

Orientering

Generalforsamling, den 20. marts 2018

Denne orientering omhandler alene den foranstående ordinære generalforsamling.

Renoveringer i 2018

Bestyrelsen vil i 2018 have fokus på at fortsætte med etablering af omfangsdræn og fornyelse af kloakker – projektet er næsten afsluttet i Sandbygård og fortsætter i Torbenfeldthus i løbet af 2018. Projektet forventes at være afsluttet i 2020.

Fokus vil derudover blive at få vedligeholdt gadedøre og indgangspartier.

Hoveddørene ind til lejlighederne (i stuen, 1. og 2. sal) vil også være i fokus i 2018. Hoveddørene skal enten renoveres af AST eller udskiftes til nye sikkerhedsdøre mod egenbetaling.

Renovering af hoveddøre eller udskiftning til nye sikkerhedsdøre

På generalforsamlingen i 2014 blev der af en beboer stillet forslag om en totaludskiftning af hoveddøre til sikkerhedsdøre. Dette forslag blev ikke vedtaget af generalforsamlingen. Bestyrelsen var ikke tilhænger af forslaget, fordi der i AST ikke var økonomisk råderum til en større investering, hvorfor vi som alternativ foreslog en renovering af hoveddørene.

De sidste par år har vi undersøgt forskellige muligheder for at renovere hoveddørene og talt med flere tømremestre om, hvordan dette gøres bedst muligt. Dette er vi næsten kommet i mål med, og må konstatere, at en gennemgribende renovering af så gamle og slidte døre er både kompliceret og dyrt.

Parrallet med undersøgelser om renovering af hoveddørene har vi indledt en undersøgelse af, hvilke typer af sikkerhedsdøre, der kan installeres, så de til forveksling ligner de nuværende i udtryk og farve.

Vores naboforening, Solbjerg, har udskiftet alle deres hoveddøre til en sikkerhedsdør af mærket "Daloc" og beboerne er efter sigende meget tilfredse med denne dør. Vi har nærmere inspiceret dørene i Solbjerg, og vi synes, at de giver et flot udtryk, nærmest som det vi har i dag. Der er en detalje omkring farven af karmen, der som standard ved montage af døren er hvid, hvor vi i dag har grå karme. Vi kan ikke få døren med grå karm, men vi kan få vores maler til at male dem, så de passer med resten af indfatningen.

Forslag om udlån til sikkerhedsdøre

Vi er nu så langt fremme i begge vore undersøgelser, at vi i 2018 enten vil foretage en renovering af hoveddørene eller tilbyde beboerne at installere en ny sikkerhedsdør for egen regning, men på særlige favorable vilkår.

På generalforsamlingen stiller vi forslag om hjælp til beboernes individuelle finansiering af udgift til sikkerhedsdøre (hoveddøre) til lejlighederne.

Forslaget drejer sig om, at vi vil bede generalforsamlingen godkende, at vi ud fra foreningens indestående i banken låner et beløb ud til de beboere, der ønsker at udskifte til en sikkerhedsdør. Lånet vil løbe i 12 måneder og tilbagebetales sammen med den almindelige boligafgift.

Lånet vil være rentefrit, men der skal betales et mindre månedligt gebyr til dækning af administration og renterisiko.

Hvis lejligheden sælges inden lånet er tilbagebetalt, skal restbeløbet betales ved salget af lejligheden.

Formålet med dette forslag er flerstrengt. På grund af det store kreditforeningslån vi optog i 2017 til finansiering af omfangsdræn og kloakker, har vi i 2018 og til dels i 2019 et større indestående i banken. Da vi pt. ikke får nogen renteindtægt for indestående i banken, men tværtimod mødes med forventelige negative renter, kan det være en fordel i en periode at have et mindre indestående.

Vi har desuden en forventning om, at gøres den individuelle finansiering mere attraktiv for den enkelte beboer, vil et større antal beboere vælge at udskifte til en sikkerhedsdør, fremfor at lade den nuværende gamle dør renovere.

Vi vil udover lånet tilbyde beboerne en rabat på 2.000 kr. pr. sikkerhedsdør, der i gennemsnit svarer til vores sparede udgift ved ikke at renovere den nuværende hoveddør.

Det vil være en fordel for AST, at så mange som muligt vælger en ny sikkerhedsdør, da denne vil være i en bedre kvalitet end den nuværende hoveddør.

Vælger man som beboer at betale sikkerhedsdøren kontant, vil man naturligvis også få rabatten.

Sikkerhedsdøren hedder S43 fra Daloc, sikkerhedsklasse 3, brandklasse BD30 og lydklasse 35 dB. Døren er klassificeret med en Ruko 3-punkt sikkerhedslås. Døren vil få samme fyldningsudtryk som vore nuværende døre på den udvendige side.

Det er endnu ikke helt klarlagt, om døren vil miste sin nuværende sikkerhedsklassifikation, hvis der monteres en anden lås i døren, fx en Salto brik lås.

Da vi ikke på forhånd ved, hvor mange nye sikkerhedsdøre der skal bestilles, kender vi heller ikke den endelige pris. Vi har dog fået et foreløbigt overslag/tilbud, der lyder på mellem 18.700 kr. (for 1 tilmeldt dør) og 14.700 kr. (for 386 tilmeldte døre). Derfra skal trækkes rabatten på 2.000 kr., således at prisen forventes at blive et sted mellem 16.700 kr. og 12.700 kr.

Der vil mod merbetaling være mulighed for nogle tilvalg, herunder ekstra lyddæmpning +5 dB (1.250 kr.), dobbeltcylinder på dør (250 kr.), digital dørspion (1.000 kr.) og listerammer i standard hvid på den indvendige side af døren til gengivelse af fyldningsudtrykket (1.500 kr.). Endelige priser, tilvalg osv. vil blive oplyst i detaljer ved bestillingen.

Vi vil foreslå et maksimalt muligt udlån på 20.000 kr. pr. dør. Da der i alt er 386 hoveddøre pt., vil det maksimale udlån kunne udgøre 7,8 mio.kr. Bankbeholdningen udgør til sammenligning ca. 16 mio.kr. Tilbud om udlån vil kun være gældende for 1 hoveddør pr. lejlighed og vil være et 1-gangstilbud, der kun kan anvendes til udskiftning af hoveddøren til den sikkerhedsdør, som vi har godkendt i projektet.

Risikoen for AST, for ikke at få udlånet retur, anses for minimal, da AST til en hver tid har 1. prioritet for gældsposter i andelslejligheder ved salg. Risikoen er umiddelbart begrænset til den risiko, der er for at renten stiger, og vi går glip af renteindtægter for indestående i banken.

For dem, der gør brug af tilbuddet om lånefinansiering via AST, er det aftalt med administrator, at der opkræves et månedligt gebyr på i alt 10 kr., der dækker administrators udgifter (på 7 kr.) og et tillæg for renterisikoen (på 3 kr.).

Forbedringsværdien af sikkerhedsdøren udgøres af den samlede pris for døren fratrukket rabatten betalt af AST. Sikkerhedsdøre afskrives over 30 år. Der vil ikke kunne søges om håndværkerfradrag for etablering af sikkerhedsdøren, da den samlede faktura bliver stilet til AST og ikke til den enkelte beboer.

De andelshavere, der vælger ikke at udskifte hoveddøren til en sikkerhedsdør, vil få deres hoveddør renoveret.

Valg til bestyrelsen

Bestyrelsen har i det meste af året kun bestået af seks medlemmer, da to bestyrelsesmedlemmer er udtrådt og suppleanten indtrådt.

Der er tre bestyrelsesmedlemmer på valg og de modtager gerne genvalg. Der skal derudover vælges et nyt bestyrelsesmedlem og en ny suppleant.

Hvad vil det sige at være bestyrelsesmedlem og hvor meget tid skal man forvente at lægge i det?

Når man er bestyrelsesmedlem, får man et medansvar for, at AST-forretningen kører. Man får et medansvar for AST's økonomi samt for at bestyrelsen og andelshavere overholder vedtægterne, Husordenen samt dansk lovgivning.

Vi får god hjælp til dette af et meget dedikeret personale og ejendomsinspektør Michael Olsen, der står for den daglige drift og vedligeholdelse. Desuden får vi hjælp af administrator til spørgsmål om vedtægter og lovgivningen. Administrator er desuden garant for, at alle salgsforretninger foregår korrekt. Endelig kan vi altid kontakte administrator eller vores revisor, hvis vi er i tvivl om juridiske eller økonomiske spørgsmål.

Vi holder i snit møde en gang om måneden af ca. 5 timers varighed. Dertil kommer et par timer om måneden til salgsforretninger. Der er hverken møder eller salg i juli måned. Der vil være opgaver i mellem bestyrelsesmøderne, som vil afhænge meget af ens egen interesse for AST. Nogle opgaver er faste (fx at skrive mødereferat, besvare beboerhenvendelser eller deltage i salgsforretninger), mens andre vil være ad hoc opgaver.

Det vigtigste for et bestyrelsesmedlem, er lysten til at gøre en indsats for AST, så vi vedbliver med at være en fantastisk forening at være andelshaver i. Vi kan ikke gøre det selv – men vi kan gøre det sammen.

Krav til bestyrelsesmedlemmer

Det vil være en fordel at være fortrolig med mail, Word og Excel, da vi benytter disse meget i dagligdagen, men ellers stiller vi 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.”

Man skal desuden være indforstået med at følge bestyrelsens forretningsorden (ordlyden af denne kan ses på hjemmesiden, under menuen Dokumenter).

Hvad skal jeg gøre, hvis jeg gerne vil i bestyrelsen?

For det første skal du møde op på generalforsamlingen og give dig tilkende, når vi når til valg af bestyrelsesmedlemmer.

Hvis du ønsker at mødes med repræsentanter for bestyrelsen inden generalforsamlingen, skal du tage kontakt til ejendomskontoret – helst via mail til ast@abast.dk – oplys gerne dit telefonnummer og hvor du bor. Så vil vi kontakte dig.

Vi foretrækker, at du kontakter AST forud for generalforsamlingen, så det er muligt at afstemme forventningerne. Men det står dig naturligvis frit for, om du vil benytte dig af denne mulighed.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen
Marts 2018