



Mødeplan for bestyrelsen

I foråret holder vi ordinære bestyrelsesmøder på følgende datoer:

8. marts og 29. marts

Evt. henvendelser til behandling af bestyrelsen bedes rettet til ejendomskontoret via brev, mail eller ved personlig henvendelse senest en uge før et bestyrelsesmøde.

Ejendomskontorets e-mail: ast@abast.dk

Generalforsamling 2016

Den 5. april 2016 afholdes den årlige generalforsamling, og vi opfordrer alle andelshavere til at komme og tage del i beslutningsprocesserne i AST.

Senere i dette nyhedsbrev informerer vi nærmere om generalforsamlingen.

Nyhedsbrev

Nyhedsbrevet findes kun i en elektronisk version på hjemmesiden. Har man ikke mulighed for at læse det på hjemmesiden, kan man ved henvendelse på ejendomskontoret få udleveret en papirkopi.

Parkering

Vi bliver løbende adspurgt omkring parkeringsforholdene i AST. Her er nogle af forespørgslerne gået på, at man bør lave adskilte parkeringsbåse.

Det er efter nærmere undersøgelser i bestyrelsen vores overbevisning, at parkeringsbåse umiddelbart ikke vil skabe flere parkeringspladser.

Derfor opfordrer bestyrelsen til en mere betænksom parkering, så der er plads til så mange som muligt.

Motorcykler & knallerter

Parkering af motorcykler og knallerter i gårdene skal jf. husordenen foregå på de dertil indrettede parkeringspladser.

Gråzoneudvalget

I løbet af 2014/2015 har Gråzoneudvalget vha. spørgeskemaundersøgelse, klarlagt en masse behov i AST. Bestyrelsen vil gerne sige tak for Gråzoneudvalgets arbejde og den endelige rapport er nu tilgængelig for alle på AST's hjemmeside: <http://abast.dk/fra-beboer>

Procedure ved fejl & mangler ifm. salg af lejlighed

I fremtiden vil det ved forbindelse med salg af lejligheder i AST, fremgå på slutsedlen at alle tilbagehold for fejl og mangler skal udbedres inden for 12 mdr. og derefter overgår beløbet til AST. Dette er for at sikre, at den nødvendige reovering finder sted i det mindste ved hver overdragelse.

Bestyrelsens forretningsorden

På bestyrelsesmøde #2 d. 2. juni 2015. blev der tilføjet enkelte punkter til bestyrelsens forretningsorden, der blev godkendt 21. april 2015. De vigtigste tilføjelser ses i § 2 Inhabilitet, der herved gør det mere tydeligt, at sager der vedrører private forhold eller kendskab til andre, behandles professionelt. Læs mere her:

<http://abast.dk/bestyrelsensforretningsorden>

Ny rådgiver

Bestyrelsen har efter flere års godt samarbejde med A4 Arkitekter besluttet, at skifte rådgiver til ingeniørfirmaet Wissenberg A/S. Begrundelsen for at skifte rådgiver er, at vor faste kontaktperson hos A4, Søren Larsen, er udrådt af firmaet og blevet selvstændig. Da vi løbende har mange krævende projekter i AST, vil en selvstændig rådgiver have meget svært ved at løfte opgaverne. Tilsvarende har vi vurderet, at A4 også er lidt for få medarbejdere, da vi tidligere har oplevet en manglende back-up ved sygdom. Det var således et godt tidspunkt, at finde et nyt og lidt større rådgivende ingeniørfirma til at varetage foreningens interesser fremover. Bestyrelsen og Wissenberg er allerede godt i gang med at planlægge projekterne for i år og de kommende år. Vi ser frem til et godt samarbejde med Wissenberg.

Større projekter i 2016

Låseprojekt

Det er efterhånden ingen hemmelighed, at låsesystemet i AST er slidt og har behov for renovering. Derfor har bestyrelsen iværksat et projekt, der kan opdeles i tre elementer:

1. Adgangskontrolanlæg
2. Dørtelefonanlæg
3. Bolignet

Adgangskontrolanlæg betyder kort fortalt, at vi foreslår et skifte fra nøgler til brikker, altså en elektronisk adgang til alle fællesdøre i foreningen (beboernes egne døre til lejligheden er derfor ikke med i dette projekt). Ved at skifte til brikker vil det blive lettere at sikre,

hvem der skal have adgang til hvilke døre og det vil samtidigt være muligt at lukke for adgang for en brik.

Vi foreslår, at det nye **dørtelefonanlæg** får indbygget video, så der bliver mulighed for at se, hvem der lukkes ind i opgangen.

Endelig foreslår vi installation af **Bolignet** med fiber i AST. Med en fiberforbindelse vil der være mulighed for hurtigt internet til en fornuftig pris.

Tilsammen udgør disse tre elementer låseprojektet. Sammen med Wissenberg vil vi fremlægge et beslutningsgrundlag for generalforsamlingen den 5. april.

Renovering af gadedøre og døre til lejlighederne

I forlængelse af låseprojektet skal gadedøren males/renoveres med en form for afslutning i bunden, så den slutter tæt – måske med en bundliste, som der er etableret ved de nye kælderdøre ud til gården. Det er besluttet på sidste generalforsamling, at døre til lejligheder skal renoveres og bl.a. tætnes med nye lister.

Varmtvands- og varmemålere

Senest d. 31. december 2016 skal der, ifølge en bekendtgørelse (BEK 563 02/06/2014), være opsat varmtvands- og varmemålere i alle lejlighederne i AST. Vi overvejer stadig om vi skal opsætte koldt vandsmålere i lejlighederne, da disse er undtaget i bekendtgørelsen, hvorved vi tillige også kan spare den årlige aflæsningsafgift med koldt vandsmålere.

Omfangsdræn og kloakker

Vi har i et stykke tid været bekendt med, at vore kloakker trænger til udskiftning. Derfor er vi startet med at udskifte kloakker i de laveste områder i de tre gårde, dvs. indvendigt i kælderen på hele Aggersvoldvej og et stykke op ad hhv. Bellahøjvej, Sandbygårdvej og Torbenfeldtvej samt på Annebergvej i Anneberg- hus og også her et stykke op ad Torbenfeldtvej og Sandbygårdvej. En følgevirkning af udskiftningen af kloakker har været, at der visse steder er kommet mere vand i kælder-

ren. Teorien går på, at fordi kloakkerne er/har været møre, har de i en eller anden udstrækning fungeret som drænrør. Men nu hvor de er tætte, må vandet finde andre veje (og noget siver ind i kælderen). Derfor giver det mening nu, at vi først etablerer omfangsdræn og dernæst kloakker. Arbejdet forventes udført i perioden 2016-2020.

Indgangspartier

Vi er i 2015 startet på reovering af indgangspartierne. Vi har fået repareret alle trappesten og fået fjernet rist og i stedet for etableret en flise med riller. Arbejdet er udført af murefirmaet Karl Poulsen. I 2016 planlægger vi, at alle trappestenene skal epoxy behandles samt at murværk indvendigt pudses op mens murværk udvendigt afventer dørtelefoner mv. Se evt. prøveopgangene som er helt færdiggjort:

Aggersvoldvej 4B
Bellahøjvej 136
Sandbygårdvej 23

Maling af vinduer i AST

Hvert 6. år maler vi vinduer med en gård om året. I 2015 blev Sandbygård malet, i 2016 er det Torbenfeldthus og i 2017 Anneberghus.

Lejlighedsregistrering

Vi har i flere år talt om, at alle lejligheder bliver registreret med plantegning, installationer mv., så vi bl.a. bedre kan forholde os til byggesøgninger og bygningsforandringer i den enkelte lejlighed.

Ordinær Generalforsamling 2016

Den ordinære generalforsamling afholdes på vandrerhjemmet (bemærk ny mødetid):

Tirsdag den 5. april 2016, kl. 19.30

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

senest mandag den 28. marts 2016 kl. 19.30.

Såfremt du ønsker forslaget runddelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, skal vi have forslaget senest torsdag den 18. marts 2016.

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

Indkaldelse, årsregnskab for 2015 og evt. beboerforslag vil du kunne finde hjemmesiden: www.abast.dk efter den 21. marts 2016.

Til afstemning på generalforsamlingen stilles følgende forslag fra bestyrelsen:

- a) Fornyelse af vedtægterne
- b) Låseprojekt, herunder optagelses af lån og forhøjelse af boligafgift

Foreningens vedtægter stammer fra stiftelsen i 1967. Selv om vi løbende har vedtaget forskellige ændringer, så er vedtægterne i det store hele ikke tidssvarende længere.

Vi har derfor bedt administrator, advokat Ole Fischer, om at forny vedtægterne, så de lever op til dagens standard. De nye vedtægter er baseret på ABF's standardvedtægter og tilpasset særlige AST regler.

Man kan ikke sige, at alle vore §§ pludselig bliver helt anderledes, man kan sige, at alle vore §§ bliver omskrevet til nutidssprog, så de lettere kan forstås/ikke misforstås af lægmand. Der vil blive flyttet lidt rundt på afsnit, indhold og §§, så de følger ABF's standardvedtægter, men de vil indholdsmæssigt ikke ændre sig væsentligt.

På generalforsamlingen lægger vi op til en samlet stillingtagen til fornyelsen (ja eller nej), da det ikke vil være muligt at gennemgå og vedtage hver enkelt § hver for sig. Forslaget om fornyelse af vedtægter skal vedtages med kvalificeret flertal.

Låseprojektet har været undervejs i flere år, men vi er nu så langt med det, at vi kan fremlægge et beslutningsgrundlag for generalforsamlingen. Beslutningsgrundlaget vil blive sendt rundt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Med beslutningsgrundlaget vil medfølge en overslagspris på projektet – vi kender ikke den endelige pris, da projektet skal i udbud - men vi forventer et prisniveau på ca. 9 mio.kr.

Dertil kommer udgift til reovering af døre til gaden og døre til lejlighederne.

Som tidligere nævnt står vi overfor at etablere omfangsdræn og forny vores kloaksystem. Dette arbejde har foregået løbende de sidste par år og vi lægger op til, at kunne færdiggøre dette i årene 2016 til 2020 til en samlet pris på ca. 21 mio.kr.

I 2016 planlægger vi at udføre omfangsdræn på hele Aggersvoldvej på gadesiden og på gårdsiden (bortset fra den del, der blev udført på gårdsiden i Sandbygård i 2015).

Ved at strække den øvrige reovering af kloak og omfangsdræn ud over nogle år, vil det være muligt for os, at betale nogle af udgifterne over den løbende reovering og vedligehold.

Men for at komme i mål de første år med låseprojektet, omfangsdræn og kloakker er vi nødt til at låne ca. 17 mio.kr.

Mulighederne for optagelse af fastforrentede realkreditlån er meget gunstige for tiden, hvorfor vi ser en stor fordel i, at optaget et stort lån i år, fremfor at splitte lånet op. Vi ved ikke, om der vil være samme gunstige lånemuligheder til næste år eller året efter.

For at kunne betale for låseprojektet, samt for etablering af omfangsdræn og fornyelse af kloakker er vi desværre også nødt til at forhøje boligafgiften, da lånet jo skal betales tilbage. Vi skal ikke bruge alle pengene med det samme, vil vi derfor foreslå, at bide boligafgiftsforhøjelsen over i to, således at vi foreslår en forhøjelse på 5 % i år og 5 % til næste år.

Ligesom med forslaget om fornyelse af vedtægter skal vores forslag om låseprojektet

ses som et samlet forslag. Det vil sige, at stemmer vi ja til låseprojektet, stemmer vi samtidigt ja til optagelse af kreditforeningslån på 17 mio.kr. samt til to forhøjelser af boligafgiften på henholdsvis 5 % i 2016 og 5 % i 2017.

Valg af bestyrelse

Udover at generalforsamlingen skal tage stilling til bestyrelsens to forslag, skal generalforsamlingen også vælge bestyrelse, administrator og revisor.

På **valg i bestyrelsen** er Uffe Duvaa, Berit Madsen, Steen Vitoft og Peter Grass; alle afgår efter tur. Berit Madsen, Steen Vitoft og Peter Grass er villige til genvalg for to år. Uffe Duvaa fratræder.

Der skal derfor vælges et nyt bestyrelsesmedlem på generalforsamlingen for 2 år. Vi opfordrer alle uanset køn og alder til at stille op.

Vi anbefaler genvalg af administrator og revisor.

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

Ønsker du indflydelse på foreningens fremtid og de beslutninger, der skal træffes, kan du møde op på generalforsamlingen på vandrehjemmet tirsdag den 5. april 2016 og give din mening til kende.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen, marts 2016