

Ordinær generalforsamling 2026

Den ordinære generalforsamling i AST holdes tirsdag den 31. marts 2026 på Bellahøjgaard, Renæssancesalen, Bellahøjvej 20.

Indkaldelse med dagsorden til den ordinære generalforsamling samt årsrapport kan ses på foreningens hjemmeside www.abast.dk/generalforsamling

Generalforsamlingen starter kl. 19, men dørene åbnes kl. 18.30, så der er tid til indskrivning og udlevering af stemmesedler.

Valuarvurdering 2026 og andelskrone

Valuarvurderingen i 2026 viser en stigning på 45 mio.kr. fra 706 mio.kr. til 751 mio.kr. Vurderingen danner grundlag for beregning af andelskronen. Stigningen kan primært henføres til nye vinduer samt markedsudviklingen.

Vi foreslår at nedsætte nuværende hensættelse med 12,3 mio.kr. svarende til vedligeholdelsesdelen af vinduesprojektet afholdt i 2025. Den resterende hensættelse skal afdække fremtidige vedligeholdelsesarbejder, så andelskronen holdes på et stabilt niveau. Hensættelsen er primært beregnet til kommende projekter, som fx renovering af facaden.

I starten af 2025 optog vi et realkreditlån på 27 mio.kr. jf. mandat fra generalforsamlingen til betaling for det fortsatte vinduesprojekt. Med udgangen af 2025 har vi foretaget en delvis indfrielse af lånet på 10 mio.kr., da uforudsete udgifter ikke blev så høje som frygtet. Det skyldes primært, at eksisterende sålbænke ikke blev berørt af vinduesudskiftningen. Som følge af den delvise indfrielse af lånet, bliver de fremtidige årlige ydelser ca. 400 t.kr. mindre end forventet i likviditetsbudgettet. Den 1. januar 2025 steg boligafgiften med 4 % for at kunne betale for lånet til vinduesprojektet. Vi har derfor besluttet at holde boligafgiften i ro i år og ikke foreslå en forhøjelse af boligafgiften.

Andelskroneværdien pr. kvadratmeter stiger efter reguleringen i 2025 fra 16.739 kr. til 18.009 kr., hvilket svarer til en stigning på 7,6 %. Den beregnede andelskroneværdi kan ses i note 21 i årsrapporten.

Vedligehold og genopretning i 2025

I note 6 og 7 i årsrapporten kan man se fordelingen af udgifter til vedligeholdelse og genopretning i 2025.

Den helt store enkeltpost ligger under genopretning med 18,4 mio.kr. til vinduesprojektet. Af øvrige store poster til i alt ca. 2,1 mio.kr. til vedligeholdelsesarbejder kan nævnes ny vaskekælder, udskiftning af forbrugsmålere i lejlighederne (varme- og varmtvandsmålere), belægning i gårdene, maling af kældre i Anneberghus og skimmelsanering.

Budget for vedligehold og genopretning i 2026

I 2026 planlægger vi **vedligeholdelsesarbejder for i alt ca. 3,5 mio.kr.**

Der kommer i 2026 nye varmevekslere i de tre gårde. Maling af kældre i Sandbygård er afsluttet og maling af kældre i Torbenfeldthus er i gang. Der skal udføres diverse murreparationer i opgange samt nanorensning af gangarealer i alle tre gårde. Vi planlægger desuden nogle opgaver, som vi håber at kunne udføre i løbet af 2026, herunder inddækning af kviste på grund af utætheder.

	Budget	
	2026	%
Vedligeholdelse (1.000 kr.)		
Nye varmevekslere, alle 3 gårde	625	14%
Maling af kældre (S+T)	575	13%
Murerrep. af opgange	125	3%
Nanorensning af gangarealer	180	4%
Oprethold af fliser og kantsikring	60	1%
Inddækning af kviste (overslag)	500	11%
Strømpeforing (forventning)	500	11%
Rådgivning	200	4%
Løbende vedligehold	600	13%
Øvrig vedligeholdelse	147	3%
Vedligehold i alt	3.512	78%
Genopretning (1.000 kr.)		
Skimmelsanering	1.000	22%
Genopretning i alt	1.000	
Vedligehold og genopretning i alt	4.512	100%

Ligeledes håber vi på en snarlig afklaring om strømpeforing, så vi kan fortsætte med denne opgave. Budgettet er fleksibelt, forstået på den måde, at vi også gerne vil i gang med en eventuel udskiftning af Velux ovenlysvinduerne samt ny asfaltbelægning på Aggersvoldvej og en del af Sandbygårdvej. Sne og is har været ekstra hård ved belægningen på disse to veje, og arbejdet på Aggersvoldvej skal ske i samarbejde med Aggersvoldhus (ejerforening).

Der er desuden afsat **1 mio.kr. til genopretning**. Vi har en taglejlighed, der for andelshaver har været ubeboelig siden december 2024 på grund af fund af skimmelsvamp. Lejligheden er en 2. sal, der er lagt sammen opad, og det er på 3. sal, at der er fundet skimmelsvamp. Vi har omtalt lejligheden i Nyhedsbreve og i beretningen sidste år. Det er en kompleks sag.

Til at starte med, var det en forsikringssag, fordi der i skunken blev fundet et utæt radiatorrør, der har lækket vand, som sandsynligvis har givet næring til skimmelsvamp. Forsikringen udførte en skimmelsanering af både lejlighed og indbo samt betalte for genhusning af familien.

Da familien flyttede tilbage til lejligheden, blev de syge og måtte flytte ud igen. Familien er i dag genhuset på foreningens regning indtil de kan flytte tilbage igen. Forsikringen dækker ikke denne gang, medmindre der findes en "rygende pistol" i forbindelse med den nuværende skimmelsanering af lejligheden. Skimmelsaneringen varetages af håndværkere, der er vant til skimmelsanering samt med test og efterkontrol af Teknologisk Institut.

Ved denne skimmelsanering er alle gulve samt lerindskud mv. på 3. sal fjernet. Alle vægge og lofter i lejligheden (ikke mod nabo) er også fjernet, så det er muligt at komme ind og undersøge taget under dampspærre og isolering nærmere. Omfanget af skimmel på de gamle gulvbrædder, der er fjernet fra lejligheden på 3. sal, er efter entreprenørens udsagn helt almindeligt, sammenlignet med den øvrige ældre boligmasse i København. Når skimmelsaneringen er færdig, skal lejligheden retableres.

I stort set alle bygninger, nye som gamle, kan man finde skimmelforekomster – det kan ikke helt undgås. Det gælder om at begrænse fugten i lejligheden mest muligt, så skimmelsvamp ikke udvikles. Det er især vigtigt at huske efter bad og madlavning og hvis man tørrer tøj i lejligheden.

Alle de gamle lejligheder i AST er oprindeligt udstyret med to aftrækskanaler, der giver et naturligt træk i lejligheden. Mange af disse aftrækskanaler er i dag lukket til – måske erstattet af en ventilator, en emhætte eller proppet til.

Vi opfordrer alle beboere til udluftning med gennemtræk mindst 2 gange om dagen, så man minimerer risikoen for skimmelsvamp og får et godt indeklima. Det er især vigtigt at huske efter bad og madlavning og hvis man tørrer tøj i lejligheden. Ikke mindst vigtigt i dag, hvor der er etableret nye vinduer, der er mere tætte end tidligere.

Bestyrelsens 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.

Ændring af Vedtægternes § 6 Andel, pkt. 6.1

Begrundelse: I 2020 ændredes de interne retningslinjer hos Københavns Kommune på baggrund af *Bekendtgørelse nr. 311 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler*. Når man sammenlægger boliger, så vil der forsvinde nogle m² (fællesareal) i BBR, og det kan give et skævt billede, i forhold til det, der ligger til grund for AST's fordelingstal. En sammenlagt lejlighed i AST skal have samme areal / fordelingstal, som de to lejligheder den er lagt sammen af (så der efter en sammenlægning ikke er færre eller flere m² til fordeling). Derfor er det vigtigt, at vi er klar over de interne retningslinjer hos Københavns Kommune. For at imødekomme gældende regler og procedurer, som vi allerede benytter i AST, bør vi omskrive § 6 i foreningens vedtægter.

Nuværende 6.1.

"Andelshaverne har andel i foreningens formue forholdsmæssigt i forhold til antal m² bruttoetageareal af den til andelen hørende lejlighed i forhold til det samlede antal m² bruttoetageareal i foreningens ejendomme."

Foreslås ændret til:

"Andelshavernes andel af foreningens formue fastsættes forholdsmæssigt efter bruttoetagearealet (m²) for den lejlighed, som andelen vedrører, i forhold til foreningens samlede bruttoetageareal. Størrelsen af de enkelte bruttoetagearealer er fastlagt på grundlag af de ved foreningens stiftelse anførte arealer. For andel nr. 327 anvendes det bruttoetageareal (m²), der blev fastlagt ved den første opmåling af lejligheden efter foreningens stiftelse."

Sletning af Vedtægternes § 6 Andel, punkt 6.4

Begrundelse: Der udstedes ikke længere andelsbevis i AST.

Nuværende 6.4.

"For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis."

Foreslås slettes i sin helhed.

Beboerforslag:

Der er for nærværende kommet et forslag fra en beboer vedr. sammenlægning af to lejligheder, der overstiger det antal kvm., der er gældende i AST og i Københavns Kommune. Bestyrelsen har givet andelshaver dispensation fra de gældende regler under forudsætning af generalforsamlingens og kommunens godkendelse. Andelshavers forslag er vedhæftet indkaldelsen til generalforsamlingen.

Valg af bestyrelsen

Steen Vitoft, Peter Krogh og Brian Lykkegaard afgår efter tur og er villige til genvalg. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år.

Poster i bestyrelsen

Steen Vitoft varetager bl.a. disse opgaver:

- daglig kontakt med ejendomsinspektør Michael med opfølgning på håndværkere og projekter
- kontakt til vurderingsfirma, hvis der opstår udfordringer med vurderinger
- revidering af håndbog
- div. administrative opgaver, herunder godkendelse af modtagne fakturaer sammen med kasserer
- koordinerer sammen med Peter Krogh IT i AST og vedligeholder hjemmesiden.

Peter Krogh varetager i dag posten som sekretær (referent på bestyrelsesmøder). Peter Krogh lægger nyheder på hjemmesiden og vedligeholder denne sammen med Steen Vitoft. Udover koordinering af AST's IT setup har Peter Krogh også kontakten til YouSee.

Brian Lykkegaard blev valgt ind i bestyrelsen i 2025 for et år. Brian Lykkegaard har varetaget kontakten til de tre Haveudvalg og har indhentet tilbud til div. opgaver i samarbejde med Michael. MUS-samtale med Michael, samt andre personalesamtaler.

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. 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.

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 til kende, når vi når til punktet: ”valg af bestyrelsesmedlemmer” og/eller ”valg af suppleant”.

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

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
Marts 2026