

Ordinær Generalforsamling April 2024

Ny ejendomsservicetekniker

AST har ansat en ny ejendomsservicetekniker, der starter den 2. april 2024. Han hedder Jayseth (udtales som det engelske "J" efterfulgt af "set"). Vi ser frem til et godt samarbejde og håber, at alle beboere vil tage godt imod ham.

Ordinær generalforsamling 2024

Den ordinære generalforsamling i AST holdes tirsdag den 9. april 2024 i Riddersalen i Bellahøjgaard, Bellahøjvej 20.

Den formelle indkaldelse til den ordinære generalforsamling samt årsrapport kan ses på foreningens hjemmeside.

Vi havde ellers indgået en aftale om at holde generalforsamlingen på Rødkilde Skole, men skolen er ramt af skimmelsvamp og har aflyst.

Generalforsamlingen starter kl. 19, men kom gerne i god tid, så der er tid til indskrivning og udlevering af stemmesedler.

Valuarvurdering 2024 og andelskrone

Valuarvurderingen i 2024 viser en stigning på 4 mio.kr. fra 671 mio.kr. til 675 mio.kr. Vurderingen danner grundlag for beregning af andelskronen.

De 4 mio.kr. indregnes fuldt ud, da vi bibeholder nuværende hensættelse på 65,8 mio.kr. til fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Beløbet er primært hensat til kommende projekter med udskiftning af vinduer og renoivering af facaden.

Andelskroneværdien pr. kvadratmeter stiger efter reguleringen fra 15.529 kr. til 15.782, hvilket svarer til en stigning på 1,6 %.

Den beregnede andelskroneværdi kan ses i årsrapporten på side 26.

Vedligehold og genopretning i 2023

På side 16 i årsrapporten kan man se fordelingen af udgifter til vedligeholdelse og genopretning i 2023.

De store enkeltposter ligger under genopretning med 571 t.kr. til strømpeforing, asbesthåndtering på 224 t.kr. og el-ladestander til 204 t.kr. Udgiften til vandskader på 97 t.kr. er primært pga. utætheder på tagterasserne. Vi har haft udgifter for 165 t.kr. til rådgivere på forberedelse af vinduesprojektet og facaderenovering.

Under vedligeholdelse har vi haft udgifter som opfølgning på den brandtekniske gennemgang af AST, herunder brandsikring af etageadskillelsen i kældrene. Som opfølgning på tilstandsrapporten, som vi fik udarbejdet i foråret 2023 har der bl.a. været reparation af de bærende bjælker over port. Ellers ses de største udgifter på pudsning af kældermur. Vi har også haft en akut udgift på 60 t.kr. til fornyelse af perform under kvistvinduer for at undgå vandskader.

Teknisk rådgivning under vedligeholdelse er primært udgift til brandgennemgang af AST.

Budget for vedligehold og genopretning i 2024

I 2024 planlægger vi vedligeholdelsesarbejder for i alt ca. 4 mio.kr. De er fordelt med 1 mio.kr. til genopretning og 3 mio.kr. til vedligeholdelse.

Håndværkerudgifter vedr. pudsning af kældervægge i alle tre gårde samt facaderenovering. Den store omgang facaderenovering, som vi havde håbet kunne udføres sammen med vinduesudskiftningen, har vi fundet ud af, bliver for dyr set i forhold til, at ikke hele facaden har behov for akut renovering. I 2024 foretager vi i stedet for en grundig gennemgang af facaden og får udbedret de umiddelbare skader på murværket mens vi de følgende år igangsætter en løbende renovering.

I 2024 fortsætter vi brandsikringen af etageadskillelsen i kældrene og foretager reparation af de bærende bjælker over port. Planlagt udgift til fællesarealer indeholder blandt andet fornyelsen af sandkassen i Anneberghus og etablering af hegn rundt om containere i Torbenfeldthus.

Strømpeforing fortsætter ligeledes i 2024 samt gennemgang af isolering af rør i kælderen. Det er selvsagt meget vigtigt, at isoleringen rundt om de gamle varmerør er intakt, så asbesten forbliver indkapslet. Beboere må derfor heller ikke lægge ting til opbevaring oven på de gamle varmerør i kælderen.

	Budget
Vedligeholdelse (1.000 kr.)	2024
Håndværkere	1.302
Fællesarealer	350
Teknisk rådgivning	127
Øvrig vedligeholdelse	1.222
Vedligehold i alt	3.000
Genopretning (1.000 kr.)	2024
Strømpeforing	400
Vandskader	100
Asbest håndtering	200
Øvrig genopretning	300
Genopretning i alt	1.000
Vedligehold og genopretning i alt	4.000

Udskiftning af vinduer med opstart i 2024

Inden sommerferien planlægger vi at afholde en ekstraordinær generalforsamling, hvor vi vil fremlægge et forslag til udskiftning af vinduer i AST.

Det har af forskellige årsager trukket ud med at fremlægge et projekt for generalforsamlingen. Den primære årsag er bruddet med rådgivere fra Bang & Beenfeldt. Vi mistede troen på, at de var de rigtige rådgivere på dette projekt.

Op til den ekstraordinære generalforsamling vil vi udsende Nyhedsbrev med mere information om det kommende projekt, herunder om hvordan vi tænker, at projektet skal finansieres.

Forslag til generalforsamlingen

Alle forslag kan i deres helhed ses i indkaldelsen til generalforsamlingen. I det følgende vil vi kort redegøre for de enkelte forslag.

i. Forhøjelse af boligafgift og registrerede tillæg med 2 % fra den 1. juli 2024.

Begrundelse: Den umiddelbare begrundelse for at hæve boligafgiften er en forhøjelse af grundskylden i AST samt almindelige prisstigninger. Vi kan forvente, at grundskylden stiger med ca. 60 t.kr. i 2024 og dernæst med ca. 100 t.kr. hvert af de følgende år for at komme op på niveau. En forhøjelse af boligafgiften på 2 % svarer til ca. 165 t.kr. mere i indtægt for AST i 2024, mens det for en lejlighed på 55 kvm. svarer til ca. 46 kr. mere om måneden.

ii. Tilføjelse til Vedtægternes § 10 Forandringer punkt 10.1

Begrundelse: Højesteret har afgjort, at man ikke kan gøre andelshaver ansvarlig for håndværkers skade på ejendommen efter lejelovens regler. Denne dom medfører derfor, at vi bør tilrette vores vedtægter, så det i sidste ende er andelshaver, som bærer ansvaret, når andelshaver vælger at få lavet arbejder i AST.

iii. Tilføjelse til Vedtægternes § 11 Fremleje

Begrundelse: Den nuværende ordlyd er taget direkte fra ABF's standardvedtægter og er i ordlyd mere striks i forhold til den praksis vi ønsker i AST. Vi ønsker med ændringen, at der ikke bliver stillet helt specifikke krav til en begrundelse for fremleje, som det er tilfældet i ABF's standardvedtægter.

iv. Tilføjelse til Vedtægternes § 12 Husorden

Begrundelse: Tilføjelsen er en konsekvens af højesteretsdommen.

Valg af bestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmerne Steen Vitoft og Peter Krogh afgår efter tur og er villige til genvalg. Karin Olofsson afgår efter tur og ønsker ikke genvalg.

Mie Borg er fratrådt i utide og suppleant Steen Thøgersen er indtrådt på Mies mandat indtil GF i 2025.

Suppleant skal vælges for 1 år.

Poster i bestyrelsen

Steen Vitoft varetager i dag posten som kasserer, som er en af de tunge poster. Som kasserer godkender man alle håndværker fakturer. Steen har desuden daglig kontakt med ejendomsinspektør Michael med opfølgning på håndværkere og projekter. Posten som kasserer er en af de mere tidskrævende poster. Steen har sammen med Peter Krogh stået for alt IT i AST.

Peter Krogh varetager i dag posten som sekretær og tager referat af alle bestyrelsesmøder. Peter står desuden for opdatering af hjemmesiden og udsendelse af nyheder. Posten som sekretær er også en af de mere tidskrævende poster.

Karin Olofsson har haft ansvaret for at besvare beboerhenvendelser, hvilket kan være en utaknemmelig opgave. Men Karin har en særlig evne til at netop dette, og vi vil savne hende meget til denne vigtige opgave.

Hvad vil det sige at være med i bestyrelsen?

Når man er bestyrelsesmedlem, får man et medansvar for, at driften af boligforeningen fungerer. Man får et medansvar for AST's økonomi samt for at bestyrelsen og andelshavere overholder vedtægterne, husordenen samt dansk lovgivning.

Bestyrelsesarbejde er personligt udviklende og man får kendskab til mange forskellige forhold. Man får mulighed for selv at præge løsningen af sine opgaver. Vi bruger i overvejende grad konsensus, når beslutninger skal træffes på bestyrelsesmøderne.

Vi holder bestyrelsesmøde en gang om måneden af 5-6 timers varighed (fra kl. 17). Dertil kommer et par timer om måneden til salgsforretninger. Der vil være opgaver imellem bestyrelsesmøderne, som vil afhænge af ens egen interesse for opgavens art og ens mulighed for tidsmæssigt at involvere sig. Nogle opgaver er faste (f.eks. at godkende faktura, skrive mødereferat, besvare beboerhenvendelser, skrive Nyhedsbrev, deltage i bestyrelsesmøder og deltage i salgsforretninger), mens andre vil være ad hoc-opgaver.

Som bestyrelsesmedlem i AST afhænger tidsforbruget i høj grad af de akutte opgaver, der skal håndteres, men også af tilbagevendende opgaver samt opgaver, der lægger sig op ad egne interesser.

Det vigtigste for et bestyrelsesmedlem eller suppleant, er lysten til at gøre en indsats for AST og være forberedt på at skulle investere nogle timers arbejde hver uge. I de kommende år har vi flere store opgaver, der skal håndteres, herunder vinduesudskiftning som den største. Dem, der melder sig, skal være forberedt på, at alle er nødt til at hjælpe til. Vi siger ikke dette, for at skræmme folk væk, men det er bare sådan, det er pt.

Det vil være en fordel at være fortrolig med mail, Word, Excel og Teams, da vi benytter disse meget i dagligdagen, men ellers er der ikke krav til hverken uddannelse, alder eller andet. Man skal dog opfylde vedtægternes § 26, stk. 5, der lyder:

”Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen.”

Hvad skal jeg gøre, hvis jeg gerne vil i bestyrelsen? Du skal møde op på generalforsamlingen og give dig tilkende, når vi når til punktet: ”valg af bestyrelsesmedlemmer”.

Hvis du vil vide mere om bestyrelsesarbejdet, er du velkommen til at sende en mail til bestyrelsen@abast.dk med dit telefonnummer, så vil et bestyrelsesmedlem kontakte dig.

Hjemmesiden

Vi opfordrer beboerne til at kigge på vores hjemmeside, hvor man kan finde mange nyttige oplysninger. Se nærmere på: www.abast.dk

Bellahøjvej 142, kontor | 2720 Vanløse | Tlf. 3860 0404 | www.abast.dk | ast@abast.dk

Kontortid: Mandag, onsdag og fredag kl. 8-9

Administrator: ØENS Ejendomsadministration | Lergravsvej 59, st. | 2300 København | Tlf. 3246 4639 | dd@oadv.dk



Nyhedsbrev og andre informationer fra AST

Du kan tilmelde dig Nyhedsbrevet på hjemmesiden. Når der kommer et nyt Nyhedsbrev eller anden vigtig information, som fx indkaldelse til generalforsamling i AST, vil du modtage en e-mail, hvorefter du kan klikke dig ind på dette.

Tilmeld dig nyheder via dette link:

www.abast.dk/tilmeld-nyheder

Bemærk i øvrigt, at der eksisterer en beboeradministreret Facebook gruppe. Den hedder: "Os der bor i AST, Anneberghus, Sandbygård og Torbenfeldthus".

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

April 2024