

# ANDELSBOLIGFORENINGEN AABO

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

[bestyrelsen@aabonet.dk](mailto:bestyrelsen@aabonet.dk)

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

År 2017, den 20. marts, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Aabo, hos Koncern TV og Filmproduktion, Baldersgade 4, 2200 København N.

## 1. Velkommen.

---

Formand Mette Sarstedt bød velkommen, og præsenterede bestyrelsen.

Kirsten Holzendorff Zagula havde trukket sig fra bestyrelsen, og Elise Wiil indtrådte på hendes vegne indtil hun fik ansættelse i Norge.

## 2. Valg af dirigent.

---

Bestyrelsesmedlem Nashaat Nasser blev af bestyrelsen indstillet som dirigent og valgt med enstemmighed. Advokat Susanne M Ipsen fra Grubbe Advokater tog referat.

## 3. Valg af stemmeudvalg.

---

Som stemmeudvalg valgtes Julie Søbye, Christina Droob-Kirstein og Lin Sigrid Hall Sveinbjørnsson.

## 4. Bestyrelsens beretning.

---

Formanden aflagde på bestyrelsens vegne beretningen, der vedhæftes referatet som **bilag 1**.

Det blev supplerende oplyst,

- at cykelafhentning havde været bestilt 3 gange,
- at bestyrelsen ikke havde opkrævet gebyr for manglende deltagelse på arbejdsdagen, der var afholdt sammen med den ekstraordinære generalforsamling,
- at bestyrelsen ønskede en mere gennemskuelig proces omkring salg, samt gebyr for at stå på den eksterne venteliste, at stuelejlighederne ville få tilbudt matteret glas på de nederste 2/3 af vinduerne mod såvel gård- som gadeside, samt
- at bestyrelsen havde prøvevinduer med.

På spørgsmål blev det oplyst, at den samlede udgift til stuelejlighederne var kr. 75.000, samt at andelshaverne kunne fravælge matteret glas.

Man skulle dog være opmærksom på, at opsætning af film kunne ødelægge ruderne, og at andelshaverne selv ville være ansvarlig herfor.

Det blev endvidere oplyst, at andelshaverne kunne gennemgå ventelisten på bestyrelseskontoret den første mandag i måneden mellem kl. 19.00-20.00.

Beretninger blev herefter taget til efterretning af samtlige de tilstedeværende

## **5. Forelæggelse af årsrapport for 2016 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten herunder andelskronen.**

---

Advokat Susanne M Ipsen gennemgik årsrapporten, herunder andelskronen og oplyste på forespørgsel, at udgiften til telefon og kontor ligeledes indeholdt bestyrelsens honorar.

Der var herefter en længere debat omkring andelskronen og bestyrelsens forslag til reserve, herunder også i relation til bestyrelsens forslag om finansiering af altanprojektet.

Camilla Sørli Bekkelund fremsatte herefter 2 forslag til en andelskrone, nemlig kr. 1.066 pr. indskudskrone og kr. 1.035 pr. indskudskrone.

Dirigenten satte forslaget om en andelskrone svarende til kr. 1.066 pr. indskudskrone til afstemning, og kunne konstatere, at forslaget blev forkastet med 3 stemmer for, 35 imod og 6, der undlod at stemme.

Herefter blev forslaget om en andelskrone på kr. 1.035 sat til afstemning, og dirigenten kunne konstatere, at det blev forkastet med 9 stemmer for, 21 imod og 4, der undlod at stemme.

Bestyrelsens forslag om en andelskrone pr. indskudskrone på kr. 945 blev vedtaget med 39 stemmer for og 6, der undlod at stemme, og årsrapporten blev enstemmigt godkendt

## **6. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017 til godkendelse samt evt. ændring af boligafgift.**

---

Advokat Susanne M Ipsen gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2017 og oplyste, at bestyrelsen ikke stillede forslag om ændring af boligafgiften.

Et medlem opfordrede til en hovedrengøring af bagtrapperne, og da der ikke var yderligere spørgsmål eller bemærkninger blev drifts- og likviditetsbudgettet for 2017 enstemmigt godkendt

## **7. Forslag.**

---

Dirigenten oplyste, at der var fremsat 3 forslag, der vedrørte altanprojektet, og et vedrørende isolering af gavlen ved nr. 25, hvorfor dirigenten foreslog, at generalforsamlingen først behandlede forslag 7b) om gavlen, hvilket de tilstedeværende tilsluttede sig.

Nina Sander redegjorde for forslaget og **bilag 3**, og Mette Sarstedt oplyste, at udgiften formentlig kunne holdes indenfor byggelånet, der var optaget i forbindelse med tag- og facaderenoveringen.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning under den forudsætning, at udgiften kunne afholdes af byggelånet, og forslaget blev vedtaget med 40 stemmer for, 1 imod og 4, der undlod at stemme.

Der var efterfølgende diskussion om, hvorvidt bestyrelsens forslag 7a) eller Christina Droob-Kirsteins forslag 7c) skulle sættes til afstemning først.

Forslag 7a) var bestyrelsens reviderede forslag til altanprojektet, jf. **bilag 2**, hvorefter foreningen skulle optage et lån til finansiering af projektet, som de andelshavere der fik altan, skulle afvikle via et månedligt tillæg til boligafgiften.

Det ville således være foreningen, der fik tilskrevet den øget værdi og ikke de enkelte andelshavere med altan, ligesom vedligeholdelsen foreløbig frem til 2023 skulle afholdes af foreningen.

Forslag 7c) omhandlede der imod et forslag om, at den enkelte andelshaver til enhver tid skulle have tilladelse til at opsætte altan for egen regning under nærmere betingelser, således at værdien af altanen blev tilskrevet den enkelte andelshaver som forbedring, ligesom vedligeholdelsen påhvilede den enkelte.

Advokat Susanne M Ipsen oplyste, at bestyrelsens forslag efter hendes opfattelse burde sættes til afstemning først som det mest vidtgående, hvilket dirigenten tilsluttede sig.

Mette Sarstedt gjorde rede for bestyrelsens forslag, herunder hvilke overvejelser bestyrelsen havde gjort sig efter den ekstraordinære generalforsamling.

Det var bestyrelsens ønske, at altanerne skulle tilhøre foreningen, fordi værdiforøgelsen dermed ville komme alle til gavn, men vedligeholdelsespligten ville dermed også påhvile foreningen.

Der var en omfattende drøftelse af bestyrelsens forslag, ligesom der blev fremsat kritik af forslaget, der efter visse medlemmers opfattelse ikke var tilstrækkeligt detaljeret.

Bestyrelsen besvarede samtlige spørgsmål fra de tilstedeværende, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning med oplysning om, at det skulle vedtages med kvalificeret flertal.

Det kunne herefter konstateres, at forslaget blev forkastet med 27 stemmer for, 15 imod og 3, der undlod at stemme.

Forsamlingen opfordrede bestyrelsen til at arbejde videre med forslaget, og i den forbindelse tage højde for forslag 7c) og 7d).

Bestyrelsen tilkendegav, at man ville arbejde videre med altanprojektet, og overveje de 2 forslag, hvorefter forslagsstillerne til forslag 7c) og 7d) trak deres forslag

## 8. Valg til bestyrelsen.

---

Dirigenten oplyste, at der skulle vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år, og Nashaat Nasser og Maja Sørensen blev genvalgt uden modkandidater.

Der skulle ligeledes vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år, hvor Christina Droob-Kirstein blev valgt uden modkandidat.

Frank Brockmann blev valgt som 1. suppleant, Lin Sigrid Hall Sveinbjørnsson som 2. suppleant og Kennie Larsen som 3. suppleant, alle for 1 år.

Bestyrelsen fik følgende sammensætning:

Formand Mette Sarstedt (valgt for 2 år den 4. marts 2016)  
Martin Moll Cronwald (valgt for 2 år den 4. marts 2016)  
Nashaat Nasser (valgt for 2 år den 20. marts 2017)  
Maja Sørensen (valgt for 2 år den 20. marts 2017)  
Christina Droob-Kirstein (valgt for 1 år den 20. marts 2017).

## 9. Orientering og eventuelt.

---

Dirigenten konstaterede, at klokken var omkring 22.30, og at generalforsamlingen var ved at gå i opbrud. Andelshaverne blev derfor forespurgt, om de havde noget til punktet orientering og eventuelt, og efter få kommentarer var der tilslutning til, at punkterne kunne genoptages på arbejdsdagen den efterfølgende søndag.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 23.00.

Som referent:

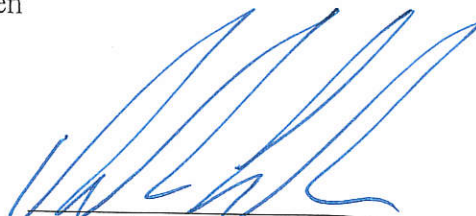


Susanne M Ipsen

I bestyrelsen:



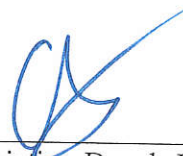
Mette Frederiksen Sarstedt  
Dirigent og formand



Martin Moll Cronwald



Nashaat Nasser



Christina Droob-Kirstein

*Maja Sørensen*

Maja Sørensen

## Skitse til formandens beretning 2017

### Skriftlig årsberetning

Som noget nyt i år, har vi valgt at lave en skriftlig årsberetning. Det vil forhåbentlig give jer lidt mere tid til at læse den.

### Bestyrelsen

Året har budt på ændringer i bestyrelsen blandt andet med en ny formand. Tak for alle for at have tålmodighed med at skulle finde ud af hvordan tingene fungerer. Også tak til Nina, som har været en god hjælp til at overdrage og hjælpe med at svare på spørgsmål løbende.

Elise indtrådte i stedet for Kirsten, og Martin er kommet med i bestyrelsen igen efter at have været væk nogle år med udlandsophold blandt andet.

Der er et godt samarbejde i bestyrelsen, hvor vi supplerer hinanden, og har kunne trække på kendskab til forhandling, da vi skulle forhandle salær med Peter Jahn og Partnere i forbindelse med tagprojektet. Andre har kunne stå for al det praktiske med at få udskiftet dørtelefoner og bruge tid på at indhente tilbud. Og alle er altid parat til at diskutere en sag og se den fra flere sider. Formanden vil derfor gerne takke bestyrelsen for deres arbejde og konstruktive indsats igennem året.

### Kontakt til bestyrelsen

For at komme i kontakt med bestyrelsen kan man huske, at vi har kontortid den første tirsdag i måneden mellem 19 og 20. Derudover kan man sende mails på [bestyrelsen@aabonet.dk](mailto:bestyrelsen@aabonet.dk). De beboere, som bruger formandens telefonnummer til at sende sms' er med diverse spørgsmål og på diverse tidspunkter, kan ikke regne med at få svar. Ligeledes bliver der heller ikke svaret på officielle spørgsmål på facebook-siden, som har til formål at hjælpe beboerne med at udveksle info om eksempelvis overskudne ting, som de gerne vil give til andre, eller nøgler fundet i gården. Ligeledes vil vi også sætte pris på, at man henvender sig til bestyrelsen først, hvis man har spørgsmål eller kommentarer. Det kan være svært for os at hjælpe, hvis det er en samtale på Facebook, som mange bliver involveret i. Beboere kan skrive ud fra et personligt udgangspunkt, men vi kan ikke svare på enkelte sager i et offentligt forum, som Facebook er. Derfor kan det se ud, som om at vi ikke vil hjælpe, men det vil vi absolut, vi vil bare ikke dele vores svar med hele huset. Til gengæld kan du som tommelfingerregel vide, at mails bliver besvaret om tirsdagen, så du ved, hvornår du kan vente et svar på en forespørgsel.

### Køb og salg i løbet af året

Vi har haft 2 salg i huset i løbet af året. Velkommen til de nye beboere, vi håber, at I bliver glade for at bo her.

### Større reparationer, vandskader etc.

Heldigvis har vi kun haft "en mindre vandskade" primært i 190B. SOS VVS var allerede på ejendommen og arbejde, så de fik hurtigt hentet affugtere / vandstøvsugere.



Martin, vores varmemester var også hurtigt på pletten og tak for det, vi skovlede vand sammen.

Heldigvis kan man se, at de fleste efterhånden er blevet gode til at sætte deres ting op på paller etc. i kælderen, og det vil vi fortsat opfordre folk til at gøre, for selvom vi forhåbentlig kan undgå skybrud, så har vi en naturlig fugtig kælder.

### Tag og vindues projekt

Tag- og vinduesprojektet bliver den helt store opgave, som bliver kendetegnende for 2017. Det er min forhåbning, at selvom projektet bliver omfattende, så vil det være så gnidningsløst som muligt, og vi håber at beboere vil være tålmodige med de eventuelle gener, som der kan være i forbindelse med projektet.

Vores tekniske rådgiver har fået indhentet nogle gode tilbud fra diverse entreprenører, så de penge, som vi har lånt til projektet, ser ud til at være rigeligt. Vi er selvfølgelig afventende, og vil først se projektet være slut, men indtil videre ser økonomien fin ud.

I løbet af foråret har bestyrelsen været ud og se på nye vinduestyper blandt andet, og via ugentlige byggemøder, håber vi at have et øje på alle detaljerne. Alle beboere vil også løbende få information om projektet, og vi holder informationsmøde inden opstart. Vi håber, at mange vil deltage.

### Altanprojekt inkl. ekstraordinær generalforsamling

I forbindelse med arbejdsdagen i efteråret, havde vi en ekstraordinær generalforsamling, hvor vi stemte om muligheden for altaner. Det blev vedtaget, og bestyrelsen har nu fokus på at sikre, at det bliver en god løsning for så mange som muligt i huset, om man får altan eller ej. Det er klart, at uanset, hvor mange, der får sat altaner op, så har det en stor betydning for huset, da det kommer til at ændre på facaden ind mod gården. Derfor er det vigtigt, at vi bruger tid på at få undersøgt diverse muligheder og udfordringer, så derfor har vi ikke noget imod, at det er en proces, som tager tid. Det er klart at processen kan vække en masse følelser i folk, uanset om man har boet her i få eller mange år, og vi har også ved tidligere projekter diskuteret om det var nødvendigt. Behøvede vi for eksempel at få lagt bedre internet ind i huset eller behøvede vi at lave en grøn gård? I og med, at vi bor i et gammelt hus, så er det klart at ejendomme i dag ser anderledes ud, end da vores hus blev bygget, og derfor er vi også nødt til at overveje, hvordan vi fortsat holder vores hus intakt, så det bevarer sin værdi. Det gør vi selvfølgelig ved projekter som at taget holder tæt, som vi får repareret nu. Men også ved at vi laver en fremtidssikret løsning med energivenlige og lydisolerede vinduer, og så også med muligheden for altan, for de beboere, som ønsker det og hvor det kan lade sig gøre. Det er i hvert fald bestyrelsens overbevisning. Når det så er sagt, så er det også vigtigt for bestyrelsen, at det bliver en proces, hvor alle kan følge med, uanset om de vil have altan eller ej. Vi håber, at I vil være med til at hjælpe med at gøre det til en konstruktiv proces, hvor vi finder en løsning, som både fungerer for dem, som vil have altan, og dem, som ikke vil.

### Gården version 2.1

Vores renoverede gård har efterhånden et par år på bagen, og det kan være relevant at kigge på den igen. Vi har tidligere skrevet, at vi har modtaget midler fra Frederiksberg Kommune til at etablere grønne espalierer på gadesiden af vores hus. Både forsiden af huset og opdateringen af gården skal tænkes

sammen, så det bliver så harmonisk, som muligt. Da vi skal have stilladser i gården i forbindelse med tagprojektet, vil det ikke give mening at gøre gården mere grøn inden. Så det er planen at arbejde med den grønne renovation til næste forår, når stilladserne m.m. er væk. Der kommer mere om det til næste generalforsamling, men hvis du har lyst til at være med til at gøre vores hus grønnere, så meld dig gerne hos bestyrelsen.

#### Afsluttende kommentar

Til sidst skal lyde en stor tak til alle de beboere, som er med til at hjælpe med gøre Aabo god at bo i. Hjemmesiden fungerer bedst, når formanden ikke skal styre den, så det gør Frank gudskelov. Der bliver også arrangeret sommerfest, og der er også kommet forslag om mere lys i gården fra beboere. Der er mange måder at bidrage på, og alle er velkomne til at deltage i arbejdet.