

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B AST

Andelsboligforeningen AST afholdte ordinær generalforsamling tirsdag den 1. april 2025, kl. 19:00 i Renæssancesalen, Bellahøjgaard, Bellahøjvej 20, 2700 Brønshøj.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelsen af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af bestyrelsens forslag til overskuddets anvendelse
4. Forelæggelse af driftsbudget samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme.
5. Forslag
6. Valg
 - a. Formand
 - b. Bestyrelse
 - c. Suppleant
7. Valg af revisor
8. Fastsættelse af bestyrelseshonorar
9. Eventuelt

Andelsboligforeningens formand bød på vegne af bestyrelsen de fremmødte velkommen. Ud over bestyrelsen deltog revisor Torben Madsen fra M2&Co, samt administrator Mia Picard og Kamilla Böyesen fra ØENS Ejendomsadministration A/S.

Ad pkt. 1 Valg af dirigent og referent

Bestyrelsens foreslog Mia Picard som dirigent og Kamilla Böyesen som referent, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter.

Generalforsamlingen var beslutningsdygtig, i alle dagsordens punkter, herunder til endeligt at kunne vedtage vedtægtsændringer, jf. vedtægtens § 23, stk. 2., idet 69 ud af samlet 432 andelshavere var repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt.

Følgende stemmetæller blev valgt: Michael Rosendahl, Susanne Foldager og Sara Winther.

Ad pkt. 2. Bestyrelsens beretning

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning som følger:

Bestyrelsens beretning 2024/2025 (GF den 01.04.2025)

Det har ikke overraskende været vinduesprojektet, der har fyldt mest i det forløbne år og som fortsat fylder meget i hverdagen. Projekter er ikke nyt i AST – men det er heldigvis sjældent, at vi har så store projekter i AST, at vi er nødt til at finansiere det helt eller delvist via realkreditlån, som i dette tilfælde. Senere i beretningen, vil Steen Thøgersen fortælle mere om vinduesprojektet.

AST har større og mindre projekter i gang hele tiden. Det kan være projekter, der afsluttes i løbet af nogle få måneder, men det kan også være projekter, der løber over flere år. Til tider er der også private projekter, som andelshavere sætter i gang, der løber af sporet, hvor foreningen, som ejer af ejendommen, er nødt til at gå ind og overtage styringen af eller yde assistance.

Alle projekter i AST, store som små, kræver en eller anden form for opfølgning fra bestyrelsen, ejendomsinspektøren, administrator og/eller eksterne rådgivere. Særligt har vinduesprojektet krævet rigtig mange ekstra ressourcer. En konsekvens har blandt andet været længere svartider, end normalt ved henvendelser til bestyrelsen.

Udover vinduesprojektet har vi arbejdet med flere andre projekter i 2024:

Afsluttede projekter i 2024:

- Legeplads i Anneberghus
- Brandsikring af huller i loftet i kældrene
- Installation af bevægelsessensor i porte
- Tætning af tagterrasser

Løbende projekter:

- Etableret dræn i kældre (pga. opstigende grundvand)
- Facaderenovering, herunder brandkarme, sokler og kælderskakter
- Etableret strømpeforing af aftrækskanaler
- Montering af sikringsbeslag på mellemdøre (til kældre)

Hver gang bestyrelsen sætter et nyt projekt i gang, har det gennemløbet en proces, der normalt involverer 1-2 fra bestyrelsen eller hele bestyrelsen, ejendomsinspektøren, administrator og diverse eksterne rådgivere. Der bliver holdt møder, indhentet tilbud og gransket kontrakter. Nogle gange involveres andre byggetekniske specialister og jurister.

Nogle projekter kræver tilladelse fra kommunen og andre kræver, at der tegnes en forsikring. Der er altså en masse forskellige arbejdsopgaver at håndtere, når vi igangsætter projekter.

Vi baserer altid projekter på baggrund af faktuelle forhold verificeret af ejendomsinspektøren, en fagmand eller en byggeteknisk rådgiver. Der sættes ikke større opgaver i gang, uden af vi har et fagligt grundlag at basere beslutningen på. Denne tilgang har igennem årene vist sig at være den bedste metode til at sikre en god vedligeholdelsesstandard af AST's ejendomme og samtidigt sikre, at driften af foreningen foregår indenfor den aftalte økonomiske ramme fremlagt for generalforsamlingen.

En ulempe med denne metode er, at processen kan tage længere tid, og det kan ofte være svært for den enkelte beboer at forstå, hvorfor tingene kan tage så lang tid, især hvis beboeren mener, at problemet er akut. Men i disse tilfælde er det meget vigtigt, at bestyrelsen og personalet har "is i maven", så økonomi og udførsel af opgaven hænger sammen.

Af og til kommer der projekter ind, som vi ikke har planlagt, fx hvis opgaven er udefrakommende eller en byggeopgave, der starter hos en andelshaver og foreningen ikke er med fra starten.

I 2024 har vi haft et tilfælde af skimmelsvamp i en lejlighed på 3. sal. Andelshaver havde en mistanke om skimmel og iværksatte selv et forløb med en rådgiver. Rådgiveren tilkaldte en skimmelhund - altså en hund, der ligesom narkohunde, kan snuse sig frem til narko – kan snuse sig frem til skimmel. Hunden markerede et område i lejligheden.

Det er naturligvis alvorligt, når der konstateres skimmelsvamp i en lejlighed, men set fra foreningens side, er vi af hensyn til økonomien nødt til at få klarlagt, om dette skyldes beboerens adfærd, eller om det er en bygningsfejl, der er skyld i skimmelsvampen. Skimmelsvamp er ikke dækket af forsikringen medmindre man kan konstatere en specifik hændelse.

Altså blev der foretaget et destruktivt indgreb i skunken, der hvor skimmelhunden havde markeret. Det viste sig at være en utæt samling på et radiatorrør, hvor der sivede vand ud. Nogle af udgifterne er blevet dækket af foreningens rørskadeforsikring, og nogle af udgifterne bliver dækket af andelshavers egen indboforsikring.

For ca. 9 år siden fik vi installeret vand- og varmemålere i alle lejligheder. Vi er blevet kontaktet af Brunata, der oplyser, at batterierne i målerne har en holdbarhed på ca. 10 år og derfor skal alle målere udskiftes. Det er kommet helt bag på os, men det er et godt eksempel på en nødvendig udgift, som der ikke er budgetteret med, men som vi er nødt til at løfte. I efteråret 2025 skal vi derfor i gang med dette projekt. Selvom Brunata selv står installationen, har Michael og repræsentanter fra bestyrelsen allerede holdt møde med Brunata om deres tilbud, som vi synes, var lige i overkanten. Bestyrelsen fik forhandlet prisen ned med ca. 100.000 kr. (fra 600.000 til 500.000). Som i de fleste andre projekter i AST, vil Michael indtage en *nøglerolle*, når Brunata skal have adgang til alle lejligheder.

Ejendomsinspektør Michael er involveret i alle projekter, store som små. Han deltager i byggemøder og holder møder med rådgivere, håndværkere og administrator. Udover opgaver i forbindelse med projekter, passer Michael kontoret, håndterer nøgler og beboernes byggeansøgninger, planlægger salgsforretninger og meget andet. Desuden fordeler Michael de daglige ad-hoc opgaver til personalet. Michael har derfor virkelig mange bolde i luften hele tiden. Når der samtidigt kører et stort vinduesprojekt, er vi nødt til at acceptere, at nogle andre opgaver må hvile eller tage lidt længere tid. Michael fortjener stor ros for sin arbejdsindsats.

Personalet

Personalet har været særligt udfordret i år, da de har været underbemandet siden Sebastian opsagde sin stilling sidste forår.

Via et rekrutteringsfirma blev Jayseth ansat for præcist et år siden. Vi var desværre uheldige, at det var et dårligt match og han nåede kun at være ansat i fire måneder. Vi måtte derfor igen i gang med en ansættelsesprocedure med opslag af jobannonce og afholdelse af samtaler med kandidater.

I mellemtiden blev vi kontaktet af Torben Østergaard, der tilbød sin assistance et par dage om ugen i en prøveperiode til at lukke hullet efter Jayseth. Prøveperioden er for længst overstået og samarbejdet med Torben er forløbet så godt og vi nu har fastansat Torben som ejendomsmedhjælper på deltid. Torben udfører opgaver

som ejendomsservicetekniker og hjælp til Brian. Torben er til daglig indsatsleder i brandvæsenet og har derved givet personalet et stort løft indenfor viden om brandsikkerhed.

Ansættelsen af en ny ejendomsservicetekniker blev en realitet efter flere jobsamtaler og valget faldt på Nicklas. Nicklas er 31 år og uddannet tømrer. Nicklas skal på sigt kunne afløse Michael i de daglige opgaver, og han er derfor i gang med at blive oplært i alle opgaver på ejendomskontoret.

Vi håber, at samarbejdet med Torben og Nicklas bliver langvarigt.

Administrator

Det er blevet mere kompliceret at drive en andelsboligforening, for der kommer hele tiden nye love og forordninger til, som vi skal efterleve som forening og bestyrelse.

Der stilles også større krav til personalet (fx krav til arbejdsmiljø). Michael sparer næsten dagligt med ØENS - enten deres byggetekniske rådgiver, advokat Simon Sylow, advokat Johan Iversen Møller eller vores ejendomsadministratorer, Dan og Mia.

Både Michael og vi i bestyrelsen ser en stor fordel i, at kunne sparre direkte med Dan fra ØENS via Teams på bestyrelsesmøderne. Den første time på hvert bestyrelsesmøde er afsat til sparring med Dan. De sidste par måneder har vi haft stort udbytte af at sparre med Mia i Dans fravær. Tak til både Dan og Mia for deres indsats.

Ekstern IT-support

I flere år har det været to personer i bestyrelsen, som har haft ansvaret for AST's IT-systemer og support. Det var ikke en særlig god løsning, da det ikke altid har været muligt at supportere ejendomskontoret så hurtigt, som et eksternt firma kan. I perioder har det også været meget tidskrævende for disse bestyrelsesmedlemmer.

Ved årsskiftet 2023-2024 indgik vi aftale med et eksternt IT-firma, A-One Solutions, om at de fremover skal stå for alt IT – dvs. programmer, hardware og ikke mindst support til ejendomskontoret og bestyrelsen.

Vi har fået et rigtig godt set-up, som er mere moderne i forhold til tidligere, så bestyrelsen, Michael og administrator nu har adgang til alle relevante dokumenter. Yderligere kan vi samtidigt arbejde på samme dokumenter.

Support-delen fungerer også godt. A-One's supportere er lynhurtige til at hjælpe, og det giver både bestyrelsen og Michael en god tryghed i dagligdagen. Samtidigt er det vigtigt, at AST også på den lange bane, ikke længere er afhængig af, om der er kompetente IT-specialister i bestyrelsen.

Nyt ventelistesystem / Waitly

Boligforeningens ventelister er flyttet fra vores administrator ØENS, hvor det var en manuel proces, til en internetbaseret løsning hos Waitly.

Waitly er en stor dansk platform, som kan håndtere vores ventelister hurtigt, gennemskueligt og professionelt. En anden stor fordel er, at ventelisterne tilgås via internettet. Dvs. at hvis du er skrevet op på ventelisten, så kan du selv holde øje med din placering på listen, du kan hurtigt ændre status (fra passiv til aktiv eller omvendt), og du kan tilmelde betalingskort m.m.

Hvis du ikke allerede er skrevet op på en af vores interne ventelister, så foregår det i dag via Waitlys hjemmeside og ikke som hidtil via administrator.

I AST har vi fem ventelister, der er prioriteret således:

- Intern venteliste (hvis du ønsker en større lejlighed eller sammenlægning)
- Børne venteliste (hvis du ønsker at skrive dine børn op – skal være fyldt 14 år)
- Børnebørn venteliste (hvis du ønsker at skrive dine børnebørn op)
- Familie venteliste (hvis du ønsker at skrive dine forældre, bedsteforældre, søskende...)
- Ekstern venteliste (for alle andre som ønsker at købe en andelsbolig i vores forening)

Pt. er den eksterne venteliste lukket pga. at der er over 150 tilmeldte.

Ladestandere (v. Steen Thøgersen)

Vi har siden slutningen af 2023 haft to ladestandere med i alt fire udtag på hjørnet af Torbenfeldtvej og Annebergvej. Da vi etablerede de to ladestandere, gav Københavns kommune kun tilladelse til den variation af parkeringsreglerne, hvor alle elbiler må parkere på en af de fire pladser uden at de nødvendigvis lader. I praksis betyder det, at en elbil kan parkere uden at lade og på den måde optage en plads for en, som gerne vil oplade elbilen. Vi har været i dialog med kommunen om muligheden for at ændre på skiltningen, så det kun bliver for opladning. Men hidtil har det ikke været med særlig stor succes.

Det er både andelshavere og andre, som er tilmeldt i Power Fuel appen, der kan oplade her. Dem, som ikke er registreret som andelshavere, betaler en pris, som er 50 øre højere pr. kWh. Siden januar 2024 har vi haft en belægning på gennemsnitligt 16 %, hvor det er eftermiddag og aften med en belægningsprocent på 20 som er mest populære. Der sælges gennemsnitligt lige under 300 kWh pr. uge hvor ca. 65 % er til andelshavere.

Udskiftning af vinduer i AST

På den ekstraordinære generalforsamling sidste sommer, blev det besluttet at skifte vinduerne i AST. Det sket efter at bestyrelsen har arbejdet med projektet igennem flere år. Efter godkendelsen har vi lavet aftaler med vinduesleverandøren Outrup og Tømrermester Troels Hansen A/S. Projektet gik i gang efter sommerferien med et mål om at være færdig allersnarest i maj 2026. Arbejdet er godt i gang og håndværkerne har fået sat alt i system så arbejdet skrider hurtigere frem end først forventet. På nuværende tidspunkt er både Sandbygård og Torbenfeldthus afsluttet, og det betyder at vi kan se frem til at projektet er afsluttet omkring august måned i år, når skydedørene på tagterrasserne er udskiftet. Når vi er færdige, er der udskiftet mere end 1.800 vindueselementer og 26 skydedøre. Sideløbende er der andelshavere med gårdtrappe- eller altandøre, som får mulighed for at få udskiftet egen dør (som en del af individuel forbedring).

Projektet har som sagt været i gang siden midten af august. I begyndelsen oplevede vi små udfordringer, men nu har håndværkeren og personalet fundet en god samarbejdsrytme. Der er også en del beboere – og andre som bor i området – som har måtte ændre på parkeringsvanerne. Det har været nødvendigt midlertidigt at afspærre p-pladser, for at skabe plads til arbejdsliften og give passage for renovationslastbilerne. I det hele taget skaber et så stort projekt en del kaos med vinduer der opmagasineret i gårdene og på gaden, afspærring af adgangsvej hvor der arbejdes og meget mere. Men det er svært at undgå i et stort projekt som vi har gang i. Så stor tak til jer alle for forståelsen for de udfordringer det giver.

Der er en generel tilfredshed med vinduesudskiftningen og vi har modtaget rosende tilkendegivelser fra andelshavere, som allerede har haft besøg af håndværkerne. Men det hele er ikke rosenrødt. I begyndelsen af projektet gik der alt for lang tid fra de nye vinduer blev monteret, til fugemanden kom forbi for den endelige afslutning. Der er nu kommet en nye fugemand på, som har en rytme så nymonterede vinduer bliver fuget inden for ca. fem dage. I begyndelsen var der desværre også problemer med de leverede vinduer, hvor der var fejl på både funktion og skævheder. Fejlene er indmeldt til vinduesfabrikken af vores tekniske rådgiver, og vi har af to

omgange haft besøg af fabrikkens serviceteam for at få udbedret reklamationerne. Antallet af reklamationer har været på et alt for højt niveau, og vi arbejder lige nu med at få lavet en aftale med vinduesfabrikken for at sikre garantien på vindueselementerne.

De gamle vinduer er mere end 30 år gamle, så nu har vi noget som er mere moderne og nemmere at betjene. Samtidigt har de tre lag glas, som både dæmper støjen – som dem der bor, ud til de trafikerede veje særligt kan glæde sig over – og holder bedre på varmen, fordi de er mere tætte. Med mere tætte vinduer stiller større krav til udluftning. Derfor opfordres alle til at sørge for hyppig udluftning, så luftfugtigheden holdes ned og sænker faren for skimmeldannelse og sikre et generelt godt indeklima. Anbefalingen er udluftning i 5-10 min. 2-3 gange dagligt og med gennemtræk. Hvis der er dug på indersiden af glasset, er det et tegn på at der skal luftes ud. Modsat betyder dug på ydersiden af glasset at vinduet er tæt.

Genbrug

Bæredygtighed har stor fokus, og for at understøtte det har vi aftalt med tømrermestren, at de skal sikre at så meget som muligt går til genbrug. Derfor har de indgået en aftale med Cas Cas Gruppen, som løbende afhenter vinduer og døre. De har indgået en aftale med Ukraine House, som har søgt statsmidler til at dække transporten til Ukraine, så de kan blive brugt i genopbygningen af landet. Ukraine House afventer endeligt tilsagn fra statslig pulje, men er fortrøstningsfulde fordi de tidligere har fået støtte til lignende projekter.

Afslutning (v. Peter Hallberg)

På vegne af bestyrelsen, vil jeg gerne takke alle de frivillige beboere i AST - fx i de tre Haveudvalg, der bruger mange timer på at forskønne gårdene.

En særlig tak skal lyde til Anne Marie i Anneberghus, der ud over at være særdeles aktiv i Haveudvalget, også er aktiv i planlægningen af de to årlige loppemarkeder i AST; de bringer beboerne sammen på kryds og tværs og snakken går. Endelig er Anne Marie også redaktør på Facebook siden for andelshavere i AST.

Jeg vil slutte af med at takke vores fantastiske personale, Michael, Brian, Nicklas og Torben samt bestyrelsens medlemmer og administrator for deres store arbejdsindsats til gavn for AST.

Tak for ordet.

Da der ikke var spørgsmål til beretningen, kunne dirigenten konstatere ved håndsoprækning at beretningen var **taget til efterretning.**

Ad pkt. 3 Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport

Revisor Torben Madsen gennemgik årsrapport 2024.

Foreningens drift har i perioden givet et negativt resultat før finansielle omkostninger på kr. 939.796. Afdragene på foreningens prioritetslån udgjorde i 2024 kr. 2.519.753 og nettorenter på kr. 91.728, giver samlet kr. 3.551.299 kr.

Foreningens aktiver udgjorde på statusdagen samlet kr. 712.227.447, hvoraf ejendommen udgjorde kr. 706.000.000, som er en stigning på kr. 31.000.000 siden sidste år, og indestående i bank kr. 4.298.320.

Foreningen samlede gældsforpligtelser udgjorde kr. 33.016.978 på statusdagen, hvoraf langt den største post er prioritetsgæld på kr. 29.095.981 i foreningens realkreditselskab Realkredit Danmark.

Dette efterlader en egenkapital, som på statusdagen udgjorde kr. 679.166.754, som indeholder den af bestyrelsen foreslået regulering af reserven til vedligeholdelse af ejendommen med kr. 5.600.000. De samlede hensættelser til vedligeholdelse og værdiforringelse på balancedagen udgør i alt kr. 60.200.000. Det giver en fri egenkapital på kr. 618.966.754

Bestyrelsen indstillede andelskronen, beregnet efter til regnskabet indhentet valuarvurdering, til kr. 16.738,8815 pr. kvadratmeter.

Dirigenten indstillede årsregnskabet for 2024 til afstemning og kunne ved håndsoprækning konstatere at årsregnskabet for 2024 blev **enstemmigt godkendt**.

Dirigenten indstillede herefter den foreslåede **andelskrone på 16.738,8815 pr. kvadratmeter**, som ligeledes blev **enstemmigt godkendt**.

Ad pkt. 4 Forelæggelse af driftsbudget samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme

Bestyrelsesmedlem Steen Thøgersen fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2025, som viste et negativt resultat for året på kr. 14.701.234 før afdrag på forventet kr. 3.100.000.

Dirigenten kunne konstatere ved håndsoprækning at budgettet for 2025 blev **enstemmigt godkendt**.

Det blev efterfølgende oplyst, at budgettet for 2025 alene var til fremlæggelse for generalforsamlingen, og dirigenten tog dette til efterretning.

Ad pkt. 5 Forslag

De tre forslag vedrørende vedtægtsændringer blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 4. september 2024, da der ikke var nok fremmødte til endelig vedtagelse. Forslagene blev derfor fremlagt til anden og endelig vedtagelse på denne generalforsamling.

Forslag 1 – Endelig vedtagelse af forslag om vedtægtsændringer i forbindelse med forandringer

Som ny § 10, stk. 1 indsættes:

10.1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Andelshaver er erstatningsansvarlig for eventuel skade forårsaget af andelshavers eller andelshavers håndværkeres arbejde over for foreningen og naboer, uagtet om denne skade kan henføres til en ansvarspådragende handling fra andelshaveren.

Andelsboligforeningen kan kræve, at andelshaveren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret. Andelsboligforeningen kan ydermere som betingelse for at tillade andelshavers ændring i sin andelsbolig kræve, at der føres byggetilsyn på andelshavers regning. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Formanden forklarede baggrunden for forslaget.

Dirigenten bragte forslaget til afstemning og kunne konstatere ved håndsoprækning, at vedtægtsændringen var **enstemmigt vedtaget. Dermed var forslaget endeligt vedtaget.**

Forslag 2 – Endelig vedtagelse af forslag om vedtægtsændringer i forbindelse med fremleje

Som ny § 11, stk. 1 indsættes:

11.1: En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse for en begrænset periode på normalt max. 2 år. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremudlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremudleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Formanden forklarede baggrunden for forslaget.

Dirigenten bragte forslaget til afstemning og kunne konstatere ved håndsoprækning, at vedtægtsændringen var **enstemmigt vedtaget. Dermed var forslaget endeligt vedtaget.**

Forslag 2 – Endelig vedtagelse af forslag om vedtægtsændringer i forbindelse med husorden

Som ny § 12, stk. 5 indsættes:

12.5: Andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes af andelshaver selv, andelshavers husstand eller andre, som andelshaveren har givet adgang til andelslejligheden.

Dirigenten forklarede baggrunden for forslaget.

Dirigenten bragte forslaget til afstemning og kunne konstatere ved håndsoprækning, at vedtægtsændringen var **enstemmigt vedtaget. Dermed var forslaget endeligt vedtaget.**

Ad pkt. 6 Valg

Formanden var på valg og ønskede genvalg, Peter Hallberg blev genvalgt med applaus.

På valg som bestyrelsesmedlemmer var Thomas Haugaard, Carsten Holt og Steen Thøgersen, herudover ønskede Anita Lerche at udtræde efter et år. Carsten Holt ønskede ikke genvalg, Thomas Haugaard og Steen Thøgersen ønskede begge genvalg.

Formanden takkede Carsten Holt for hans store arbejde. Derudover takkede formanden ligeledes Anita Lerche og suppleant Pernille Berg for deres deltagelse i bestyrelsesarbejdet i det forgangne år.

Stig Sande Kjær ønskede at opstille for en 2-årig periode.

Brian Høvisch Lykkegaard ønskede at opstille for en 1-årig periode.

Jan Thomsen ønskede at opstille som suppleant for en 1-årig periode.

Alle tre blev valgt med applaus.

Bestyrelsens sammensætning var herefter:

Formand

Peter Hallberg på valg i 2027

Bestyrelsesmedlemmer

Thomas Haugaard på valg i 2027

Steen Vitoft på valg i 2026

Peter Krogh på valg i 2026

Steen Thøgersen på valg i 2027

Stig Sande Kjær på valg i 2027

Brian Høvisch Lykkegaard på valg i 2026

Suppleant

Jan Thomsen på valg i 2026

Ad pkt. 7 Valg af revisor

Som revisor genvalgte M2&Co med applaus.

Ad pkt. 8 Fastsættelse af bestyrelseshonorar

Bestyrelsens forslag om at bestyrelsens honorar hæves med 7.000, til i alt kr. 122.000

Blev enstemmigt vedtaget, således at dette års honorar ansættes til kr. 122.000 til deling mellem bestyrelsen.

Ad pkt. 10 Eventuelt

Susanne bor i Torbenfeldthus og vil gerne give en stor tak til bestyrelsen og de håndværkere, der har arbejdet på vinduesprojektet. Susanne spørger ind til om hvad planerne er for genopretningen af gårdene. Michael Rosendahl svarede, at det er planlagt at Michael og Tømrermester Troels Hansen A/S skal gennemgå ejendommene for mangler og hvor genopretning er nødvendig.

Helle, Annebergvej, spurgte ind til hvorfor det ikke længere er det faste personale, der laver havearbejdet i gårdene. Formanden besvarede, at det var for at udnytte personalets kompetencer og ressourcer bedst muligt, hvorfor det var blevet besluttet at udlicitere opgaven.

Espen, Annebergvej, spurgte ind til om man i fremtiden kunne følge Kommunes retningslinjer, for elbils pladser, således at det kun er muligt at benytte pladserne i op til tre timer mellem 8-19, ved ladning af el-bilen. Lige nu er pladserne forbeholdt elbiler, uden krav om ladning. Bestyrelsen kunne bekræfte, at man prøver at få kontakt til Københavns Kommune, for at få ændret dette.

Sabrina, Sandbygårdsvej, spurgte om ventelistesystemet var lavet om, efter man havde indført Waitly til at administrere. Hertil svarede bestyrelsen, at rækkefølgen var det samme og at man stadig havde mulighed for at indstille frit, hvis man ønskede dette.

Jette, Annebergvej spurgte om man skulle sende reklamationer på selvbetalte døre til bestyrelsen, hertil bekræftede bestyrelsen.

Bestyrelsen forklarede om de nye vinduer at: et-fags vinduer (fx toilet- og køkkenvinduer), 3. sals vinduer og smalle vinduer ikke er med bremse. For et-fags vinduer er det så de kan vendes ved pudsning.

Kl. 20.28 takkede Dirigenten for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet.

Nærværende referat underskrives med MitID– se vedlagte underskriftsside.

List of Signatures

2025.04.01 Referat af ordinær generalforsamling - 187.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Mia Picard	Dirigent	MitID	2025-04-16 11:29



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 7d6d3337-18ed-4f1b-b525-69b46e9dc9e7