

# Nyhedsbrev

## Generalforsamling 2015

### Ordinær Generalforsamling

Den ordinære generalforsamling afholdes på vandrehjemmet:

**Tirsdag den 24. marts 2015, kl. 19.00**

Har du et forslag, som du ønsker behandlet på generalforsamlingen, skal forslaget afleveres på foreningens ejendoms kontor:

**senest mandag den 16. marts 2015 kl. 19.00.**

Såfremt du ønsker forslaget runddelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, skal vi have forslaget senest torsdag den 5. marts 2014.

Eventuelle beboerforslag til generalforsamlingen modtaget rettidigt vil kunne afhentes i kopi på ejendomskontoret forinden generalforsamlingens afholdelse.

Indkaldelse, regnskab og evt. beboerforslag vil også ligge på hjemmesiden: [www.abast.dk](http://www.abast.dk)

### Forslag fra bestyrelsen

- Forhøjelse af boligafgift med 5 %
- Rygepolitik
- Grillning

#### Ad a) Forhøjelse af boligafgift med 5 %

Sidste gang det var nødvendigt at forhøje boligafgiften var i 2005, hvor boligafgiften steg med 2 %. Siden da har provenuet ved salget af tagetagen og nettoforøgelsen af

boligafgiften for udlejning af de nyetablerede 3. sals lejligheder bl.a. betalt for pristigninger.

Den største stigning kan vi se på "Skatter og afgifter", der på 10 år er fordoblet. Denne post sluger stort set hele stigningen i boligafgiften i samme periode. Det er derfor nødvendigt med en forhøjelse af boligafgiften i år, således at vi fortsat kan opretholde en god vedligeholdelsesstand de kommende år og for at tage højde for stigende priser og afgifter.

Opretholdelse af en god vedligeholdelsesstand er nødvendig dels for at sikre ejendommenes fremtid og dels for at sikre en sund økonomi i foreningen.

#### Ad c) Rygepolitik

Forslag til nyt punkt til foreningens husorden.

Efter regeringens vedtagelse af Lov om røgfrie miljøer i 2007 har det været kutyme, at der er nedfældet regler for dette på offentlige steder.

Da AST ikke har nogen rygepolitik i foreningens husorden foreslås det derfor, at få en sådan regel nedfældet. Forslaget skal ligeledes ses i lyset af bestyrelsens vedtagelse af rygning forbudt på de fælles gårdtoiletter på bestyrelsesmødet d. 18/11 2014.

Vi foreslår derfor at tilføje pkt. 4.24 Rygepolitik til Husordenen.

### **Forslaget lyder:**

*Tobaksrygning er forbudt på alle indendørs fællesarealer i AST. Ved indendørs fællesarealer forstås ejendomskontoret, trappeopgange, kældergange, kælderrum, vaskerum og gårdtoiletter. Ved tobaksrygning forstås alle former for tobak inkl. e-cigaretter.*

### **Ad c) Grillning**

I 2013 havde vi en forsøgsperiode med benyttelse af gasgrill og kulgrill på et udvidet areal i gården i forhold til hidtil. På generalforsamlingen i 2014 blev denne periode forlænget et år, så vi kunne høste flere erfaringer.

Forsøgsperioden har nu varet 1½ år og i denne periode, har vi kun modtaget én klage over grill-os. Vi tillader os derfor at tage det som et udtryk for, at beboerne har taget godt imod de nye regler for grillning i gårdene. Det er vores indtryk, at de nye regler er med til at styrke det sociale samvær i gårdene.

Bestyrelsen foreslår derfor pkt. 4.10 i Husordenen om "Grillning" ændret med følgende ordlyd:

*Ved **gasgrill** forstås en grill, hvor eneste varmekilde er gas. Ved **kulgrill** forstås en grill, hvor varmekilden er grillkul.*

***Gasgrill** må benyttes på flisearealer i gården, på græsplæner samt på altaner og tagterrasser. **Kulgrill** må kun benyttes på flisearealet midt i gården samt på græsplæner. Efter endt benyttelse skal grillen fjernes fra græsplænen. Såvel gasgrill som kulgrill skal være under **konstant** opsyn af en voksen, så længe grillen er varm.*

*Der må ikke opsættes store gasgrill eller udekøkkener. Grillstarter må ikke anvendes direkte på fliseareal eller græsplænen.*

*Engangsgrill må ikke anvendes på AST's arealer.*

*Beboere der benytter en grill skal vise hensyn til omkringboende og mindske osen fra grill mest muligt. Husk at rydde op - også madrester. Grillkul må først smides i affaldscontainerne, når de er helt afkølet (sluk evt. efter med vand).*

Bestyrelsen foreslår endvidere i forlængelse af grillreglerne en præcisering af disse under Husordenens pkt. 4.18:

### **For både tagterrace og altan gælder:**

*Tagterrasser og altaner skal holdes rene og ryddelige, og træværket skal vedligeholdes. Spørg evt. på ejendomskontoret, ved tvivl om korrekt vedligehold. Misligholdelse vil blive vurderet ved salg.*

*Udsmidning af vand el. andet fra tagterrace eller altan er naturligvis ikke tilladt. Tørring af tøj er tilladt, såfremt det ikke overstiger rækværket.*

*Såfremt man ønsker vindafskærmning, skal dette være med sejldug i AST-grønt. Ejendomskontoret er behjælpelig med indkøb af dug i korrekt kvalitet, størrelse og farve. Såfremt vindafskærmningen ikke holdes i forsvarelig stand, kan den forlanges nedtaget.*

*Det er tilladt at opsætte altankasser, såfremt de monteres, så de ikke kan falde ned. Lys på altanen og tagterrassen skal ske under fornøden hensyntagen til øvrige beboere.*

*Det er tilladt at benytte gasgrill (kulgrill er ikke tilladt).*

*Det er ikke tilladt at montere paraboler, folderbræt el. lign.*

### **Særligt gældende for tagterrasse:**

*Tagterrassen skal vedligeholdes jf. forskrifterne, herunder er det vigtigt at sikre sig, at afløb aldrig er tilstoppet.*

*Såfremt man ønsker at opsætte en markise på tagterrassen, skal disse være AST-grønne. Ejendomsinspektøren er behjælpelig med information om dette.*

### **Særligt gældende for altaner:**

*Det er ikke tilladt at montere markiser på altanen.*

### **Forslag fra beboere**

Der er i skrivende stund ikke kommet forslag fra foreningens andelshavere.

### **Vedligeholdelse 2014**

Vi har i 2014 foretaget løbende vedligeholdelse for godt 1 mio.kr. og renovering for 13 mio. kr. eller i alt for ca. 14 mio.kr.

**Udskiftningen af vandrør** blev udført i 2013 og 2014. Projektet er nu færdigt og med et godt resultat. Vi holdt os indenfor budgettet på de 18 mio.kr. primært pga. løbende kontrol af faktura og udførte arbejder sammenholdt med projektbeskrivelsen.

Vi har i 2014 fortsat den forebyggende udskiftning af **kloakledningen** i den laveste del af Anneberghus til en samlet udgift på 1.200.000 kr. Udskiftningen skal sikre kælderen mod oversvømmelse af kloakvand ved skybrud.

Der er nu skiftet kloakledning i de laveste liggende dele af henholdsvis Sandbygård, Torbenfeldthus og Anneberghus. I alle tre gårde har vi kunnet konstatere, at kloakledningerne generelt er i meget ringe forfatning.

Vi må derfor forvente, at en totaludskiftning af det øvrige kloaknet sandsynligvis bliver nødvendig i nær fremtid.

**Varmestyringsystemet** i Anneberghus er planmæssigt udskiftet med en ny styreenhed, hvorved alle tre gårde har fået nye systemer. Vi har dermed fået optimale betingelser til at kunne styre varmtvandsforbruget.

Anneberghus har fået rensede **aftrækskanaler** i 2014 til en udgift på 160.000 kr.

Sidste år blev der rensede aftrækskanaler i Sandbygård og i begge gårde oplevede skorstensfejeren aftrækskanaler, der af forskellige årsager ikke kunne renses (f.eks. pga. lovligt nedhængte lofter, ikke nedtagne emhætter, blokerede aftrækskanaler, beboere der ikke var hjemme og ikke havde afleveret nøgler samt beboere, der nægtede skorstensfejeren adgang til lejligheden).

AST har både i Sandbygård og i Anneberghus betalt en fast sum for afrensning af alle aftrækskanalerne, og det er naturligvis ikke optimalt at betale for en rensning, der ikke foretages. I Torbenfeldthus vil der blive afregnet efter antal rensede aftrækskanaler.

Det er meget uheldigt, at nogle aftrækskanaler ikke bliver rensede, da rensning af aftrækskanaler kan være medvirkende til at sikre et sundt indeklima i lejlighederne og i ejendommene som helhed.

For at sikre et sundt indeklima skal luften i lejligheden jf. byggereglementet udskiftes 0,5 gange i timen i en lejlighed, hvilket kan overholdes ved konstant udluftning enten gennem aftrækskanaler, friskluftindtag i f.eks. vinduer eller mekaniske ventilatorer, der kører konstant.

De beboere, der af forskellige årsager ikke har fået rensede aftrækskanaler, vil i nær fremtid modtage et brev fra foreningen bl.a. med information om, at skulle der opstå indeklima-problemer i lejligheden og denne skyldes dårlig udluftning, vil en udbedring skulle foretages af andelshaver selv. Der vil endvidere blive lagt information i beboermappen, så en køber ved et fremtidigt salg af lejligheden kan blive gjort bekendt med, at der ikke er rensede aftrækskanaler i lejligheden samt at køber selv skal betale, hvis de ønsker aftrækskanalen rensede.

**5-års gennemgang af tagprojektet**, der startede i 2013 er omsider ved at være afsluttet. Alle fejl og mangler er udbedret.

Det har været en lang og sej proces, da entreprenøren, Enemærke & Pedersen, ikke har været særlig ivrige til at udbedre manglerne og heller ikke været særlig samarbejdsvillige. Aftaler med beboere og personalet er gang på gang ikke blevet overholdt med store frustrationer til følge.

Vi kan ikke anbefale E&P.

### **Vedligeholdelse 2015**

I 2015 planlægger vi bl.a. følgende større opgaver udført:

- Delvist omfangsdræn i Sandbygård
- Renovering af indgangspartier
- Vinduesmaling i Sandbygård
- Udskiftning af kælderdøre og kælder-vinduer i Torbenfeldthus
- Rensning af aftrækskanaler i Torbenfeldthus
- Overdækket pergola i Torbenfeldthus
- Renovering af vaskekældre

I 2015 har vi desuden bestilt en opdatering af tilstandsrapporten på ejendommene, som

bl.a. vil give os et bud på en prioriteret 10-årig vedligeholdelsesplan.

Alt i alt planlægger vi vedligeholdelses- og renoveringsopgaver for ca. 5 mio. kr. i 2015.

### **Valg til bestyrelsen**

På valg på generalforsamlingen er formand Peter Hallberg samt to bestyrelsesmedlemmer, Casper Rasch Hansen og Tune Øst-Jacobsen. Der skal endvidere vælges en ny suppleant, da Casper var suppleant men er trådt ind i stedet for Tommy Johansen, der er fratrukket af personlige årsager.

Peter Hallberg og Casper Rasch Hansen genopstiller. Tune Øst-Jacobsen ønsker ikke genvalg.

Der vil således være behov for at få tilført nyt blod til bestyrelsen.

---

### **Hvad vil det sige, at sidde i bestyrelsen?**

#### **Tune beskriver det sådan her:**

Bestyrelsen afholder 13-14 bestyrelsesmøder om året. Møderne afholdes fra kl. 17-22 og afhængig af mængden af punkter på dagsordenen, samt lysten til diskussion, kan møderne trække længere ud. Bestyrelsen bestræber sig på at møderne ikke overskrider kl. 23.00.

Indkaldelse og dokumentation, samt en del dialog sendes og foregår via e-mail, hvorfor det vil være en fordel, at være en rutineret bruger af e-mail. Der kan stilles en bærbar Pc til rådighed ved behov.

Forskellige opgaver uddelegeres til løsning i bestyrelsen, hvilket kan indebære telefonisk

kontakt til samarbejdspartnere eller myndigheder. Dette kan også foregå via e-mail.

Der må forudses en forberedelsestid inden hvert bestyrelsesmøde samt tid til løsning af tildelte opgaver. Mængden af tid til løsning af opgaver, afhænger af opgavens type og størrelse. Nogle opgaver kan løses med nogle enkle opslag på nettet, andre kræver kontakt til bestemte personer og deres tilbagevenden, hvorfor en nøjagtig tidsangivelse på en opgave ikke kan gives. Der kan forventes at skulle bruges et sammenlagt timeantal på ca. 2-10 timer mellem hvert bestyrelsesmøde, afhængigt af antal opgaver, disses størrelse og omfang, samt eget engagement.

Bestyrelsen forestår også salg af lejlighederne, og der må også forventes, at der skal anvendes tid til salg. Et salg varer ca. 45 minutter og foretages af et team på to bestyrelsesmedlemmer. Der arrangeres som regel flere salg på samme aften, dog højst 3 på en aften. Hvis der er mere en 3 salg på en aften, vil der være mere end et team ude. Man skal forvente mellem 40-50 salg om året.

### Casper summerer op:

Vil du have indflydelse på din egen og AST's fremtid? Så se her!

I forbindelse med den årlige generalforsamling i AST den 24. marts 2015 søger vi i bestyrelsen 1 nyt medlem samt 1 suppleant. At være i bestyrelse i AST indeholder følgende jobbeskrivelse:

- Deltagelse i bestyrelsesmøder
- Aktiv involvering i projekter
- Deltagelse i salgsforretninger
- Deltagelse i generalforsamlinger

Vi anbefaler alle, med lyst til at være en del af AST's bestyrelsesarbejde, til at stille op til generalforsamlingen den 24. marts 2015. Dog

efterspørger vi i skrivende stund personer med lyst og evner som referent.

---

Er du interesseret i foreningens fremtid må du meget gerne henvende dig enten til et bestyrelsesmedlem eller til ejendomskontoret, så vi kan afstemme vore forventninger. De eneste forudsætninger (foruden at være andelshaver) for at deltage i bestyrelsesarbejdet er interesse og engagement for foreningens ve og vel. Oplæring sker løbende og kræver ikke umiddelbart forhåndskendskab til bestyrelsesarbejde. Det vil dog være en fordel, at du har kendskab til pc og mail.

Vær opmærksom på, at ifølge foreningens vedtægter består bestyrelsen af syv medlemmer plus en suppleant. Der **skal** altså som minimum findes et nyt bestyrelsesmedlem samt en ny suppleant ved den ordinære generalforsamling.

Du kan løbende følge med i bestyrelsesarbejdet på foreningens hjemmeside, hvor referater fra bestyrelsesmøder løbende lægges op, når de er blevet godkendt af bestyrelsen.

Foreningens hjemmeside har i øvrigt fået nyt liv og udseende.

Tjek det på [www.abast.dk](http://www.abast.dk).

### Mød op!

Ønsker du indflydelse på foreningens fremtid og de beslutninger, der skal træffes, skal du møde op på generalforsamlingen på vandrehjemmet tirsdag den 24. marts 2015.

Med venlig hilsen  
AST's bestyrelse  
27. februar 2015