



Andelsboligforeningen AST

Bellahøjvej 142 kontor - 2720 Vanløse - Tlf. 38 600 404 – www.abast.dk
Kontortid: Mandag - onsdag - fredag kl.: 8:00-9:00. Første mandag hver mdr. kl.: 17:00-18:00. e-mail: ast@abast.dk
Administrator: Advokat Ole Fischer - Frederikssundsvej 159 - 2700 Brønshøj - Tlf: 3828 4312 - Fax: 3828 6712

NYHEDSBREV GENERALFORSAMLING 2014

Ordinær Generalforsamling

Den ordinære generalforsamling afholdes på vandrehjemmet:

Torsdag den 3. april 2014, kl. 19.00

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

senest onsdag den 26. marts 2014 kl. 19.00.

Såfremt du ønsker forslaget runddelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, skal vi have forslaget senest fredag den 14. marts 2014.

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

Forslag fra bestyrelsen

I 2013 havde vi en forsøgsperiode med benyttelse af gasgrill og kulgrill på et udvidet areal i gården i forhold til hidtil.

Denne forsøgsperiode forløb uden klager, hvorfor vi vil foreslå at gøre grillordningen permanent.

Bestyrelsen foreslår derfor Husorden pkt. 4.10's afsnit 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 affaldscontainere, 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 tagterrasse eller altan er naturligtvis 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 forsvarlig 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 forløbet hensyntagen til øvrige beboere.

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

Det er ikke tilladt at montere paraboler, foderbræt 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.

Bestyrelsen anbefaler generalforsamlingen at godkende forslag om ændret ordlyd af Husorden pkt. 4.10 og 4.18.

Forslag fra beboere

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

Vedligeholdelse 2013 og 2014

Udskiftningen af vandværk er startet op parallelt i de tre gårde jf. beslutning på den ekstraordinære generalforsamling den 24. september 2013. Projektet forløber planmæssigt og hidtil uden helt store knaster. I 2013 har vi haft udgifter for 4,8 mio.kr. ud af et samlet budget på 18 mio.kr.

Vi har i 2013 fortsat den forebyggende udskiftning af **kloakledningen** i den laveste del af Torbenfeldthus til en samlet udgift på 900.000 kr. Udskiftningen skal sikre kælderen mod oversvømmelse af kloakvand ifm. med skybrud. I 2014 planlægger vi en lignende udskiftning af kloakken i Anneberghus til en forventelig udgift på 1.200.000 kr.

Varmestyringssystemet i Torbenfeldthus stod af i 2013 og blev udskiftet med en ny styreenhed til 40.000 kr. Som måske nogle beboere husker, skete det samme for os i Sandbygård i 2012 med en samtidig udskiftning af varmevekslere og varmtvandsbeholder, hvilket dog ikke har været nødvendigt i Torbenfeldthus. I 2014 planlægger vi udskiftning af styreenheden i Anneberghus, da vi må formode, at denne står for tur. Når styreenheden står af er styring af varmtvandsforbruget ikke mulig, hvilket har resulteret i ekstra udgifter på varmtvandsregningen i både 2012 og 2013. Dette håber vi at kunne undgå i 2014 ved at være på forkant.

I juli måned fik **pergolaen** i Anneberghus udskiftet stolper og tag til en udgift på 210.000 kr. Så kom efterårsstormen forbi og rev nogle af de nye tagplader af. Dette kører der p.t. en sag på, da det viste sig, at de plader der var lagt på var en anden type, end dem vi havde betalt for.

Vi har fået rensset de fleste **aftrækskanaler** i Sandbygård til en udgift på 148.000 kr. På



grund af uklare lovregler om adgangsforhold til aftrækskanaler er ikke alle blevet rensset.

Vi overvejer hvilke tiltag, vi skal foretage over for de beboere, der enten ikke har givet adgang til lejligheden eller har blokeret aftrækskanalerne med nedsænkede lofter mv.

Et er lovregler noget andet er ejendommens sundhedstilstand og de beboere, der bebor ejendommen. Vi har derfor haft en dialog med ByggeskadeFonden, hvor vi er blevet gjort bekendt med, at det er vigtigt for at opnå et sundt indeklima, at der er et naturligt luftgennemtræk gennem lejlighederne via aftrækskanalerne. Luften skal jf. byggesreglementet 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.

I 2014 planlægger vi rensning af aftrækskanaler i Anneberghus for 160.000 kr.

Alt i alt har der været løbende vedligeholdelsesudgifter på 1,6 mio. kr. og genopretningsudgifter på 7,1 mio.kr. i 2013.

For omkring et år siden startede vi på **5-års gennemgang af tagprojektet**. Det vil sige en gennemgang for eventuelle fejl og mangler.

Det har sandt at sige ikke været let og ligetil for hverken beboere, personale, bestyrelse eller rådgivere (Strunge Jensen).

Der har været udfordringer med:

- Bagfald på afløb fra køkkenvask
- Bagfald på badeværelsesgulve
- Forkert forbundne radiatorer
- Ikke påsatte gummikraver og
- For små udluftningskanaler på taget
- Utætte tagterrasser

Den største udfordring har været, at 10 ud af 25 tagterrasser blev konstateret utætte. Kort fortalt skal tagterrasserne være tætte som

badekar i tilfælde af, at afløbet fra tagterrasserne bliver tilstoppet. Er de ikke tætte, giver det vandskade i lejlighederne neden under. Desværre er dette gået ud over mange beboere, heraf en hvor loftet i køkkenet faldt ned under vandtæthedstesten.

Hovedentreprenøren på tagprojektet er Enemærke & Pedersen. E&P har ikke ligefrem været nemme at danse med i dette forløb – snarere tværtimod.

Som eksempel kan nævnes, at E&P varsler at de kommer den og den dag, beboeren tager måske fri fra arbejde, E&P's håndværker kommer ikke som aftalt. Der varsles på ny men E&P kommer ikke som aftalt. Eller også kommer de og kigger og går igen uden at udbedre det, de skulle.

5-års gennemgangen er ikke slut endnu – over et år efter vi startede.

Vi er alle meget frustreret over dette forløb og bestyrelsen beklager de gener beboerne udsættes for.

Vedligeholdelse 2014

Foruden de opgaver vi har nævnt ovenfor, har bestyrelsen blandt andet planlagt følgende i 2014:

- Udskifte et antal faldstammer
- Renovere indgangspartier
- Udskifte kælderdøre.
- Udskifte kældervinduer.
- Indretning af ejendomskontor

Valg til bestyrelsen

På valg på generalforsamlingen er fire bestyrelsesmedlemmer, Uffe Duva, Steen Vitoft, Peter Grass og Berit Madsen. Alle genopstiller.

Da Charlotte Blunch og Rie Kornum er fra-trådt skal der vælges et bestyrelsesmedlem og en suppleant – begge for 1 år.



På trods af opfordringer fra bestyrelsen – senest på den ekstraordinære generalforsamling – er der (endnu) ikke kommet henvendelser fra beboere, der ønsker at deltage i bestyrelsesarbejdet.

Bemandingen det sidste års tid har været seks mod normalt otte, hvilket har betydet dels større arbejdsbyrde for den enkelte, dels at nogle opgaver er blevet forsinket eller udskudt. Det har bl.a. betydet, at den nye hjemmeside er blevet forsinket og at referater fra bestyrelsesmøder har været længere tid undervejs inden de har kunnet ses på hjemmesiden (www.abast.dk); i dag er næsten alle referater samt som noget nyt også alle indkaldelser til bestyrelsesmøder lagt ind på hjemmesiden.

Der har været utroligt mange salg i foreningen det sidste år – ca. 50 er det blevet til. Dette har lagt beslag på bestyrelsesmedlemmers tid.

Vi ser frem til igen at være fuldt bemandet – men det kræver hjælp fra dig og/eller din nabo. Så 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 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 findes et nyt bestyrelsesmedlem samt en ny suppleant ved den ordinære generalforsamling.

Mød op!

Ønsker du indflydelse på foreningens fremtid og de beslutninger, der skal træffes, skal du møde op på generalforsamlingen på vandrehjemmet torsdag den 3. april 2014.

Med venlig hilsen
AST's bestyrelse
7. marts 2014