

# ANDELSBOLIGFORENINGEN AABO

[www.aabonet.dk/formanden@aabonet.dk](http://www.aabonet.dk/formanden@aabonet.dk)

Hillerødgade 27, st.tv.  
2200 København N  
Telefon: 38 19 51 72

År 2013, den 19. marts kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Aabo, i Hillerødgade Bad og Hal, Sandbjerggade 34, 2200 København N.

## **1. Velkommen.**

Formand Nina Rask Sander bød velkommen.

Det blev oplyst, at ud af 64 andele, var 25 stemmerberettigede til stede heraf 8 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

## **2. Valg af dirigent.**

Bestyrelsesmedlem Mette Sarstedt Frederiksen blev af bestyrelsen indstillet som dirigent og valgt med énstemmighed. Advokat Nicholas Wantzin tog referatet.

## **3. Valg af stemmeudvalg.**

Som stemmeudvalg valgtes Kennie Larsen samt Maja Rydahl Sørensen.

## **4. Bestyrelsens beretning.**

Formanden aflagde på bestyrelsens vegne beretningen og oplyste at:

- 2012 gik i bestyrelsen under betegnelsen som ”vandskadeåret”, da bestyrelsen havde anvendt meget tid på dette. Formanden oplyste, at foreningens ejendom var opført i 1925, hvilket betød, at ejendommen var en ”gammel dame”, der til tider havde brug for en hjælpende hånd. Ejendommen er beboet af ca. 120 mennesker, der alle er direkte eller indirekte ejere af huset. Da der ikke bor nogle til leje, bortset fra en enkelt erhvervslejer, er der ingen andre end andelshaverne selv at tjene penge på, hvilket betyder, at jo mere der bliver passet på huset, jo lavere boligafgift kan der være i foreningen. Formanden sammenlignede boligafgift med en omkostningsbestemt husleje, hvor kun de omkostninger som andelsboligforeningen har er nødvendige at opkræve fra beboerne. Hvilket betyder, at hver gang der skal repareres skader på huset koster det alle beboerne

penge. Andelsboligforeningen har ingen væsentlig reserve til større vedligeholdelsesarbejder, og derfor er det vigtigt, at alle beboere holder øje med huset både udvendigt som indvendigt, herunder om installationerne virker korrekt. Formanden bemærkede, at bestyrelsen ikke har mulighed, eller for den sags skyld tid til, at kontrollere om hver enkelt lejlighed er som den skal være. Som følge heraf er det vigtigt, at så snart andelshaverne har den mindste mistanke om, at der kan være noget galt, at de kontakter bestyrelsen.

- I forlængelse af den store vandskade den 2. juli 2011 er der sket genopretning af kælderen, hvilket blev påbegyndt i januar 2012. Der har efterfølgende været konstateret kloakbrud i juli 2012, overløb af toilet, sprængt pex rør til vaskemaskine, dryppende vandhane i køkkenskab samt 3 defekte lyskasser, hvilket formentlig er en konsekvens af vandskaden den 2. juli 2011. Resultatet af de 3 defekte lyskasser var vand i kælder og gården. Endvidere kan det i foreningen konstateres, at der er et pænt vandforbrug, hvilket der også løbende skal ses på.
- Der har været afholdt 2 arbejdsweekender, og i den forbindelse bemærkede formanden, at der faktisk var blevet udført en del, men med det forslag, der var oppe og vende på nærværende generalforsamling, var det muligt, at der ville komme endnu større arbejdsweekender i de nærmeste år. Det blev endvidere bemærket, at man selv måtte skaffe sig af med storskrald på genbrugsstationen, som ligger indenfor kort afstand af andelsboligforeningen.
- Der var været 3 salg i løbet af året, nemlig 29, 3.tv., 188 B, 2.tv og 188 A, 4.tv.
- Den nye port blev endvidere bemærket af formanden, da denne endnu ikke fungerer ordentligt. Efter leverandørens opfattelse opstår problemerne med porten på grund af årstidernes skiften og da den benyttes meget. Bestyrelsen ser derfor på muligheden for at indgå en serviceaftale, således at porten løbende bliver smurt.
- Reparation af taget i nr. 29 samt fuger er blevet udført. Desværre kom stilladset til at stå længere end forventet. Formanden kunne berolige med, at det kun havde kostet foreningen kr. 1.200 mere, at stilladset havde stået så længe. Men det havde selvfølgelig været generende for beboerne.
- Fastelavnsfesten havde været en succes, og vil naturligvis blive gennemført næste år igen.
- Frederiksberg Kommune har endvidere givet ejendomme på Frederiksberg mulighed for at melde sig til et gratis ressourcetjek. A/B Aabo's ejendom har i den forbindelse været udtaget, og som sådan er Frederiksberg Kommune ikke kommet frem til nogle store og gode ideer, som kan give foreningen væsentlige fordele. Der er forslag om brug af kr. 300.000, hvilket kan give en årlig besparelse for foreningen på kr. 13.000, hvilket ikke syntes at være så attraktivt. Derudover har der været udsendt genbrugskonsulenter for at se på, om det var muligt at stramme op omkring affald, således på genbrughjælp/genbrugsguider/miljøguider.

- Det vurderes umiddelbart, at såfremt alle i foreningen sortere deres affald, vil foreningen årligt kunne spare kr. 25.000 på renovation.
- Frederiksberg Kommune laver endvidere område-byfornyelse, hvortil A/B Aabo hører under Ndr. Fasanvej Nord. Kristine Meldal, Mette og Malene fra bestyrelsen repræsenterer foreningen.
- Nyt signal fra YouSee kommer her 1. april 2013, og såfremt man ikke har meldt sig til andet, vil man modtage den lille pakke.
- 5 års gennemgang af badeværelser vil forventelig ske i løbet af april måned, og der vil blive delt sedler rundt til beboerne inden denne.
- Formanden bemærkede endvidere, at som det fremgik af indkaldelsen, var foreningen ved at søsætte et større gårdprojekt, hvortil det skulle præciseres fra bestyrelsens side, at man som sådan ikke ansatte nogle udefra til at gøre noget ved projektet. Beboerne skulle gøre sig det klart, at projektet handlede om, at alle skulle yde en stor indsats, hvis det skulle gennemføres. Det blev i den forbindelse bemærket, at man ville lave en arbejdsweekend den 7. april 2013 og en "for-arbejdsdag" den 6. april 2013, således at al asfalt var fjernet inden den rigtige arbejdsdag. Afslutningsvis henstillede formanden til, at køkkentrappe-dørene lukkes, således at der ikke kommer duer ind i ejendommen, da dette koster foreningen penge.

Enkelte spørgsmål blev besvaret undervejs, og da der ikke var yderligere spørgsmål blev beretningen taget til afstemning, hvortil denne kunne konstateres at være vedtaget ved håndsoprækning med éenstemmighed.

#### **5. Forelæggelse af årsrapport for 2012 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten herunder andelskronen.**

---

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik årsrapporten for 2012, herunder andelsnoten.

Der var enkelte spørgsmål, som blev besvaret.

For så vidt angår årsrapporten kunne denne konstateres at være vedtaget med 0 stemmer imod, 0 stemmer hverken for eller imod og resten af stemmerne for.

For så vidt angik andelskronen kunne denne konstateres vedtaget med 0 stemmer imod, 0 stemmer hverken for eller imod og resten af stemmerne for.

#### **6. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2013 til godkendelse samt evt. ændring af boligafgift. Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift.**

---

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2013 og oplyste, at bestyrelsen ikke stillede forslag om en ændring i boligafgiften.

Der var herefter en kortere debat omkring drifts- og likviditetsbudgettet, herunder spørgsmålet omkring vandudgiften.

Det kunne herefter konstateres, at drifts- og likviditetsbudgettet for 2013 uden ændringer i boligafgiften var vedtaget med 0 stemmer imod, 0 stemmer hverken for eller imod og resten af stemmerne for.

## **7. Forslag.**

### **a. Forslag fra bestyrelsen om renovering af gården, jf. vedhæftede bilag 1.**

---

Bestyrelsesmedlem Mette Sarstedt Frederiksen fremlagde forslaget og gennemgik materialet, der var vedhæftet indkaldelsen som bilag 1, og som ligeledes er vedhæftet nærværende referat som **bilag 1**.

Det blev bemærket, at der havde været benyttet en havearkitekt, som havde udarbejdet forslaget, ligesom der var blevet givet oplysninger omkring sol og lign. i foreningens gård. Oplægget fra bestyrelsens side har i øvrigt været, at foreningen ikke havde kr. 1 mio. til at bruge på gården, men at foreningen muligvis kunne bruge kr. 50.000 årligt finansieret via vedligeholdelsesprojektet. Ligesom de 2 arbejdsdage skulle benyttes fuldt ud for at gennemføre projektet. En arkitekt med erfaring omkring renovering af gårdmiljø skulle selvfølgelig være til rådighed undervejs, hvilket den arkitekt, der er benyttet indtil videre også har.

Det blev præciseret af bestyrelsesmedlem Mette Sarstedt Frederiksen, at der senere hen skulle tages stilling til type af blomster, belægning m.m. Spørgsmålet var i første omgang at undersøge, om andelshaverne ville bruge ressourcerne, herunder de tidsmæssige ressourcer til at gennemføre projektet også på et senere tidspunkt, når der skulle tales om vedligeholdelse, vanding osv.

Der var herefter en længere debat omkring forslaget, hvor mange detaljer blev gennemgået, herunder præcisering af hvor vigtigt det allerede var ved ”forarbejdsdagen” den 6. april 2013 og ved arbejdsdagen den 7. april 2013, at man kunne finde et hold til at udføre det til tider hårde arbejde. Efter debatten blev forslaget taget til afstemning, hvortil det kunne konstateres, at forslaget var vedtaget med 0 stemmer imod, 0 stemmer hverken for eller imod og resten af stemmerne var for forslaget.

## **8. Valg til bestyrelsen.**

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Frank Brockmann og Malene Mouritze Marfelt.

Som suppleanter valgtes i prioriteret rækkefølge som 1. suppleant Maja Rydahl Sørensen, som 2. suppleant Kirsten Holzendorff Zagula og som 3. suppleant valgtes Samer Fleifel. Alle blev valgt for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Nina Rask Sander (formand), Frank Brockmann, Marlene Mouritze Marfelt, Mette Frederiksen Sarstedt og Kristina Wikmann.

## **9. Orientering.**

Ari Olesen oplyste, at der p.t. fra Aabonet ses på evt. at indgå aftale med Parknet, hvilket vil gøre internet væsentlig bedre. Aftalen der arbejdes på vil være en 50/50 forbindelse, hvilket koster en investering på kr. 74.000 for Aabonet. Derudover skal der betales ca. kr. 65,- månedligt pr. lejlighed til Parknet. For at sikre, at Aabonet har penge til fremtidige investeringer, vil den månedlige betaling blive sat op til mellem kr. 70-75,-. Ari Olesen opfordrede folk, der gerne ville være med i Aabonet til at melde sig ind nu, hvilket også ville gøre det nemmere rent administrativt, når man overgik til Parknet. Ari Olesen oplyste endvidere, at Aabonet med tiden ville komme ind under A/B Aabo. Endvidere præciserede Ari Olesen, at support ville komme fra Parknet. I den forbindelse blev det bemærket, at man kunne ende med en regning fra Parknet, hvis man fik support og det senere viste sig, at det blot var en brugerfejl. Afslutningsvis oplyste Ari Olesen, at man ville få mulighed for at få en fastnet telefonaftale via Parknet, såfremt interessen herfor var tilstrækkelig stor.

## **10. Eventuelt.**

En andelshaver oplyste, at der er katte i gården, som hopper op i såvel barnevogne som ladcykler, hvorfor man skulle være opmærksom på evt. efterladenskaber fra katte, inden man lagde sit barn til at sove i f.eks. barnevogn.

Afslutningsvis var der en opfordring til at kontakte bestyrelsesmedlem Mette Sarstedt Frederiksen med henblik på at aftale, hvilke arbejdsopgaver man ville udføre i forbindelse med den forestående gårdrenovering.

Vandspild og lys, der brænder i kælderen blev afslutningsvis drøftet.

Intet yderligere at protokollere.

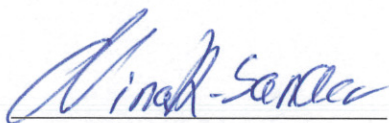
Generalforsamlingen hævet kl. 21.30.

Som referent:

---

Nicholas Wantzin

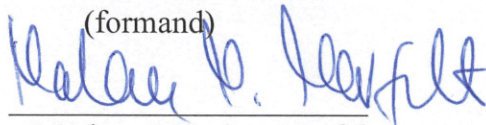
I bestyrelsen:



Nina Rask Sander  
(formand)



Frank Brockmann



Marlene Mouritze Marfelt

Kristina Wikmann



Mette Frederiksen Sarstedt  
(som dirigent)

## Forslag om renovering af gården ved ordinær generalforsamling 19. Marts 2013 i Aabo

Bestyrelsen fremsætter hermed forslag om renovering af gården. Vedlagt er tegning over hvordan gården vil komme se ud, samt fotoplancher, som er med til at illustrere enkelte dele af projektet, og en oversigt over budgettet.

### Beskrivelse af projekt

Det har været et ønske fra bestyrelsen at undersøge om det kunne lade sig gøre at renovere gården, så den blev grønnere, både at være i og kigge på. Planerne blev lidt udsat af arbejdet efter det store skybrud, men nu kan vi forhåbentlig komme i gang. Formålet med projektet er:

- at få skabt en grøn gård, både at være i og kigge på, og som er nem at holde
- holde fast i de gode faciliteter, som vi har (tørreplads, cykelskure, legeområde og grill/spiseområde)
- få projektet gennemført på en forsvarlig økonomisk måde
- skabe mulighed for anden regnsvandsafledning end kloakken ved nye tilfælde af kraftig regn

På vedlagte plancher kan I se detaljerne i projektet.

Inddelingen af gården fastholder de funktioner, som der er, men vi får skabt flere grønne rum.

Belægningen i gården bliver med sten i stedet for asfalt, så regnvand får bedre mulighed for at løbe væk. Bedene giver også mulighed for at regnvandet kan løbe væk, i tilfælde af store regnskyl.

Beplantningen i bedene og langs de grønne hegn vil være nemt at holde, og er placeret, så det ikke tager lys fra stuelejlighederne

Pergolaen ned langs tangen bliver lavet på wires med øksner i væggen. I det tilfælde, at vi skal have en kran derned, så kan pergolaen fjernes og reetableres.

### Gennemførelse af projekt

Gennemførelsen af projektet er delt op i etaper over et par år, hvor vi bruger vores arbejdsdag i foråret til selv at gennemføre de opgaver, som vi kan. På den måde sparer vi en masse arbejdstimer. AnneMarie, havearkitekten, som har tegnet planen til os, vil deltage de dage og lede arbejdet.

Som forberedelse vil der komme en arbejdsmand og rive asfalten op i det område, hvor vi skal arbejde ved den enkelte arbejdsdag. Vi kører selv asfalten væk, som en del af vores fællesarbejde, og på den måde sparer vi en udgift, der traditionelt er meget tung. Vi har genbrugsstationen lige over for os, og det er blevet tjekket med dem, at de modtager asfalt.

Derudover vil vi også få hjælp til af en anlægsgartner til at lægge størstedelen af den ny belægning.

I kan se, at budgettet løber over 5 år, men vi vil få det gennemført hurtigere, hvis økonomien holder til det





## **Økonomi**

Pengene til projektet bliver taget over foreningens almindelige drift- og vedligeholdelsesprojekt, hvor vi hvert år kan trække 40-50.000 kr. ud til det. Ved at gøre det på denne måde, selv lægge noget arbejde i det, og strække projektet over nogen år, behøver vi ikke hæve huslejen for at kunne gennemføre projektet.

Desuden er der også den fordel, at vi laver projektet i etaper og bliver færdig med en del af gangen. Skulle det uheldige ske, at vores hus bliver ramt af noget, som kræver mange penge fra vores vedligeholdelseskonto, så kan vi sætte projektet i bero, uden at stå midt i et halvfærdigt projekt., hvor eksempelvis hele gården er gravet op og står uden belægning.

Og så vil vi også nævne, at vi holder tæt øje med, om vi har mulighed for at søge økonomisk støtte hos kommunen. Frederiksberg Kommune har fokus på vandafledning og udvikling af Frederiksberg Nord i disse år, og så vi håber, at vores projekt kan kvalificere sig til støtte.

## **Beskrivelse af AnneMarie**

Til at hjælpe os med projektet, har vi haft gavn af AnneMarie Sørensen, som er havearkitekt i firmaet Hortea HaveDesign. Hun har udarbejdet forslaget til os og har god erfaring med renovering af gårde. Hun vil også være tilstede på vores arbejdsdage, så hun kan lede arbejdet og komme med gode råd. Hun har også erfaring med arbejd-sammen projekter, som vores, hvor vi selv lægger noget arbejde i det. Derfor har hun også været god til at komme med forslag til hvordan vi har kunne udføre arbejdet, så vi har fået mest muligt ud af budgettet.

## **Spørgsmål**

Belægning og beplantning er ikke endelig fastlagt, så der vil vi meget gerne have jeres input.

Vi har også vendt planerne med SOS VVS, så der er taget højde for kloaklægningen i gården.

Hvis I har yderligere spørgsmål, vil vi meget gerne svare på dem på generalforsamlingen. I er også meget velkomne til at sende jeres spørgsmål på forhånd til [bestyrelsen@aabonet.dk](mailto:bestyrelsen@aabonet.dk).

Vi ser frem til at præsentere forslaget for jer til generalforsamlingen.

Mange hilsner

Bestyrelsen



Grundplan



En grøn og blomstrende gård

Herregårdssten  
Monte Carlo

Mix belægning

Grøn og frodig opholdsområde med små træer, buske og klatreplanter op ad heget mod naboejendom



antekasser på hjul

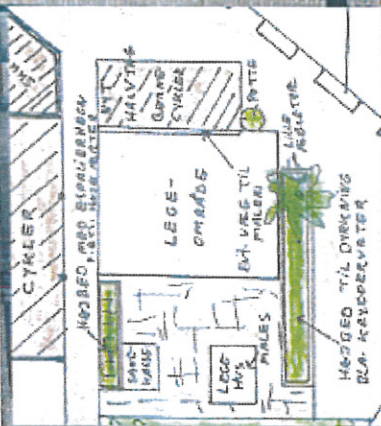
Buketter



Grundplan



Grundplan



Vægmalet på bagside af nyt cykelskur



Mere farve og glæde

Høje ærter på stativ

Mix-belægning, f.eks. træ- og faldunderlag

Højbed til dyrkning (på plan ét stort)



Ske en sjov citrold



Et lille æbletræ

ryggelig stemning i den smalle tange

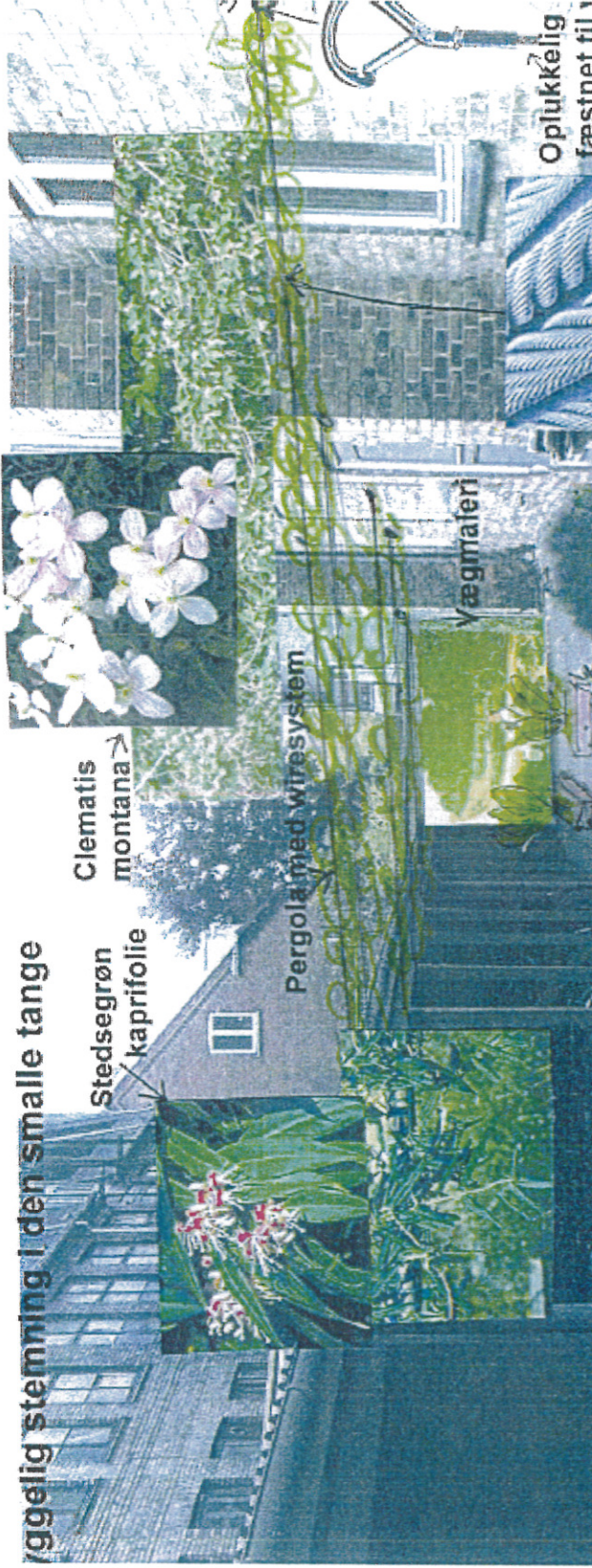
Clematis montana

Stedsegrøn kaprifolie

Pergola med wiresystem

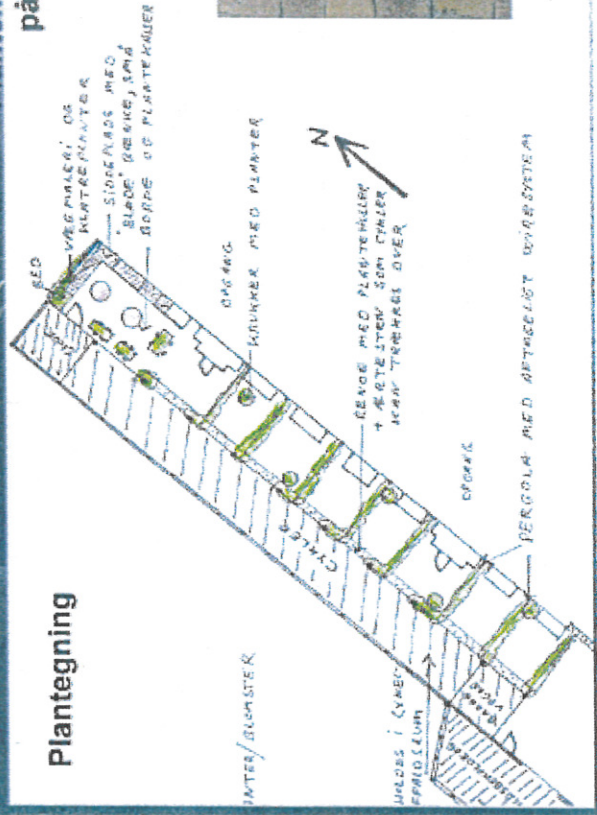
Vægmaten

Plantekasser på hjul



Oplukkelig fæstnet til Wire

Plantegning



Ny belægning - Holmegårdssten eller 40x40 beton

