

Sikkerhedsdøre

Vi starter på 2. runde af sikkerhedsdøre. Det vil sige, at de beboere der endnu ikke har udskiftet den gamle hoveddør med en ny sikkerhedsdør, vil få mulighed for at købe en til en fordelagtig pris. Det vil dog ikke blive med tilskud fra AST og vi kan heller ikke tilbyde en afdragsordning, som det var tilfældet i den 1. runde.

Der vil kun komme en tilmelding ud til dem, som ikke har en ny sikkerhedsdør. Dette vil blive delt ud i postkasserne den 16-17. september 2020.

Altaner – 4. runde

Når den nye administrator er på plads efter årsskiftet og vi igen har en fuldtallig bestyrelse, vil vi sætte 4. runde af altaner i gang.

Generalforsamling 2020

Den ordinære generalforsamling afholdes i år den 29. september 2020 kl. 19 i Nørrebrohallen.

Vandrehjemmet, hvor vi plejer at holde generalforsamling, har under normale forhold plads til 160 personer. I disse tider har vandrehjemmet dog kun plads til 50 personer. Multisalen har normalt plads til 600 personer, men kan i disse tider huse op til 200 personer.

Der bliver arrangeret bustransport tur/retur til Nørrebrohallen med tilmelding. Samtidigt vil vi dog opfordre til at så mange som muligt transporterer sig selv. Der er nogle få parkeringspladser rundt omkring Nørrebrohallen, fx i Bragesgade, men de fleste pladser er mod betaling (og for egen regning).

Corona-restriktioner

For at kunne gennemføre generalforsamlingen på betryggende vis, begrænser vi antal fremmødte til **max 1 person pr. husstand**. Desuden vil det være obligatorisk at bære mundbind.

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

Årsrapport for 2019 og valuarvurdering

Under punktet om godkendelse af årsrapporten for 2019 og ansættelse af andelskronneværdien, skal andelshaverne tage stilling til enten fortsat at følge den offentlige ejendomsvurdering eller i stedet for anvende en valuarvurdering, som grundlag for værdiansættelsen af andelskronen.

Dette skyldes, at den længe ventede offentlige ejendomsvurdering igen er blevet udsat. Derfor besluttede vi ultimo 2019 at indhente en valuarvurdering, så vi på den kommende generalforsamling kan fremlægge et dokumenteret grundlag for en eventuel forhøjelse af ejendomsvurderingen.

Det er ikke muligt inden for lovens rammer at foreslå en %-forhøjelse af andelskronen for generalforsamlingen uden at kunne dokumentere dette i form af enten en valuarvurdering, en ny offentlig ejendomsvurdering eller udførte forbedringer på ejendommen.

Hidtil er andelskronen i AST beregnet på baggrund af dels den offentlige ejendomsvurdering, dels af foreningens udførte forbedringer på ejendommen samt dels af kreditforeningslån. Andelslejligheder vurderes som lejeboliger og kan derfor ikke umiddelbart sammenlignes med udviklingen i ejerboligmarkedet.

Det er fortsat bestyrelsens holdning, at andelskronen bør holdes på et stabilt niveau, som vi kan være trygge ved og samtidig minimere risikoen for, at andelshavere bliver teknisk insolvente på grund af dristige valuarvurderinger. Når det er sagt, synes vi, at det giver god mening, langsomt at hæve andelskronen, så de andelshavere, der gennem årene har været med til at vedligeholde og forbedre ejendommen, også får del i den værdistigning, vi forventer bliver udløst ved den næste offentlige ejendomsvurdering.

For at være på forkant har vi løbende gennem årene tilført værdien af forbedringer til den samlede ejendomsværdi.

Den seneste offentlige ejendomsvurdering af AST var i 2012, hvor værdien blev fastsat til 480 mio.kr. Værdien af de løbende forbedringer indtil udgangen af 2019 udgør 21 mio.kr., hvilket i alt beløber sig til 501 mio.kr. Valuarvurderingen pr. 31. december 2019 beløber sig til 509 mio.kr. inklusive forbedringer.

Kort fortalt opgøres valuarvurderingen, ved over en længere årrække at opstille forventede indtægter minus udgifter og dernæst tilbagediskontere pengestrømmen. Dette er et udtryk for, hvor meget en privat investor - under nogle givne forudsætninger - maksimalt ville kunne tjene på udlejning af lejlighederne i AST.

Ønsker man som andelshaver at dykke ned i, hvordan valuarvurderingen beregnes, kan man i årsrapporten læse en mere udførlig beskrivelse (i note 11). Endelig vil valuarvurderingen kunne læses i sin helhed på AST's hjemmeside.

Realiserede omkostninger i 2019

Der har været omkostninger for 15,6 mio.kr. i 2019. Skatter og afgifter udgør den største post med 4,9 mio.kr.

Udskiftning af kloakker og etablering af omfangsdræn er afsluttet i 2019 med Anneberghus. Vi har betalt 5,4 mio.kr. til dette projekt i 2019, men da 3,8 mio.kr. (70 %) er optaget som forbedringsværdi, udgør værdien af denne renovering i årsrapporten 1,6 mio.kr.

Omkostninger (1.000 kr.)	2019	2018
Skatter og afgifter	4.852	4.872
Renholdelse / personale	2.295	2.354
Vedligehold	1.254	1.749
Renovering (ekskl. forbedring)	2.260	4.326
Administration mv.	1.174	1.150
Renter og afdrag lån	3.770	3.049
Omkostninger i alt	15.605	17.501
Inklusiv forbedringer	19.397	23.002

Af andre store poster kan nævnes vedligeholdelse af indgangspartier, gadedøre og hoveddøre for ca. 500.000 kr.

Budgetterede omkostninger i 2020

De største poster på vedligeholdelsesbudgettet i 2020 er vedligeholdelse af indgangspartier, gadedøre og hoveddøre i Anneberghus med ca. 700.000 kr. Vi har desuden afsat ca. 1 mio.kr. over de næste tre år til fornyelse af porte.

Selv om omfangsdræn projektet er afsluttet, har vi aftalt med ATZ, at restbetalingen fordeles over de første 6 måneder i 2020 med i alt 3,7 mio.kr., hvoraf forbedringsværdien udgør 2,5 mio.kr.

	Budget	
Omkostninger (1.000 kr.)	2020	2019
Skatter og afgifter	4.900	4.852
Renholdelse / personale	2.300	2.295
Vedligehold	1.850	1.254
Renovering (ekskl. forbedring)	1.427	2.260
Administration mv.	1.244	1.174
Renter og afdrag lån	2.988	3.770
Omkostninger i alt	14.708	15.605
Omk. inkl. forbedringer	17.264	19.397

Forslag til generalforsamlingen

Bestyrelsen stiller følgende forslag til afstemning:

1. Gældende boligafgift og registrerede tillæg (forbrug af vaskemaskine, forbrug af tørretumbler, leje af indvendig kælder, leje af ekstra kælderareal, leje for hjørnealtan) forhøjes med 1 % fra den 1. januar 2021.
2. Ændring af ordlyd i Vedtægternes § 13.2.b. Det andet punktum foreslås ændret:

Fra: Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at en fortrinsberettiget andelshavers andelsbolig i forvejen frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på venteliste i prioriteret rækkefølge.

Til: Fortrinsretten i henhold til første punktum (bortset fra forældrekøb til brug for

børn/børnebørn) er betinget af, at en fortrinsberettiget andelshavers andelsbolig i foreningen frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes de indtegnede på venteliste i prioriteret rækkefølge.

3. Tilføjelse som nyt i Vedtægterne § 13.2.b, 3. punktum foreslås:

Såfremt 1 barn/barnebarn til en andelshaver via venteliste tilbydes køb af andelsbolig, kan købet også ordnes som forældrekøb til brug for barnet/barnebarnet, forudsat dette mulige forældrekøb er 1. eller 2. gang andelshaver gør forældrekøb via barn/barnebarn på venteliste.

4. Vedtægterne § 21 Generalforsamling, foreslås nyt punkt 21.4 med følgende ordlyd:

Stk. 1. Bestyrelsen kan beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at medlemmerne kan deltage elektronisk i generalforsamlingen, herunder stemme elektronisk under generalforsamlingen eller stemme uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen (delvis elektronisk generalforsamling), jf. stk. 3-5.

Stk. 2. Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamling alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde (fuldstændig elektronisk generalforsamling), jf. stk. 3-5. Beslutningen skal indeholde oplysning om, hvordan elektroniske medier anvendes i forbindelse med deltagelse i generalforsamlingen.

Stk. 3. Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de elektroniske systemer, som anvendes ved en delvis eller fuldstændig elektronisk generalforsamling. Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne tilmelder sig til elektronisk deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk deltagelse i generalforsamlingen.

Stk. 4. Det er en forudsætning for afholdelse af såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling, at foreningens bestyrelse drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægternes

krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder medlemmernes adgang til at deltage i, ytre sig samt stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal tillige på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, som deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt resultatet af afstemningerne.

Stk. 5. Bestyrelsen kan beslutte, at medlemmer, som deltager elektronisk i en delvis eller fuldstændig elektronisk generalforsamling, skal stille eventuelle spørgsmål til dagsordenen eller til dokumenter m.v. til brug for generalforsamlingen forud for generalforsamlingen inden udløbet af en frist, som fastsættes af bestyrelsen

Ad forslag 1) Forhøjelse af boligafgiften

Det er i disse år lidt af en balanceakt. På den ene side er AST nødt til at have et vist råderum i form af en kassebeholdning og på den anden side, bliver vi mødt med krav om negative renter, der trækker den anden vej.

Med udgangen af 2019 kan man i balancen se, at AST havde en likvid beholdning på 4,4 mio.kr. Desværre "snyder" tallet, for der ligger kortfristet gæld på 4,1 mio.kr., herunder en mellemregning ifm. med andelssalg på 2,8 mio.kr. og skyldige faktura på 1,3 mio.kr.

Dette giver kun et lille plus i 2019 og vi foreslår derfor en stigning af boligafgiften med 1 %, så vores råderum bliver lidt større. Budgettet for 2020 er lagt med en forventet forhøjelse af boligafgiften den 1. juli 2020, men denne vil i stedet for træde i kraft 1. januar 2021, hvis generalforsamlingen godkender forslaget.

Sprøjtning mod skægkræ

Bestyrelsen har modtaget opfordringer fra andelshavere til at få foretaget en professionel sprøjtebehandling mod skægkræ i alle lejligheder og kældre.

Vi har indhentet et tilbud fra Rentokil, der lyder på 1,1 mio.kr. Holdbarheden for en total sprøjtning er forventelig ca. 8 måneder (dog uden ga-

ranti) før en ny sprøjtebehandling skal foretages over alt.

Hvis vi forudsætter, at der skal foretages en behandling hver 8. måned, svarer det i gennemsnit til en årlig udgift på 1,65 mio.kr. AST har ikke en årlig likvidbuffer i den størrelsesorden, da vi benhårdt prioriterer nødvendig vedligeholdelse og renovering af ejendommene, for de midler vi har til rådighed gennem boligafgiften.

Skulle vi finansiere yderligere 1,65 mio.kr., ville det til sammenligning kræve en yderligere boligafgiftsforhøjelse i år på mindst 10 %.

Da ikke alle lejligheder har skægkræ, og da skægkræ ikke udgør en fare for ejendommen, synes vi, at det er en unødvendig udgift at pålægge alle andelshavere. Vi vil i stedet for opfordre til, at de beboere, der er plaget af skægkræ, selv foretager en sprøjtebehandling i lejligheden. Overvej også at sprøjte i kælderrummet, for har du fx flyttekasser, bøger eller pap i kælderen, er det guf for skægkræ.

Det er bestyrelsens erfaring – med de tilbagemeldinger, vi har fået fra andelshavere, der selv har sprøjtet deres lejligheder - at det holder skægkræ væk i 6-7 uger.

Metoden er, at du sprøjtebehandler hele vejen rundt langs panelerne i din lejlighed samt opsætter limfælder i mørke og fugtige skabe. Sprøjter du selv med midlet Trinol 810 koster det dig under 100 kr. pr. gang.

AST sprøjtebehandler de indendørs fællesarealer ved observationer af skægkræ.

Ad forslag 2, 3 og 4) Vedtægter

Ændring og tilføjelse til § 13.2.b relaterer sig til forældrekøb.

Hvis forældrene i forvejen er andelshavere i AST, betyder den nuværende formulering, at forældrene i tilfælde af forældrekøb af en lejlighed i AST, at de samtidigt selv skal stille deres nuværende lejlighed til salg via Ventelisten.

Det er naturligtvis uhensigtsmæssigt og strider imod tanken om forældrekøb.

Med den nye formulering tager vi højde for denne situation, så forældrenes lejlighed ikke skal sættes til salg via Ventelisten.

Tilføjelse til § 21 vedr. afholdelse af generalforsamling og er affødt af Corona-situationen. Kort fortalt gør tilføjelsen det muligt at afholde en digital generalforsamling, hvis en situation opstår, hvor personligt fremmøde ikke kan lade sig gøre.

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

Forslag fra beboere

Der er i skrivende stund kommet et forslag fra en andelshaver vedr. plantning af træer på Annebergvej og Bellahøjvej, som er vedlagt indkaldelsen. Vi kan bemærke hertil, at de to veje er kommunale veje. Hvis forslaget bliver vedtaget af generalforsamlingen, skal der søges om tilladelse hos kommunen.

Valg af bestyrelse og suppleant

På generalforsamlingen skal vi have valgt fem bestyrelsesmedlemmer samt en suppleant.

Peter Krogh, Peter Grass og Steen Vitoft afgår efter tur og er villige til genvalg for en 2-årig periode.

Anne Kathrine Henriksen stoppede i bestyrelsen i august 2019 og suppleant Martin Rømer trådte ind. Siden er Martin fraflyttet AST, hvorfor vi i stedet for søger et nyt bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Bettina Winsten, der blev valgt for en 2-årig periode ved generalforsamlingen i 2019 afgår og ønsker ikke genvalg. I stedet for Bettina søger vi et bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

Endelig skal vi have valgt en 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 for de to bestyrelsesmedlemmer som har de pågældende salg. Der er hverken møder eller salg i juli måned.

Der vil være opgaver imellem bestyrelsesmøderne, som vil afhænge meget 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, dissers 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 punktet: ”valg af bestyrelsesmedlemmer”.

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

Valg af administrator

Vores nuværende administrator, advokat Ole Fischer, meddelte i foråret 2020, at han stopper med udgangen af året. Ole Fischer har været administrator for AST i 46 år. Både Ole Fischer og advokatsekretær Pia Recheweg går på pension og Advokatkontoret lukker.

Processen med at finde en ny administrator har taget flere måneder og har været besværliggjort af nedlukningen af Danmark, der bl.a. gjorde det umuligt at holde fysiske møder med potentielle administratorer i en periode.

Inden for ejendomsadministration findes forskellige koncepter. Et koncept er en samlet pakke med alt inklusivt, så taksameteret ikke tikker hver gang, man henvender sig. Det er det koncept Ole Fischer har kørt efter og det er det koncept, som vi synes er det bedste for AST. Andre ejendomsadministratorer kører efter et andet koncept, hvor der er en standard pakke og så tilkøber man ekstra ydelser.

Der findes også forskellige IT-systemer inden for ejendomsadministration, hvor det mest almindelige er UnikWeb. Dette system har Ole Fischer. Det vil således være en fordel, at den nye administrator har samme system eller et kompatibelt system, hvor data fra Ole Fischer let kan konverteres.

Inden vi gik i gang med at sætte navn på potentielle administratorer opstillede vi en række kriterier, som vi gerne ville have opfyldt:

- All-inklusive konceptet
- Let adgang til en advokat
- Flere digitale løsninger end i dag
- UnikWeb
- Højt serviceniveau
- Et større firma med flere ansatte
- Erfaring med store andelsboligforeninger.

Vi spurgte vores revisor Torben Madsen, om han kunne anbefale nogle, der var kvalificerede til at kunne løfte opgaven som administrator for vores store forening. Han nævnte to, Øens Ejendomsadministration (Øens) og Boligexperten.

De to firmaer repræsenterer hver sit koncept. Øens koncept er all-inklusive mens Boligexperten står for standardpakken.

Efter at have haft en længere dialog med de to firmaer, herunder telemøder, zoom-møder og endelig også et fysisk møde, var vi ikke i tvivl om, at begge firmaer ville kunne løfte opgaven rent teknisk, men at Øens ligger tættest på de kriterier, vi har opstillet. Hos Øens vil vi få et fast team af medarbejdere dedikeret til AST, herunder en fast advokat til at varetage boligforeningens interesser.

Øens Ejendomsadministration er således dem, som vi vil anbefale generalforsamlingen at vælge som administrator for AST.

Advokat Kenneth Gudmundsson og administrerende direktør Bjørn Weber vil repræsentere Øens Ejendomsadministration på generalforsamlingen og der vil naturligvis blive mulighed for at stille spørgsmål til dem.

Advokat Ole Fischer vil fortsætte som administrator for AST indtil 31-12-2020 og ny administrator starter 01-01-2021.

Vi kan tilføje, at ud over Øens og Boligexperten, har vi været i dialog med Rialtoadvokaterne samt CEJ Ejendomsadministration og BA Bispebjerg Administration.

Hvis du har spørgsmål vedr. generalforsamlingen, kan du kontakte bestyrelsen på: bestyrelsen@abast.dk

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

14. september 2020