

Ekstraordinær generalforsamling den 22. november 2016

Supplerende information om forslag til den ekstraordinære generalforsamling

Opfølgning på Generalforsamling 2016

Den 5. april 2016 blev den årlige generalforsamling (GF) afholdt i AST.

Bestyrelsens samlede forslag om omfangsdræn, kloakker, dørtelefoner, internet og adgangskontrol/låse blev ikke vedtaget.

Det er bestyrelsens vurdering, at der er flere årsager til dette.

Bestyrelsens forslag var kædet sammen med en finansieringsmodel, der bestod af forhøjelse af boligafgift (5 % i 2016 og 5 % 2017), låneoptagelse på 17 mio.kr. samt egen finansiering af ca. 14 mio.kr.

Generalforsamlingen udtrykte usikkerhed om, hvordan låneoptagelse ville påvirke andelskronen og om muligheden for at anvende valuarvurdering i stedet for den offentlige vurdering.

Feedback på Nyhedsbrevet

For at imødekomme andelshavernes behov for mere information, har vi udsendt et Nyhedsbrev samt nærværende supplerende information. Nyhedsbrevet vil løbende blive opdateret med spørgsmål og svar op til den ekstraordinære generalforsamling.

Spørgsmål bedes sendt på mail til ast@abast.dk.

Nyhedsbrevet er i papirform, mens opfølgningen vil blive lagt på hjemmesiden.

Postkasser udenfor på facaden

På generalforsamlingen var der et spørgsmål, om vi kan sætte postkasserne udenfor på facaden, for at undgå at få reklamebude mv. ind i opgangen. Københavns kommune har svaret, at postkasser på facaden ikke er muligt, da vore ejendomme har facadecensur.

Valuarvurdering contra offentlig vurdering

Hvad betyder en valuarvurdering?

Følgende tekst er et uddrag fra ABF's hjemmeside:

"En valuarvurdering er en metode til at fastsætte værdien på en andelsboligforenings ejendom. Det er at betragte som et alternativ til de offentlige ejendomsvurderinger, som foreningens ejendoms-værdi som udgangspunkt er underlagt. Vurderingen foretages af en valuar, som baseret på forskellige faktorer giver sin vurdering af ejendommens værdi som udlejningsejendom. Fordi man betragter ejendommen som udlejningsejendom i vurderingen, vil prisstigningerne ikke nødvendigvis følge med generelle prisstigninger på ejerboligmarkedet. Yderligere faktorer, der påvirker vurderingen,

er blandt andet ejendommens beliggenhed, stand, størrelse med videre. Valuaren vil i processen komme ud og besigtige ejendommen og gennemgå den for at give en så aktuel vurdering som muligt.

Hvis du vil vide mere, kan vi henvise til ABF'S hjemmeside: www.abf-rep.dk

En valuarvurdering for en forening som AST vil beløbe sig til ca. 60-70.000 kr.

Hvad betyder offentlig vurdering?

Den offentlige vurdering har ligget stille i flere år og bliver formentlig ikke genoptaget før 2018.

Dette har medført, at foreninger som AST, der benytter den offentlige vurdering til fastsættelse af ejendomsværdien, baserer værdien efter en 4-5 år gammel vurdering. Eventuelle forbedringer af ejendommen er dog regnskabsmæssigt tillagt værdien.

Traditionelt har den offentlige vurdering borget for at stabilt niveau, således at andelshavere har minimal risiko for at blive insolvente ved belåning af andelsboligen.

Fordele og ulemper ved valuarvurdering contra den offentlige vurdering

Selvom der er en klar fordel ved at ramme så tæt på den reelle pris på boligen, når man skal sælge eller købe en andelsbolig, så er der en række risici forbundet med valuarvurderinger.

En valuarvurdering skal udarbejdes i forbindelse med foreningens årsregnskab. Det betyder i praksis, at man hvert år til regnskabet skal foretage en ny valuarvurdering udelukkende af hensyn til de salg eller køb, der sker i løbet af året.

Spørgsmålet bliver herefter i høj grad, hvad man ønsker af sin bolig – er det et sted at bo eller er det en investering?

De seneste 10 år har andelsboligmarkedet set et stigende antal andelsboligforeninger, der stort set er drevet udelukkende som investeringsobjekter og mere sekundært som en social boligform. Det er der intet forkert i, så længe man er klar over dette, inden man køber en andel.

Investeringsobjekt eller social boligform

Vi ser en bolig i AST som en stabil investering og som en bolig i et socialt fælleskab, hvor man kan bo trygt og godt i lang tid uden økonomiske overraskelser.

Det er primært, hvis man skal sælge sin andelsbolig, at man som andelshaver kan have en fordel ved en valuarvurdering. Ønsker man at blive boende i det sociale fælleskab AST, er der kun få fordele ved en valuarvurdering. Det kan f.eks. være en fordel, såfremt man ønsker at belåne andelen, at værdien af denne er så høj som mulig. Der er så tilsvarende en større risiko for at havne i en situation, hvor lånet på sigt overstiger andelen, hvis valuaren senere vurderer ejendommene til en lavere værdi.

Vi kan nævne, at da der i 2005 blev foretaget en valuarvurdering forud for en generalforsamling, viste denne sig at være lavere end den offentlige vurdering. Den offentlige vurdering anvendt i årsregnskabet for 2005 var 144,5 mio.kr. mens valuarvurderingen lød på 110 mio.kr.

Det er generalforsamlingen, der skal beslutte, om AST fremover skal benytte en valuarvurdering. For at få et bedre grundlag at stemme ud fra, vil vi på den ekstraordinære GF (22. november 2016) stille forslag om, hvorvidt vi skal få foretaget en valuarvurdering inden næste ordinære GF (den 28. marts 2017). En valuarvurdering koster ca. 60-70.000 kr.

Andelskronen under pres

På generalforsamlingen kunne man få det indtryk, at andelskronen i AST har ligget stille i evigheder. Dette er ikke tilfældet.

I perioden fra 1995 til 2015 er andelskronen steget med 835 % (se graferne på de sidste sider). Det største hop i andelskronen var i 2004-2005, hvor andelskronen fra den ene dag til den anden steg fra ca. 4.800 kr. til næsten 12.000 kr. pr. kvadratmeter.

Andelskronen har i omkring 10 år ligget stabilt med marginale stigninger og fald. Stigningerne er sket i forbindelse offentlige vurderinger, med optagelse af forbedringer i regnskabet samt i takt med at lånene afdrages, mens fald er sket i forbindelse med optagelse af lån til henholdsvis tagprojekt og vandrørprojekt.

Det har i flere år og indtil for nylig været umuligt at sælge sin andelslejlighed i AST til den maksimale pris pga. efterdønninger af finanskrisen. I dag sælges de alm. lejligheder til prisen, mens stort set alle taglejligheder sælges med et mindre afslag i prisen.

Hvis den maksimale andelsværdi ligger meget under markedsværdien eller ikke harmonerer med efterspørgslen risikerer vi på den anden side, at andele sælges med penge under bordet, hvilket heller ikke er ønskværdigt.

Hvad betyder det, at foreningens økonomi er sund?

Det er vigtigt at finde en fornuftig balance mellem indtægter og udgifter.

Over de sidste 10 år er udgiften til skatter og afgifter steget med 95 %, administration og drift er steget med 16 % og vedligehold og renovering med 7 %.

Udgifter 2005-15	2005	2015	Udv. %
Skatter og afgifter	2.529	4.940	95%
Administration og drift	2.698	3.119	16%
Vedligehold og renovering *)	4.476	4.775	7%
Renter og afdrag	3.016	1.788	-41%

*) Ekskl. nyt tag og nye vandrør

I samme periode er boligafgiften i AST kun steget med 5 % (og det var i 2015) mens til sammenligning en gennemsnitlig lejebolig på landsplan er steget med 35 % (kilde: Danmarks Statisk). Der er store regionale forskelle og stigningen i København trækker næppe ned.

Man kan normalt ikke bevare en god økonomi med samme indtægtsniveau, når udgifterne stiger. Men i AST har der været en stigning i indtægter de sidste 10 år på 21 %, der primært stammer fra salg af tagetagen og den efterfølgende boligafgift.

I takt med at tagelighederne blev solgt (og kassekreditte blev nedbragt), kom der flere beboere, der betalte boligafgift og samtidigt steg drifts- og vedligeholdelsesudgiften, som følge af flere beboere. Det gav dog en nettoindtægt (= større boligafgift minus større drifts- og vedligeholdelsesudgifter) på ca. 1,5 mio.kr. om året. Denne årlige nettoindtægt har vi anvendt til bl.a. at fastfryse boligafgiften i næsten 10 år.

I de sidste 10 år har vi anvendt ca. 5 mio. kr. om året på vedligehold og reovering. Dette har kun kunnet lade sig gøre, fordi vi løbende også har gennemført større projekter som f.eks. nyt tag og nye vandrør. De store projekter har bl.a. medført, at vedligeholdelsesudgiften til f.eks. netop tagreparationer og vvs er blevet mindre.

Det har samtidigt været muligt at gnave rigtig meget af på prioritetslånene, således at vores friværdi er 95 %, hvilket ikke mange andelsboligforeninger kan bryste sig med.

Provenuet ved salget af tagetagen og merhuslejen kan desværre ikke længere dække foreningens stigende udgifter, hvorfor det fremadrettet bliver nødvendigt med løbende forhøjelser af boligafgiften for at kunne opretholde en normal og nødvendig vedligeholdelse og reovering af ejendommene.

Ekstraordinær generalforsamling

Foreningen har en stor udfordring med utætte kloakker og vand i kælderen, som skal håndteres, for at undgå fugt, råd og skimmel.

Vi skal samtidigt sikre, at den daglige drift og vedligeholdelse af foreningens ejendomme, betaling af skatter og afgifter og administration mv. kan opretholdes på det niveau, vi kender til i dag. Uden løbende og moderate forhøjelser af boligafgiften vil vores sunde økonomi i AST blive udhulet og ejendommene vil forfalde.

Det er derfor nødvendigt med afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling, således at vi kan tage stilling til, hvordan vi håndterer vand i kælderen samt opretholder den normale daglige drift af AST.

Den ekstraordinære generalforsamling bliver afholdt tirsdag den 22. november 2016 på vandrehjemmet. Formel Indkaldelse omdeles til alle andelshavere senest 14 dage før afholdelse.

Forslag til den ekstraordinære generalforsamling

I det følgende vil vi forsøge at beskrive hvert af elementerne af det tidligere samlede forslag samt de alternativer, vi fravalgte i første omgang. Dette skal gerne sikre gennemsigtighed og fuldstændig åbenhed om forslagene.

Vi har derfor valgt her, at lægge alle de forskellige muligheder frem, selv om de ikke alle blev positivt modtaget af GF. Ved at lægge alt frem for andelshaverne, har bestyrelsen ikke på forhånd hverken valgt eller fravalgt nogle af mulighederne – dette vil vi overlade til andelshaverne.

Ordlyden af forslagene er derfor heller ikke endelige, for denne vil bl.a. afhænge af den feedback vi får på det omdelte Nyhedsbrev og denne supplerende information. Det er tanken, at Nyhedsbrevet løbende bliver opdateret med spørgsmål og svar op til den ekstraordinære GF. Den første udgave bliver i papirform, mens de følgende vil blive lagt på hjemmesiden.

I de nævnte forslag nedenfor med en forhøjelse af boligafgiften, er dette forudsat til at være gældende med virkning pr. 1-1-2017.

Listen over forslagene vil blive fulgt op af en beskrivelse af hver enkelt forslag samt en samlet oversigt, finansieringsmodeller samt grafer, der viser udviklingen i vigtige nøgletal.

De følgende forslag skal ses hver for sig. Det vil blandt andet betyde, at finansieringen også skal ses isoleret. Altså at nævnte beløb er overslagspriser på det enkelte element, samt med angivelse af, hvordan dette isoleret set vil kunne finansieres.

Bagefter vil vi sammensætte nogle forskellige pakkedøsninger/forslag med forslag til finansiering.

Forslagene lyder:

1. **Endelig vedtagelse af fornyelse af foreningens vedtægter** (vedtaget foreløbigt på den ordinære generalforsamling den 5. april 2016).
2. **Valuarvurdering** – skal bestyrelsen få foretaget en valuarvurdering inden den næste ordinære generalforsamling?
3. **Forhøjelse af boligafgift** med 1 % for opretholdelse af alm. drift.
4. **Omfangsdræn og kloakker til 19,5 mio.kr., etableres i årene 2017-2020**, finansieret delvist med optagelse af fast forrentet realkreditlån på 5 mio.kr. samt delvist med egen finansiering.
5. **Installation af Bolignet**, valg mellem:
 - a. Ren fiber løsning til 3,2 mio.kr. og forhøjelse af boligafgift med 2,5 %.
 - b. Ren fiber løsning til 3,2 mio.kr. og løbende udskiftning med egenfinansiering.
 - c. Fiber i kælder og kobber (PDS) op til hver lejlighed til 1,2 mio.kr. og forhøjelse af boligafgift med 1 %.
6. **Dørtelefon**, valg mellem:
 - a. Dørtelefon **uden** video til 1,1 mio.kr. og forhøjelse af boligafgift med 1 %.
 - b. Dørtelefon **uden** video – men løbende udskiftning over en årrække med egen finansiering.
 - c. Dørtelefon **med** video både ved gadedør og i lejligheden til 2,5 mio.kr. og 2 % forhøjelse af boligafgift.
 - d. Dørtelefon **med** video både ved gadedør og i lejligheden til 2,5 mio.kr. - men løbende udskiftning over en årrække med egenfinansiering.

7. **Nye låse**, valg mellem:

- a. Elektronisk adgangskontrol (ADK), samlet udskiftning til 2,0 mio.kr. og 2 % forhøjelse af boligafgift.
- b. ADK – med løbende udskiftning over en årrække med egen finansiering.
- c. Traditionelle låsecylindre til 0,4 mio.kr. og løbende udskiftning med egen finansiering.

Ad forslag 1: Fornyelse af vedtægter

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.

Administrator, advokat Ole Fischer, har derfor fornyet vedtægterne, så de lever op til dagens standard. De nye vedtægter er baseret på ABF's standardvedtægter og tilpasset særlige AST regler.

Forslaget blev vedtaget foreløbigt på den ordinære generalforsamling i april.

Ad forslag 2: Valuarvurdering

Forslaget til den ekstraordinære generalforsamling (den 22. november 2016) lyder, om bestyrelsen skal indhente en valuarvurdering inden næste ordinære generalforsamling til en forventet udgift på 60-70.000 kr.

Når/hvis valuarvurderingen foreligger, vil der til den ordinære generalforsamling (den 28. marts 2017) kunne stemmes om, hvorvidt AST fremover skal benytte valuarvurderinger eller fortsat benytte den offentlige vurdering.

Ad forslag 3: Forhøjelse af boligafgift med 1 % for at opretholde almindelig drift

For at opretholde almindelig drift med inflation, stigende skatter mv. foreslås en forhøjelse af boligafgiften på 1 %. Herved kan bibeholdes nuværende niveau af udgifter til administration, drift og vedligeholdelse på ca. 5 mio.kr. om året i nutidsværdi.

Den moderate forhøjelse af boligafgiften vil få AST's kassebeholdning til langsomt at falde, hvorfor der kan forventes en løbende moderat stigning i boligafgiften fremadrettet.

Ad forslag 4: Omfangsdræn og kloakker finansieret delvist med optagelse af fastforrentet 20-årigt obligationslån på nominelt 5 mio.kr. og delvist med egenfinansiering.

Vi har i et stykke tid været bekendt med, at vore kloakker trænger til udskiftning. Efter oversvømmelser i kældrene i forbindelse med skybrud startede vi derfor 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 Anneberghus 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 kælderen, f.eks. smeltevand fra sne og højere grundvand. Teorien går på, at fordi kloakkerne var 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, at vi først etablerer omfangsdræn og dernæst udskifter kloakker.

I 2015 etablerede vi omfangsdræn på Aggersvoldvej indvendigt i Sandbygård og i 2016 etablerer vi det på resten af Aggersvoldvej indvendigt og udvendigt. Kloakkerne er udskiftet på denne strækning.

Arbejdet med etablering af omfangsdræn og udskiftning af kloakker i resten af AST kan udføres i perioden 2017-2020 med en fordeling af udgiften jf. skema:

	2017	2018	2019	2020	I alt
Sandbygård	3,4	3,1			6,5
Torbenfeldthus		2,4	2,4		4,8
Anneberghus			4,0	4,3	8,3
	3,4	5,5	6,4	4,3	19,5

Ved at fordele arbejdet og udgiften over flere år vil det være muligt at egenfinansiere en stor del af projektet.

Vi forventer, at udgiften til omfangsdræn (ca. 10 mio.kr.) i det store hele kan optages som en forbedring af ejendommene og dermed øge andelsværdien, mens udskiftning af kloakker er vedligeholdelse.

Ad forslag 5: Installation af Bolignet med valget mellem:

- Ren fiberløsning til 3,2 mio.kr. og forhøjelse af boligafgiften med 2,5 %.
- Ren fiberløsning til 3,2 mio.kr. med løbende udskiftning og egenfinansiering.
- Fiber rundt i kælderen og PDS op til hver lejlighed til 1,1 mio.kr. og forhøjelse af boligafgiften med 1 %.

Den løsning bestyrelsen ser som den mest fremtidssikre er a) og b), men det er også den dyreste løsning. Det vi får mere i a) og b) i forhold til c) er fiber både i kælderen og op i hver lejlighed. Vi slipper for mange krydsfelter (i store skabe) i kælderen, der både fylder op og skal vedligeholdes af AST. I vor optik vil en ren fiber løsning være den mest fremtidssikrede løsning for AST.

De tre forslag vedr. kun installation – hertil kommer et månedligt beløb til internetudbyderen og en pris for opkobling. Vi har fra f.eks. internetudbyderen Fiberby fået stillet i udsigt, at 200/200 Mbit vil kunne tilbydes til ca. 99 kr. om måneden. Det vil for en lejlighed på 58 kvm. svare til en udgift på ca. 160 om måneden. Det kan man som beboer sammenligne med, hvad man betaler i dag for en internetforbindelse.

Den sidste melding vi har fra Fiberby, er, at de kan levere 10 Gbit på PDS.

Nogle beboere gav udtryk for, at "fremtiden er trådløs", hvorfor fiber/PDS løsninger ikke er fremtidssikret. Vi kan naturligvis ikke tale for andre, men flere i bestyrelsen oplever i dag en meget dår-

lig dækning på mobilnettet samt dyre abonnemeter på internet/bredbånd, hvorfor det for os giver god mening med enten en ren fiberløsning eller en fiber/PDS løsning.

Nogle beboere gav på GF udtryk for, at de får deres internet betalt af arbejdsgiver. Administrator oplyser, at det vil være muligt at få separat regning for internet tilsendt, så det fortsat er muligt at få arbejdsgiverbetalt internet.

Ad 6 Dørtelefoner med eller uden video med valget mellem:

- a) **Dørtelefon uden video** til 1,1 mio.kr. og forhøjelse af boligafgift med 1 %.
- b) **Dørtelefon uden video** til 1,1 mio.kr. med løbende udskiftning og egenfinansiering.
- c) **Dørtelefon med video** både ved gadedør og i lejligheden til 2,5 mio.kr. og 2 % forhøjelse af boligafgift.
- d) **Dørtelefon med video** både ved gadedør og i lejligheden til 2,5 mio.kr. med løbende udskiftning og egenfinansiering.

Man kan roligt sige, at bestyrelsen blev meget overrasket over, at generalforsamlingen overhovedet ikke var interesseret i den indbyggede grad af sikkerhed, som dørtelefoner med video er et udtryk for. De foregående to generalforsamlinger i henholdsvis 2014 og 2015 var der blandt beboerne meget fokus på beboersikkerhed med forslag om sikkerhedsdøre i jern, med forslag om videoovervågning af porte og med forslag om fælles alarmsystemer i AST.

Det var på denne baggrund, at bestyrelsen opstillede forslag om dørtelefoner med indbygget video ved gadedøren og i lejlighederne. Med video vil der være en bedre mulighed for at forhindre uvedkommende adgang til opgangen.

Det kan synes formålsløst at medtage forslaget om dørtelefon med video, når nogle beboere på den ordinære GF udtrykte sig meget kategorisk og negativt overfor denne mulighed. Bestyrelsen har også været delt i spørgsmålet, om vi igen skal medtage dette alternativ. Men det mest korrekte må være, at medtage alle alternativer og lade det være op til GF, at beslutte hvilket, af de opstillede forslag, der er mest attraktivt.

Det er ikke afgørende for bestyrelsen, om den nye dørtelefon er med eller uden video – for bestyrelsen er det vigtigt, at GF beslutter sig for, at AST fortsat skal have en dørtelefon.

Installation af dørtelefon **uden** video anslås at kunne installeres for 1,1 mio.kr. I forslag a) og b) kan man vælge enten en samlet udskiftning eller løbende udskiftning med egenfinansiering.

Ad 7 Nye låse med valget mellem:

- a) **Elektronisk adgangskontrol (ADK)**, samlet udskiftning til 2,0 mio.kr. og 2 % forhøjelse af boligafgift.
- b) **ADK** – med løbende udskiftning over en årrække og egenfinansiering.
- c) **Traditionelle låsecylindre** til 0,4 mio.kr. med løbende udskiftning og egenfinansiering.

Vi har i flere år vidst, at det nuværende låsesystem og dørtelefoner trænger til udskiftning. Det er logisk, at når låse og dørtelefoner står til udskiftning, så ofrer man ikke så meget på vedligeholdelsen længere. Men nødvendig vedligeholdelse er naturligvis foretaget

Vi har forsøgt at opgøre vores udgifter de sidste to år men opgørelsen vanskeliggøres, fordi vedligeholdelse og reparationer i stor udstrækning foretages af intern arbejdskraft (i form af vores ejendomsservicetekniker Sebastian). De to beregninger skal derfor tages med forbehold.

Sebastian har i 2014 anslået brugt ca. 155 timer på vedligeholdelse af låse og dørtelefoner og AST har købt for ca. 45.000 kr. materialer (indkøbspris). Udgiften til låsesmed udgjorde i 2014 ca. 39.000 kr. Vi har på denne baggrund opgjort den samlede udgift til vedligeholdelse af låse og dørtelefoner i 2014 til ca. 160.000 kr.

I 2015 har Sebastian anslået brugt ca. 230 timer på vedligeholdelse og AST har købt materialer for ca. 70.000 kr. Udgiften til låsesmed udgjorde i 2015 ca. 48.000 kr. Den samlede udgift er på denne baggrund opgjort til ca. 230.000 kr.

Elektronisk adgangskontrol bliver mere og mere almindeligt i virksomheder og i private ejendomme. Dette skyldes, at i modsætning til den traditionelle løsning med nøgler og alm. låsecylindre, så giver elektronisk adgangskontrol en langt større sikkerhed for beboerne, til hvem der har adgang til AST. Der er f.eks. ikke nogen løse nøgler, da alle nøgler (brikker) er elektroniske og kan tilmeldes – og ikke mindst afmeldes – efter behov. Glemmer en håndværker at aflevere en brik eller bliver en brik væk, kan man elektronisk afmelde brikken, så den ikke længere kan anvendes i AST.

I juni/juli har der været en stribe indbrud (ca. 10) i kælderrum, hvor dyre racercykler er blevet stjålet uden at gadedøre eller kælderdøre er brudt op. Låsebeslaget til kælderrummet er klippet over. Vi må heraf udlede, at det kan være en beboer i AST, der står bag disse indbrud – eller i hvert fald en, der har en nøgle til foreningens fællesdøre. Havde vi haft ADK, ville vi kunne se, hvilken brik der har været anvendt til at komme ind i kælderen og frakoble den i systemet.

Pakkeløsninger

Vi forestiller os, at GF skal tage stilling til og stemme om hvert af de ovenstående forslag med tilhørende alternative forslag under nr. 3-7.

Når afstemningen af forslagene fra 3-7 er foretaget, vil GF have valgt op til fem elementer af forslagene fra 3-7.

En udfordring med at splitte forslagene til generalforsamlingen op i mindre bidder, som vi har gjort denne gang, vil være at kunne stemme om finansieringen af den "pakke", som andelshaverne kommer til at sammensætte. I flere af forslagene er anvendt udtrykket "løbende udskiftning med egenfinansiering". Egen finansiering vil i denne sammenhæng betyde, at vi lægger udskiftningen ind i det løbende 10-års budget med forventet installation i årene 2017-2020 eller senere afhængig af det økonomiske råderum.

Det er klart, at vi ikke kan lægge samtlige forslag ind i den løbende drift, uden at det vil få økonomiske konsekvenser for den daglige drift, hvis ikke vi enten kan hæve boligafgiften og/eller optage et lån. Den konkrete finansieringsmodel vil altså afhænge af de delelementer, GF vælger.

Nedenfor ses en tabel med en oversigt over valgmulighederne, som de ser ud pt.:

Oversigt over forslag				
Forslag	Pris i mio.kr.	Lån i mio.kr.	Stigning boligafgift	Beskrivelse
1				Fornyelse af vedtægter
2				Valuarvurdering
3	1,0		1,0%	Opretholde alm. drift
4.	19,5	5,0		Omfangsdræn og kloakker
5.a	3,2		2,5%	Bolignet, ren fiber
5.b	3,2			Bolignet, ren fiber, løbende udskiftning
5.c	1,2		1,0%	Bolignet, fiber i kælder, PDS til lejligheder
6.a	1,1		1,0%	Dørtelefon uden video
6.b	1,1			Dørtelefon uden video, løbende udskiftning
6.c	2,5		2,0%	Dørtelefon m. video
6.d	2,5			Dørtelefon m. video, løbende udskiftning
7.a	2,0		2,0%	Elektronisk adgangskontrol (ADK)
7.b	2,0			ADK løbende over en årrække
7.c	0,4			Alm. låsecylindre, løbende udskiftning

Forslagspakker

Nedenfor har vi udvalgt tre forskellige "Forslagspakker", der viser, hvordan finansieringen kan foregå ved valg af forskellige alternative forslag.

De tre forslagspakker, vi har valgt at vise, er dem som vi ser, er de mest attraktive, hvor vi får mest værdi for pengene.

Andre end de tre forslagspakker og kombinationer er mulige.

Fælles for de tre forslagspakker er, at forslag 3 (1 % forhøjelse af boligafgift til dækning af almindelig drift) og 4 vedtages (omfangsdræn og kloakker) samt at kassebeholdningen generelt falder til et lavere niveau end i dag.

Forslagspakke 1		mio.kr.	Udføres i
3	Opretholdelse af alm. drift	1,0	2017
4	Omfangsdræn og kloakker	19,5	2017-20
5.a	Ren fiber, samlet installation	3,2	2017
6.b	Dørtelefon uden video, løbende	1,1	2017-19
7.b	ADK, løbende	2,0	2017-19
Pris i alt		26,8	
Optagelse af lån på		8,0	
Forhøjelse af boligafgift pr. 1/1 2017		5,0%	

Forslagspakke 2		mio.kr.	Udføres i
3	Opretholdelse af alm. drift	1,0	2017
4	Omfangsdræn og kloakker	19,5	2017-20
5.c	Bolignet, fiber i kælder, PDS til lejligheder	1,2	2017
6.b	Dørtelefon uden video, løbende	1,1	2017-19
7.b	ADK, løbende	2,0	2017-19
Pris i alt		24,8	
Optagelse af lån på		8,0	
Forhøjelse af boligafgift pr. 1/1 2017		4,5%	

Forslagspakke 3		mio.kr.	Udføres i
3	Opretholdelse af alm. drift	1,0	2017
4	Omfangsdræn og kloakker	19,5	2017-20
5.c	Bolignet, fiber i kælder, PDS til lejligheder	1,2	2017
6.b	Dørtelefon uden video, løbende	1,1	2017-19
7.c	Alm. låsecylindre, løbende	0,4	2017-19
Pris i alt		23,2	
Optagelse af lån for		7,0	
Forhøjelse af boligafgift pr. 1/1 2017		4,0%	

Vi ser frem til at modtage beboernes feedback på Nyhedsbrevet og den supplerende information.

Husk at du kan tilmelde dig Nyhedsbreve fra AST på hjemmesiden:

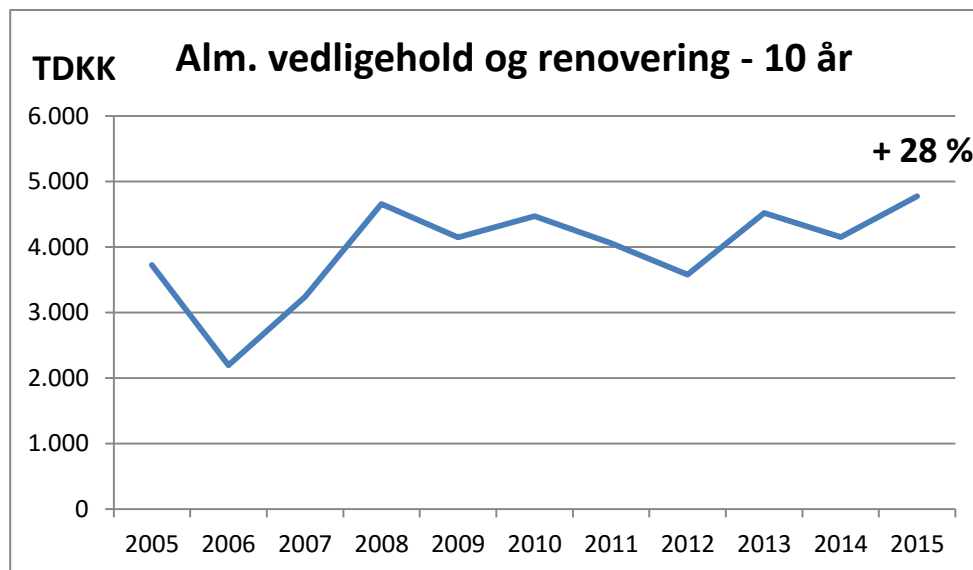
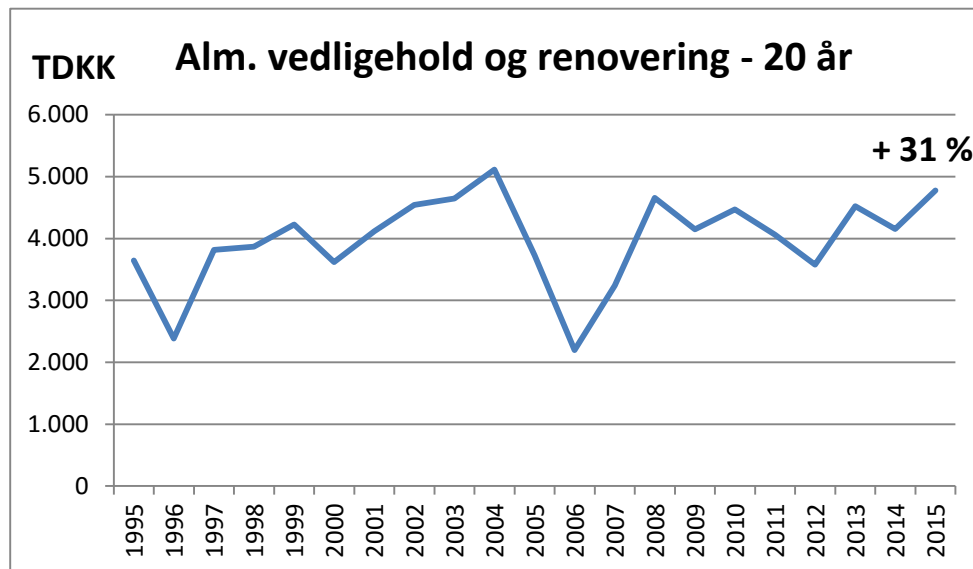
www.abast.dk/tilmeld-nyheder

Med venlig hilsen

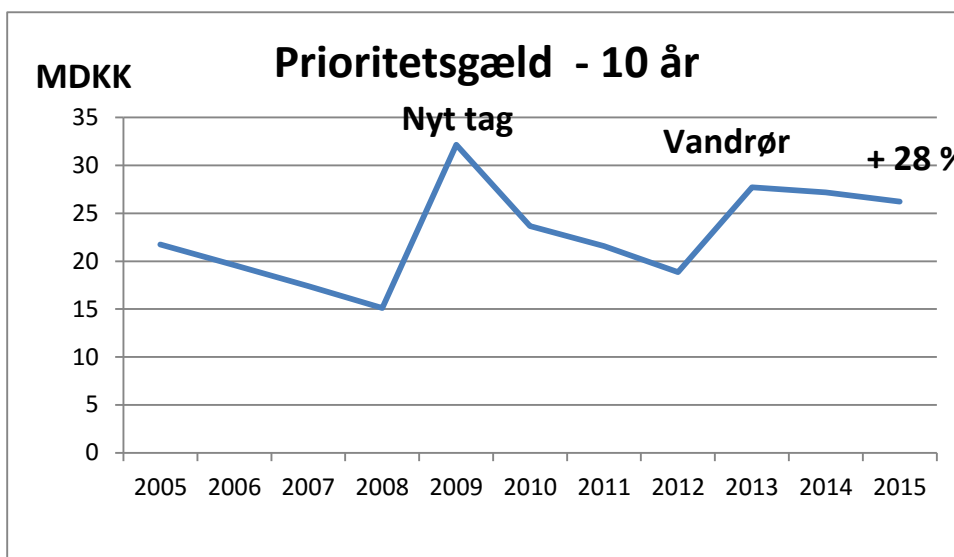
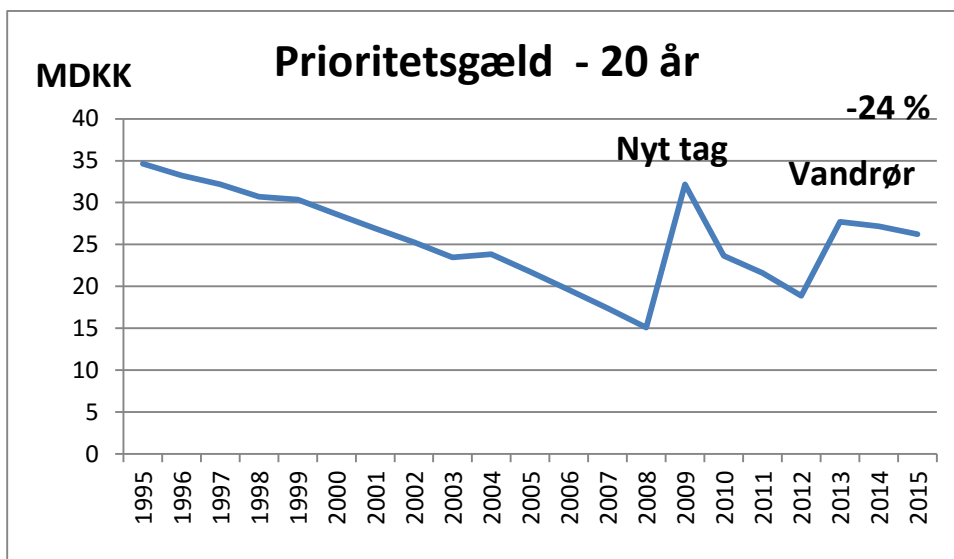
Bestyrelsen, august 2016

Bilag: Nøgletal fra 1995 til 2015

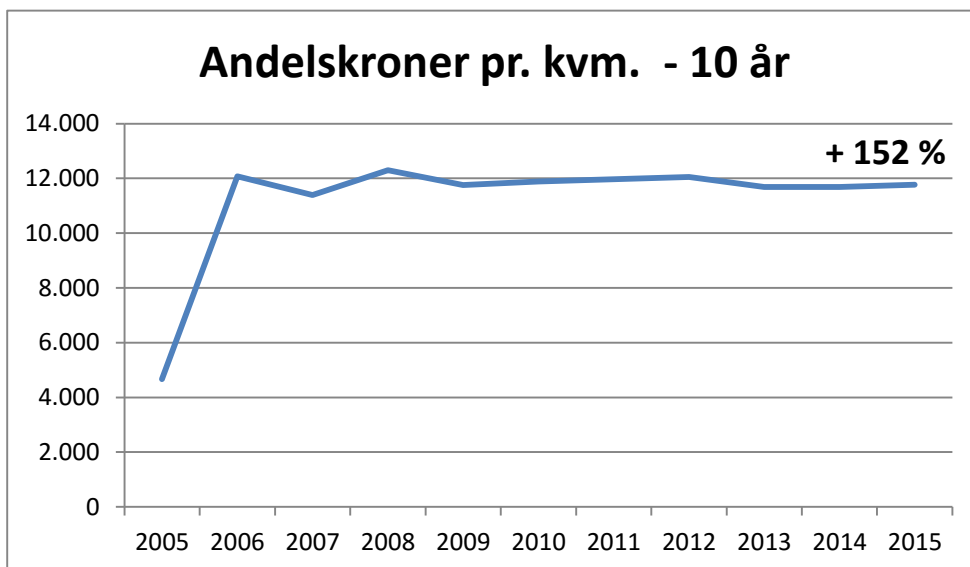
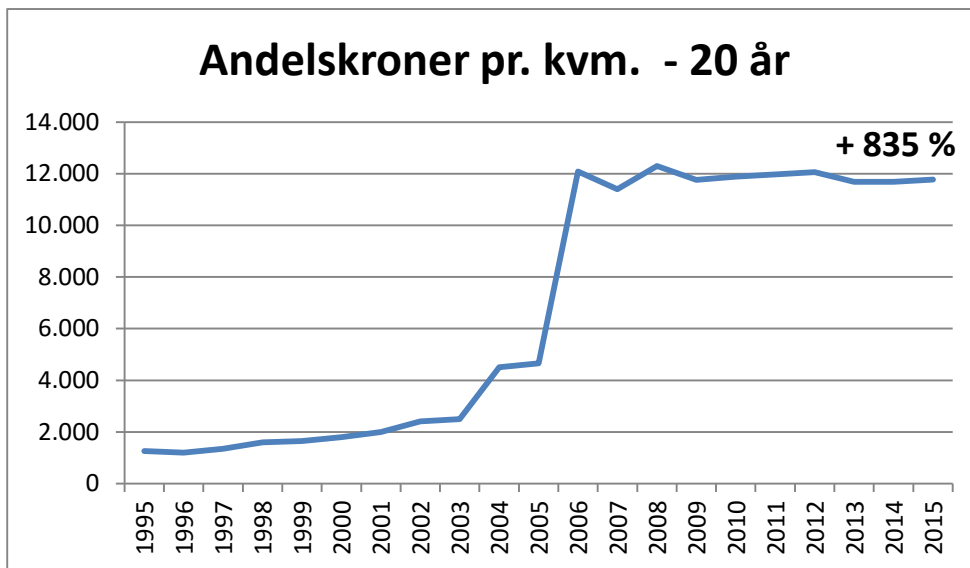
De to grafer nedenfor viser udgiften til almindelig vedligeholdelse og mindre renoveringer de sidste 10 og 20 år og er vist uden udgift til tagprojekt og vandrørsprojekt.



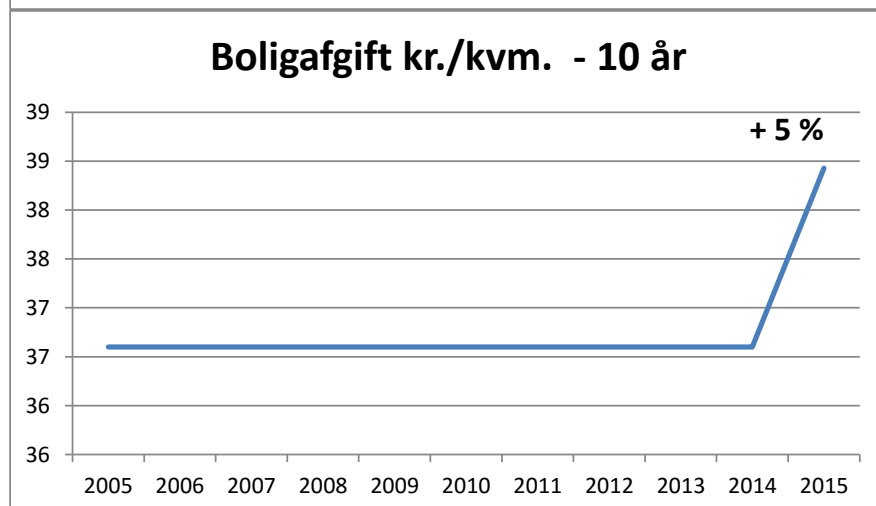
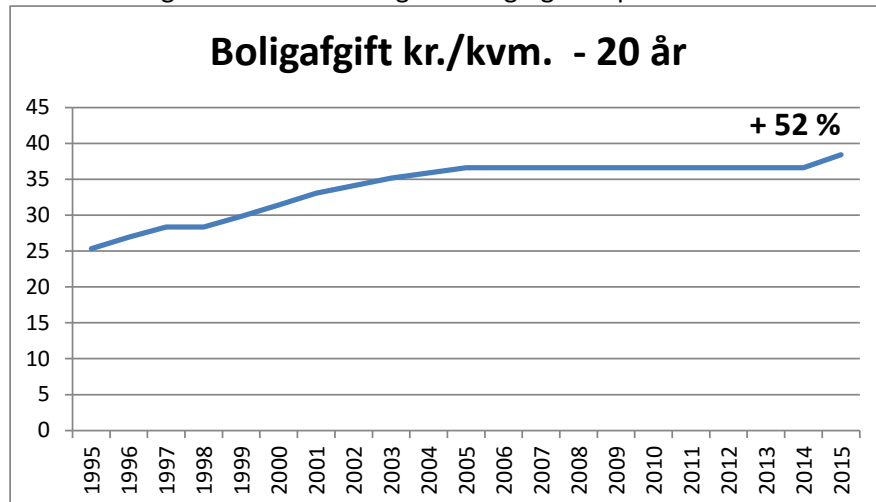
De næste to grafer viser udviklingen i prioritetsgælden de sidste 10 og 20 år.



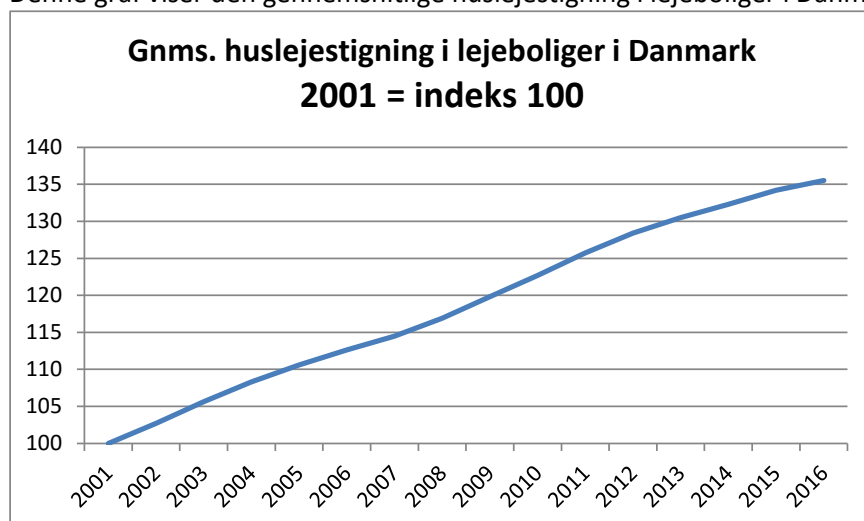
De næste to grafer viser udviklingen i andelskronen pr. kvm. de sidste 10 og 20 år.



De næste to grafer viser udviklingen i boligafgiften pr. kvm. de sidste 10 og 20 år.



Denne graf viser den gennemsnitlige huslejestigning i lejeboliger i Danmark de sidste 15 år.



Kilde: Danmarks Statistik

De sidste grafer viser udviklingen i AST's indtægter de sidste 10 år og 20 år.

