

## Generalforsamling 2021

Den ordinære generalforsamling afholdes i Multisalen ved Nørrebrohallen den 14. september 2021 kl. 19.

Der bliver **ikke** arrangeret bustransport til Nørrebrohallen, da der sidste år kun var ganske få, der ønskede at benytte dette tilbud.

## Corona-restriktioner

For at kunne gennemføre generalforsamlingen på betryggende vis, begrænser vi antal fremmødte til **max 1 person pr. husstand**.

Det er pt. ikke et krav, at man skal fremvise et gyldigt Coronapas ved fremmøde på generalforsamlingen. Vi vil dog anbefale, at de fremmødte har et gyldigt Coronapas. Vi skal stadigvæk passe på hinanden, hvorfor vi også fastholder god afstand mellem stolene og der vil naturligvis også være adgang til håndsprit.

Der vil kun være opstillet stole (ingen borde) og der vil **ikke** blive budt på kaffe/kage eller andre drikkevarer.

## Årsrapport for 2020

Under punktet om godkendelse af årsrapporten for 2020 anbefaler vi at fastfryse andelskronen som beregnet ud fra valuarvurderingen fra 2019.

Dette skyldes, at den offentlige ejendomsvurdering er blevet afskaffet, hvorved andelskronen fremadrettet vil blive værdiansat på baggrund af den seneste valuarvurdering tillagt eventuelle forbedringer og med fratæk for kreditforeningslån.

## Realiserede omkostninger i 2020

Der har været omkostninger for 15,5 mio.kr. i 2020. Skatter og afgifter udgør den største post med 4,9 mio.kr.

Udskiftning af kloakker og etablering af omfangsdræn blev fysisk afsluttet i 2019 men afdragsbetalingen fortsatte i første halvår 2020. I 2020 har vi slutafraget med ca. 3,7 mio.kr., hvoraf 2,6 mio.kr. er optaget som forbedringsværdi (70 %).

<b>Omkostninger (1.000 kr.)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Skatter og afgifter	4.868	4.852
Renholdelse / personale	2.121	2.295
Vedligehold	1.854	1.254
Renovering (ekskl. forbedring)	1.584	2.260
Administration mv.	1.163	1.174
Renter og afdrag lån	3.891	3.770
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>15.482</b>	<b>15.605</b>
Omk. inkl. forbedringer	18.037	19.397

Af andre store poster i 2020 kan nævnes vedligeholdelse af gadedøre og hoveddøre for 0,5 mio.kr.

## Budgettede omkostninger i 2021

De største poster på vedligeholdelsesbudgettet i 2021 er vedligeholdelse af tagterrasser med ca. 2,3 mio.kr., udskiftning af de tre porte med 0,9 mio.kr. samt vedligeholdelse af Perform under kvistvinduer med 0,5 mio.kr. Eventuel forbedringsværdi er ikke opgjort.

<b>Omkostninger (1.000 kr.)</b>	<b>Budget</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Skatter og afgifter	4.900	4.868
Renholdelse / personale	2.300	2.121
Vedligehold	3.672	1.854
Renovering (ekskl. forbedring)	1.328	1.584
Administration mv.	1.094	1.163
Renter og afdrag lån	2.717	3.891
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>16.010</b>	<b>15.482</b>
Omk. inkl. forbedringer	16.010	18.037

## Forslag til generalforsamlingen

Bestyrelsen stiller en række ændringsforslag til vedtægterne, hvoraf nogle er gengangere fra sidste generalforsamling, hvor de blev foreløbigt vedtaget med mulighed for endelig vedtagelse på denne generalforsamling. Herudover stiller bestyrelsen nye forslag ændring af vedtægterne til afstemning.

Ændringer til foreningens vedtægter kræver kvalificeret flertal, hvilket som regel indebærer, at de skal igennem to generalforsamlinger for at blive vedtaget

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 1 % fra den 1. januar 2022.**

**Begrundelse:** Især to forhold gør sig gældende. Dels er stort set alle håndværkerudgifter steget kraftigt i det forløbne år, hvilket naturligvis har betydning for budgettet og de vedligeholdelsesudgifter vi løbende har. Dels står vi overfor to store projekter i de kommende år, herunder facaderenovering og udskiftning til vedligeholdelsesfrie vinduer og døre til træ/alu. Det er svært på nuværende tidspunkt at sige noget konkret om, hvordan finansieringen af disse projekter bliver, men vi synes, at det giver god mening at hæve boligafgiften nu, så større stigninger kan undgås fremadrettet.

### ii. **Ændring af ordlyd i Vedtægternes § 13.2.b.**

**Begrundelse:** Forslaget blev foreløbigt vedtaget på sidste generalforsamling. Forslaget drejer sig om forældrekøb, og handler om, at det skal være muligt for en nuværende andelshaver i AST at foretage et forældrekøb i AST, uden at risikere at miste sin egen andelsbolig (pga. reglen om, at man kun må have en andel i foreningen).

### iii. **Tilføjelse som nyt i Vedtægterne § 13.2.b, 3.**

**Begrundelse:** Forslaget blev foreløbigt vedtaget på sidste generalforsamling. Dette forslag drejer sig også om forældrekøb, hvor der indføres en begrænsning på max 2 forældrekøb pr. andelshaver.

### iv. **Vedtægterne § 21 Generalforsamling, foreslås nyt punkt 21.4 med følgende ordlyd:**

**Begrundelse:** Forslaget blev foreløbigt vedtaget på sidste generalforsamling. Dette forslag handler om, at foreningen om nødvendigt kan afholde en digital generalforsamling fremfor en fysisk generalforsamling. Hvis der fremover skulle opstå en lignende situation med fx en pandemi, hvor afholdelse af en fysisk generalforsamling ikke er mulig, er der i stedet for mulighed for, under nogle givne forudsætninger, at afholde en hel eller delvis digital generalforsamling.

### v. **Vedtægternes § 21 Generalforsamling foreslås nyt punkt § 21.A Kommunikation**

**Begrundelse:** Dette er et forslag til en ny vedtægtsændring, der ikke var oppe på sidste generalforsamling. Forslaget kan derfor kun vedtages foreløbigt i år. Forslaget drejer sig om, at bestyrelsen og administrator gerne i højere grad vil kunne kommunikere digitalt fremfor på papir med andelshaverne. Herunder at kunne sende indkaldelsen til generalforsamlingen ud til andelshaverne via e-mail. Dette vil spare AST for mange udgifter og vil desuden gavne miljøet.

Vi er opmærksomme på, at der er ældre andelshavere, der ikke har en mailadresse, hvorfor det er vigtigt, at disse andelshavere stadigvæk kan få en papirudgave.

### vi. **Vedtægternes § 22.1 Indkaldelse m.v.**

**Begrundelse:** Dette er et forslag til en ny vedtægtsændring, der ikke var oppe på sidste generalforsamling. Forslaget kan derfor kun vedtages foreløbigt i år. Forslaget ligger i forlængelse af tilføjelsen § 21.A Kommunikation og drejer sig om, at varslingen af generalforsamlingen fremadrettet sker digitalt via e-mail.

## vii. Ændring af Husordenen 4.18 Tagterrasser og altaner.

**Begrundelse:** Dette er et ændringsforslag til Husordenen. Forslag til Husordenen kræver ikke kvalificeret flertal og kan endeligt vedtages i år. Forslaget handler om at ensrette reglerne for tagterrasser og altaner.

### Forslag fra beboere

Der er kommet et forslag fra Ole Hansen vedr. plantning af træer på hjørnerne af Annebergvej/Sandbygårdvej og Annebergvej/Torbenfeldtvej.

### Valg af formand, bestyrelse og suppleant

Peter Hallberg (formand), Thomas Haugaard og Carsten Holt afgår efter tur og er villige til genvalg for en 2-årig periode. Rikke Barmer afgår efter tur og ønsker ikke genvalg.

Peter Grass har siden juni holdt orlov fra bestyrelsen og i stedet for er suppleant Carsten Holt trådt til. Peter Grass har ikke ønsket at genopstille. Der skal vælges en ny suppleant for en 1-årig periode.

### Hvad indebærer en bestyrelsespost

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 i snit bestyrelsesmøde en gang om måneden af ca. 5 timers varighed. Dertil kommer et

par timer om måneden til salgsforretninger. Der er hverken møder eller salg i juli måned.

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 skrive mødereferat, besvare beboerhenvendelser og salg), mens andre vil være ad hoc-opgaver.

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 måned.

Det vil være en fordel at være fortrolig med mail, Word og Excel, 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.”

Hvis du kunne tænke dig at komme i bestyrelsen, skal du møde op på generalforsamlingen og give dig tilkende, når vi når til punkt 6. Valg.

Hvis du er interesseret i at få en snak med et bestyrelsesmedlem inden, så send en mail til [bestyrelsen@abast.dk](mailto:bestyrelsen@abast.dk) med dit navn og et telefonnummer, vi kan fange dig på.

Hvis du har spørgsmål vedr. generalforsamlingen, kan du kontakte bestyrelsen på: [bestyrelsen@abast.dk](mailto:bestyrelsen@abast.dk)

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

30. august 2021