

## Ordinær generalforsamling 2023

Den ordinære generalforsamling i AST afholdes den 27. marts 2023 i Multisalen i Nørrebrohallen. Se særskilt indkaldelse.

Vi havde ellers booket vandrehjemmet til afholdelse af generalforsamlingen, men vandrehjemmet er i mellemtiden lukket. Vi har haft kontakt til Rødkilde skole og det lader til at vi fremadrettet har mulighed for at holde generalforsamlingen der. Det vil være perfekt i forhold til afstanden til AST.

Der vil naturligvis ikke være restriktioner med hensyn til antal andelshavere, der deltager i generalforsamlingen i Multisalen og vi håber at se mange fremmødte. Generalforsamlingen starter kl. 19, men kom gerne i god tid, så der er tid til indskrivning og udlevering af stemmesedler.

## Valuarvurdering 2023

Vi har i starten af 2023 indhentet en ny valuarvurdering af AST. Valuarvurderingen vil danne grundlag for beregning af andelskronen. Værdien af ejendommen er steget fra 655 mio.kr. til 671 mio.kr.

Vi indregner i årsregnskabet for 2022 ikke hele værdistigningen men foreslår en yderligere hensættelse på 5,8 mio.kr., så den totale hensættelse til planlagte vedligeholdelsesprojekter ender på 65,8 mio.kr. Beløbet er primært hensat til det kommende projekt med facaderenovering og udskiftning af vinduer. Vi kender ikke udgiften, men forventningen ligger på 60-65 mio.kr.

Andelskroneværdien pr. kvadratmeter stiger efter reguleringen fra 14.902 kr. til 15.529, hvilket svarer til en stigning på 4,2 %.

Den beregnede andelskroneværdi kan ses i årsrapporten på side 26.

På side 27 i årsrapporten har vi indsat en alternativ beregning af andelskronen, der viser, hvordan beregningen ville have set ud, hvis vi fastholdt andelskronen fra 2022 i 2023.

## Ejendomsværdi

Valuar 2022 (mio.kr.)	655
Valuar 2023 (mio.kr.)	671
Stigning (mio.kr.)	16
Stigning (%)	2,4%
Hensættelse (mio.kr.)	-65,8

## Andelskrone pr. kvm.

Andelskrone 2022 (kr.)	14.902
Andelskrone 2023 (kr.)	15.529
Stigning (kr.)	627
Stigning (%)	4,2%

De 65,8 mio.kr., som vi regulerer ned med, vil blive indregnet igen i takt med at vi optager og forbruger lånet til vinduesudskiftning og facaderenovering. Vi kender ikke udgiften til nye vinduer eller til facaderenoveringen. Forventningen er dog, at den samlede udgift bliver omkring 60-65 mio.kr.

Det skal bemærkes, at projekt vedr. facaderenovering og udskiftning af vinduer ikke er vedtaget på generalforsamlingen endnu og heller ikke optagelse af lån.

For at få erfaringer inden det store projekt, igangsætter vi i 2023 et miniudbud på Bellahøjvej 136. I denne opgang (fra tagnedløb til tagnedløb) vil der blive foretaget facaderenovering og udskiftning af vinduer på både gade- og gårdside. Bellahøjvej 136 er valgt, fordi den indeholder stort set alle de elementer, som vi skal ind og røre ved eller udskifte, herunder franske altandøre, altaner, gårdtrappedøre, tagterrasse, tagnedløb, forskellige størrelse vinduer, kviste samt brandkarm og ornamenter. Desuden er Bellahøjvej – sammen med Annebergvej – den vej, der er størst belastet af tung trafik og støj.

Når pilotprojektet er færdig, har vi forhåbentlig høstet så mange erfaringer, at det er muligt at udarbejde et ret præcist udbudsmateriale til brug for det store projekt og derved også få en mere skarp pris at præsentere for andelshaverne.

### Vedligehold 2022

I 2022 har de største udgifter været på murer, gartner og strømpeforing af aftrækskanaler. Udgiften til murer var primært til pudsning af kælder-vægge og reovering af vaskekældre. Udgiften til gartner vedr. udskiftning af bunddække. Udgiften til elektriker skyldes primært optimering af den fælles belysning på trappeopgange og gårdbelysning pga. af de stigende elpriser.

	Budget		
<b>Vedligeholdelse (1.000 kr.)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Murer	220	749	141
Tømrer	283	30	288
Elektriker	151	77	33
VVS	75	131	93
Maler	10	21	67
Varmeanlæg	154	76	3
Låseservice	10	23	74
Glarmester	10	4	2
Kloak	10	81	3
Drift af maskiner	40	38	62
Fællesarealer	70	79	198
Gårdanlæg	300	367	116
Skadedyr	35	33	27
Tagarbejde/kviste	25	7	361
Teknisk rådgivning	295	55	189
Øvrig vedligeholdelse	413	45	136
<b>Vedligehold i alt</b>	<b>2.100</b>	<b>1.815</b>	<b>1.792</b>
	Budget		
<b>Genopretning (1.000 kr.)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Porte	0	58	669
Tagterrasser	0	0	2.175
Strømpeforing	750	804	0
Miniudbud	1.000		
El-ladestandere	150		
<b>Genopretning i alt</b>	<b>1.900</b>	<b>861</b>	<b>2.844</b>
<b>Vedl.h. og genopret i alt</b>	<b>4.000</b>	<b>2.677</b>	<b>4.636</b>

### Budget for vedligehold 2023

I 2023 planlægger vi vedligeholdelsesarbejder for 2,1 mio.kr. og genopretning for 1,9 mio.kr. eller i alt ca. 4 mio.kr.

De største enkeltposter er pudsning af kælder-vægge til ca. 200 t.kr., varmeanlæg ca. 150 t.kr., udskiftning af bunddække til ca. 200 t.kr. og teknisk rådgivning til ca. 300 t.kr. Udgiften til teknisk

rådgivning skyldes bl.a., at vi har afsat 125 t.kr. til en brandteknisk gennemgang af vores ejendomme med baggrund i den store tagbrand i Grøndalsbo for et år siden. Desuden har vi fået udarbejdet en ny tilstandsrapport, en ny 10-årig vedligeholdelsesplan samt den lovpligtige energimærkning (hvert 10. år). Ved samtidigt at have indgået aftale med "ejendom.com", har vi fået dette (tilstandsrapport, vedligeholdelsesplan og energimærkning) til i alt 95 t.kr. Dette er prisen det første år, herefter er prisen 52 t.kr. For dette beløb får vi en årlig opdatering af tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan (og energimærkning hvert 10. år). Med aftalen lægges alle ejendommens data over på en digital platform, der kan tilgås af ejendomsinspektøren og bestyrelsen via en internet baseret portal. Dette tiltag forventer vi bliver et vigtigt arbejdsredskab fremadrettet. Vi kan tilføje, at inden aftalen med ejendom.com, fik vi tilbud på opdatering af tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan til 150 t.kr. og energimærkning til 100 t.kr.

### Budget for genopretning 2023

Der er afsat 1,9 mio.kr. til genopretning. De 750 t.kr. er afsat til strømpeforing af aftrækskanaler på Aggersvoldvej 2-6 og fra nr. 35 på Sandbygårdvej op mod porten afhængig af, hvor mange opgange vi kan få ordnet for det afsatte beløb. Vi har afsat 1 mio.kr. til miniudbud på Bellahøjvej 136, som nævnt ovenfor. Endelig har vi afsat 150 t.kr. til etablering af to el-ladestandere til biler på Torbenfeldtvej. Det er desværre ikke gået så hurtigt med at etablere disse som forventet, da mange tilladelser og forhandlinger med Københavns kommune har trukket ud. Etableringen af de to el-ladestandere til biler blev vedtaget på generalforsamlingen i 2022.

### Facaderenovering og udskiftning af vinduer

Vi har igennem længere tid planlagt projektet med udskiftning af de nuværende trævinduer til vedligeholdelsesfrie træ/alu vinduer samt en facaderenovering hvor fugerne bliver udskiftet. Københavns kommune har i februar 2022 godkendt ansøgningen om vinduesudskiftning.

Næste step havde været at få udarbejdet et udbudsmateriale og få tilbud fra entreprenører. Men som bekendt satte vi projektet på hold i efteråret, da priserne var stukket helt af med høj inflation.

Vi har søgt og fået tilsagn om støtte fra Københavns kommune fra støjpuljen til udskiftning af ca. 1/3-del af vinduerne på de mest støjplagede veje (Annebergvej og Bellahøjvej). Desværre er der tilknyttet krav om, at det skal være nye trævinduer, hvor den yderste ramme mod gaden har kitfals. De nye vinduer skal ifølge kommunen udføres som kopier af de originale vinduer, både hvad angår materialer, materialekvalitet, opdeling, oplukke-måde, dimensionering og konstruktionsprincip. Nye træ/alu vinduer kan desværre ikke leve op til disse krav. Vi har haft en dialog med kommunen, men skal vi have støtte, skal det være trævinduer. Da støtten i kr./øre nogenlunde svarer til merprisen for denne type trævinduer i forhold til træ/alu vinduer, giver det ingen mening for os.

Som en konsekvens heraf, har vi takket nej til støtte fra kommunen, da en stor del af økonomien i dette projekt netop er at kunne spare de ca. 850.000 kr., som vi i gennemsnit bruger årligt til maling af de nuværende trævinduer.

Siden vi satte projektet på hold, har vi vurderet, at det vil være en god idé at få noget konkret erfaring med facaderenovering og udskiftning af vinduer på vores egne bygninger inden vi kaster os over alle 72 opgange. Vi har kunnet følge de udfordringer vores naboforening, Aggersvoldhus, har haft med deres facaderenovering. Derfor har vi udvalgt en repræsentativ opgang, Bellahøjvej 136, til et miniudbud. Dette miniprojekt forventes igangsat og afsluttet i 2023.

### **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.

#### **i. Forhøjelse af boligafgift og registrerede tillæg med 1 % fra den 1. juli 2023.**

**Begrundelse:** Vi ønsker ikke, at høj inflation skal udhule vores ellers gode økonomi. 1 % lyder ikke af meget, når inflationen har været oppe på 10 % i løbet af 2022. Men vi har gjort forskellige tiltag for at konsolidere økonomien forud for det store facade- og vinduesprojekt, herunder nedsat de årlige vedligeholdelsesomkostninger fra 5 mio.kr. til 4 mio.kr. årligt. Den ene million skal bruges til afdrag på det lån, vi nødvendigvis er nødt til at optage, men altså endnu ikke har gjort, da projektet er udskudt. Vi synes, at det giver god mening at spare lidt op i denne situation. En forhøjelse på 1 % svarer til ca. 82 t.kr. mere i indtægt for AST, mens det for en lejlighed på 55 kvm. svarer til ca. 23 kr. mere om måneden.

#### **ii. Tilføjelse til Vedtægternes § 10 Forandringer**

**Begrundelse:** Forslaget blev foreløbig vedtaget på sidste generalforsamling.

Forslaget drejer sig om, at det fremover med bestyrelsens tilladelse bliver muligt at sammenlægge to andelsboliger til én andelsbolig. I dag er der en begrænsning på sammenlægninger, da det kun er to mindre lejligheder, der må lægges sammen til en stor.

#### **iii. Ændring af ordlyd i Husordenen punkt 4.12 Hunde**

**Begrundelse:** Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husordenens pkt. 4.12 om hunde, da vi har oplevet, at den hidtidige bestemmelse gav anledning til misforståelser i forhold til bestyrelsens forståelse af generalforsamlingsvedtægelsen.

#### **Nuværende ordlyd:**

”Det er ikke tilladt at holde hund - heller ikke på dagpleje-basis. Der er mulighed for at have en hund på ferie i op til 4 uger om året, under forudsætning af, at ejendomskontoret får besked, giver den nødvendige tilladelse, samt at det kan ske uden væsentlig ulempe for de øvrige beboere.”

**Den foreslåede ordlyd:** "Det er ikke tilladt at holde hund - heller ikke på dagpleje-basis, hvor hunden alene er på besøg i dagtimerne. Andelshaver er dog berettiget til at passe hund i op til 4 uger om året, når hundens ejer holder ferie eller lignende, under forudsætning af, at ejendomskontoret får besked, giver den nødvendige tilladelse, samt at pasningen kan ske uden væsentlig ulempe for de øvrige beboere."

### Beboerforslag

Der er kommet to beboerforslag. De er begge vedlagt som bilag til den formelle indkaldelse.

### Valg af formand og bestyrelsen

På generalforsamlingen den 27. marts skal vi have valgt formand, tre bestyrelsesmedlemmer samt en suppleant.

Formand Peter Hallberg afgår efter tur og er villig til genvalg.

Bestyrelsesmedlemmerne Carsten Holt og Thomas Haugaard afgår efter tur og er villige til genvalg. Ditte Lyngsø afgår efter tur og ønsker ikke genvalg.

Suppleant Jens Mossing afgår efter tur og ønsker ikke genvalg.

### Hvad vil det sige at være bestyrelsesmedlem:

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, 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 tilkende, når vi når til punktet: "valg af bestyrelsesmedlemmer".

Hvis du vil vide mere om bestyrelsesarbejdet, er du velkommen til at sende en mail til [bestyrelsen@abast.dk](mailto:bestyrelsen@abast.dk) med dit telefonnummer, så vil et bestyrelsesmedlem ringe tilbage.

### Forhøjelse af bestyrelseshonorar

Bestyrelseshonoraret for de syv bestyrelsesmedlemmer udgør i dag 108.000 kr. til deling og er sidst blevet forhøjet i 2019.

Honoraret foreslås forhøjet med 7.000 kr. til 115.000 kr.

Bellahøjvej 142, kontor | 2720 Vanløse | Tlf. 3860 0404 | [www.abast.dk](http://www.abast.dk) | [ast@abast.dk](mailto:ast@abast.dk)

Kontortid: Mandag, onsdag og fredag kl. 8-9

Administrator: ØENS Ejendomsadministration | Lergravsvej 59, st. | 2300 København | Tlf. 3246 4639 | [dd@oadv.dk](mailto:dd@oadv.dk)



## **Hjemmesiden**

Vi opfordrer beboerne til at kigge på vores hjemmeside, hvor man kan finde mange nyttige oplysninger. Se nærmere på: [www.abast.dk](http://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 fra AST, vil du modtage en e-mail, hvorefter du kan klikke dig ind på dette.

Tilmeld dig via dette link:

[www.abast.dk/tilmeld-nyheder](http://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 2023