

Ordinær generalforsamling 2022

Den ordinære generalforsamling i AST afholdes den 29. marts 2022 på vandrehjemmet. Særsomt indkaldelse omdeles.

Da der i skrivende stund ikke er restriktioner, afholdes generalforsamlingen "som i gamle dage før Corona", hvor der bydes på kaffe og kage mv. Men da vi fortsat skal passe på os selv og hinanden, vil der være håndsprit ved indgangen og på bordene.

Senere i dette Nyhedsbrev vender vi tilbage med mere information om generalforsamlingen.

Træer

Der er blevet fældet to træer grundet råd; et træ i Sandbygård samt et i Torbenfeldthus. Træet i Torbenfeldthus er blevet erstattet af et lindetræ.

Altanrunde 3

Næsten alle altandøre etableret under altanrunde 3 har haft rådskeader i bunden af døren. Altan.dk har udbedret disse skader under garantien.

Altanrunde 4

Københavns kommune har godkendt ansøgningen om opsætning af altaner i altanrunde 4. Altanudvalget afventer en tidsplan fra Altan.dk. De kommende altanejere hører nærmere direkte fra altanudvalget, men forventningen er, at etableringen vil starte fra uge 30 i 2022.

Cykelparkering - Cykeludvalg

Bestyrelsen har undersøgt forskellige muligheder for at skabe bedre forhold til cykelparkering på gadesiden. I den forbindelse ønsker vi en dialog med de beboere, der til daglig har behov for at parkere deres cykler, da vi i bestyrelsen ser forskellige behov, alt efter hvor vi bor i foreningen. Vi har talt om, at der kunne startes et Cykeludvalg blandt interesserede beboere. Ønsker du at deltage i dette udvalg, bedes du henvende dig på ejendomskontoret eller skrive en mail til ast@abast.dk mærket "Cykeludvalg".

Porte

Portene til de tre gårde er færdigetablerede. Portene er udført i jern med træfyldninger og fremstår mere robuste end de gamle porte. Forventningen er, at de vil kunne holde i mange år frem.

Gas og fjernvarme

Til orientering har vi fået oplyst af vores HOFOR-rådgiver, at byggasprisen pr. 1. januar 2022 er steget fra 6,78 kr./m³ til 9,28 kr./m³, inkl. afgifter og moms.

Til gengæld kan vi glæde os over, at der ikke er sket de store ændringer i fjernvarmepriserne.

Ordinær Generalforsamling 2022

Valuarvurdering 2022

Vi har i starten af 2022 indhentet en ny valuarvurdering af AST. Valuarvurderingen vil danne grundlag for beregning af andelskronen. Vi foreslår således, at vi fremadrettet ikke længere anvender den fastfrosne værdi af ejendommen fra 2020, men løbende får indhentet en ny valuarvurdering hvert år forud for afholdelse af den ordinære generalforsamling. Begrundelsen for dette er todelte.

For det første er prisen på boliger i København steget meget de seneste år, og vi ser det som rettidig omhu i bestyrelsen, at andelshavere, der har boet i foreningen i mange år, også får del i værdistigningen. Dette mener vi godt kan lade sig gøre uden samtidigt at risikere, at beboere bliver teknisk insolvente ved pludselige fald i vurderingen.

For det andet står vi inden for de næste 1-2 år overfor et stort projekt med udskiftning af vinduer og facaderenovering. Optagelse af lån til dette projekt vil alt andet lige få andelsværdien til at falde. Vi ønsker dog fortsat at have en stabil andelskrone uden store udsving.

Dette dilemma har vi tænkt os at løse "ved både at blæse og have mel i munden".

I årsrapporten fra 2020 blev ejendommen værdiansat til 512 mio.kr. Den nye valuarvurdering lyder på 655 mio.kr. hvilket svarer til en stigning på 143 mio.kr.

I stedet for at medregne hele stigningen i 2022, vil vi foreslå at holde 60 mio.kr. tilbage til fremtidige renoveringer.

Andelskroneværdien pr. kvadratmeter stiger efter denne regulering fra 12.251 kr. til 14.902 kr., hvilket svarer til en stigning på 21,6 %.

Beregning af ny andelskroneværdi

Valuar 2020 (mio.kr.)	512
Valuar 2022 (mio.kr.)	655
Stigning (mio.kr.)	143
Stigning %	27,9%
Regulering (mio.kr.)	-60
Stigning efter reg. %	16,2%

Tidl. andelskroneværdi (kr.)	12.251
Ny andelskroneværdi (kr.)	14.902
Stigning pr. kvm. (kr.)	2.651
Stigning %	21,6%

Den beregnede andelskroneværdi kan ses i årsrapporten side 26.

De 60 mio.kr., som vi regulerer ned med nu, 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.

Vi foreslår derfor både en stigning i andelskroneværdien i 2022 og et forslag om at reservere 60 mio.kr. til fremtidige renoveringsarbejder. Herved vil vi både tilgodese de andelshavere, der i gennem mange år har bidraget til forbedringsarbejder og samtidigt tilgodese nye andelshavere, at de, ved eventuel optagelse af lån, har en forventning om, at andelskronen ikke vil falde igen.

Omkostninger 2021

I 2021 har de største renoveringsudgifter været afholdt til vedligeholdelse af tagterrasser på ca. 2 mio.kr. samt ca. 900 t.kr. til de tre nye porte. Der

er desuden udført strømpeforing af aftrækskanalerne i en enkelt opgang. Skatter og afgifter stiger år for år, mens administrationsomkostningerne, primært som følge af skiftet til ØENS, er faldet lidt.

Omkostninger (1.000 kr.)	2021	2020
Skatter, afgifter, el	4.907	4.868
Renholdelse / personale	2.369	2.121
Vedligehold	1.243	1.854
Renovering (ekskl. forbedring)	3.394	1.584
Administration mv.	1.070	1.163
Renter og afdrag lån	2.797	3.891
Omkostninger i alt	15.778	15.482
Omk. inkl. forbedringer	0	18.037

Renoveringsudgifter 2022

I 2022 planlægger vi forskellige vedligeholdelsesarbejder for i alt ca. 4 mio.kr. De største udgifter ligger på vedligeholdelse af vaskekældre, strømpeforing af aftrækskanaler samt rydning af fællesbede og ny beplantning.

I år bliver de sidste vaskekældre vedligeholdet for ca. 400 t.kr., hvorved alle vaskekældre i AST har fået et løft.

I 2021 udførte vi som nævnt en strømpeforing og har herved fået noget mere erfaring i, hvordan en strømpeforing af aftrækskanaler kan håndteres i forhold til beboerne og deres forskellige installationer i køkken og bad. Vi har tænkt os løbende at foretage et antal strømpeforinger hvert år i de følgende år. I slutningen af april, igangsættes strømpeforing i alle opgange på Bellahøjvej til en forventet pris på ca. 800 t.kr. De berørte beboere er varslet individuelt.

Gartnerne er i gang med at rydde nogle af fællesbedene i de tre gårde til en samlet pris på ca. 300 t.kr. Bedene bliver enten beplantet med lavt voksende Cotoneaster bunddække eller beplantet ifølge aftale med de tre Haveudvalg.

Af andre større opgaver kan nævnes pudning af kældervægge i Sandbygård til ca. 200 t.kr., transmitter til varmecentraler til ca. 25 t.kr., rensning af

vekslere til ca. 46 t.kr. samt etablering af dræn i varmecentralen i Anneberghus til ca. 52 t.kr.

Omkostninger (1.000 kr.)	Budget	
	2022	2021
Skatter, afgifter, el	5.529	4.907
Renholdelse / personale	2.438	2.369
Vedligehold	4.000	1.243
Renovering (ekskl. forbedring)	0	3.394
Administration mv.	893	1.070
Renter og afdrag lån	2.754	2.797
Omkostninger i alt	15.614	15.778
Omk. inkl. forbedringer	0	0

Vinduesprojekt og facaderenovering

Vi har igennem længere tid planlagt et projekt 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 bliver at få udarbejdet et udbudsmateriale og få tilbud fra entreprenører på begge opgaver. Herefter skal vi have valgt entreprenør og udarbejdet en finansieringsplan.

Vi kan desværre ikke nå at have et konkret forslag med på den ordinære generalforsamling, men vi forventer at kunne indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i løbet af 2022 med forslag om vinduesudskiftning og facaderenovering. Et forsigtigt bud bliver, at nye vinduer og facaderenovering kan udføres i løbet af 2023.

Forslag til generalforsamlingen

Bestyrelsen stiller en række ændringsforslag til vedtægterne, hvoraf nogle er gengangere fra sidste generalforsamling, hvor de blev foreløbigt vedtaget med mulighed for endelig vedtagelse på denne generalforsamling. Herudover stiller bestyrelsen nye forslag til ændring af vedtægterne til afstemning.

Ændringer til foreningens vedtægter kræver kvalificeret flertal, hvilket som regel indebærer, at de skal igennem to generalforsamlinger for at blive endeligt vedtaget. Udover forslag til vedtægtsændringer, stiller vi forslag til ændring af Husordenen samt et forslag om etablering af el-ladestander til el-biler.

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 2022.

Begrundelse: Først og fremmest ønsker vi at konsolidere AST forud for det samlede projekt med udskiftning til vedligeholdelsesfrie vinduer og døre til træ/alu samt facaderenoveringen. Af samme årsag, har vi valgt at nedsætte vedligeholdelsesbudgettet fra 5 mio.kr. årligt til 4 mio.kr. årligt. Det er svært på nuværende tidspunkt at sige noget konkret om, hvordan finansieringen af de to projekter bliver, men vi synes, at det giver god mening at hæve boligafgiften, så større stigninger kan undgås fremadrettet. For det andet er det nok ikke nogen hemmelighed, at udgiften til forbrug (især el) og byggematerialer er steget meget i den seneste tid. I budgettet for 2022 forventer vi alene på forbrugsafgifter en stigning på ca. 30 % eller godt 400 t.kr. Den foreslåede stigning i boligafgift på 1 % pr. 1. juli 2022 betyder ca. 160 t.kr. mere i kassen i 2022 og dernæst ca. 320 t.kr. om året fra 2023.

ii. Vedtægternes § 21 Generalforsamling foreslås nyt punkt § 21.A Kommunikation

Begrundelse: Forslaget blev foreløbig vedtaget på sidste generalforsamling. Forslaget drejer sig om, at bestyrelsen og administrator gerne i højere grad vil kunne kommunikere digitalt fremfor på papir med andelshaverne. Herunder at kunne sende indkaldelsen til generalforsamlingen ud til andelshaverne via e-mail. Dette vil spare AST for mange udgifter og vil desuden gavne miljøet.

Der vil fortsat blive sat opslag op på opslagstavlerne, når Indkaldelsen til generalforsamling, Nyhedsbreve mv. kan tilgås på hjemmesiden.

Vi er opmærksomme på, at der er andelshavere, der ikke har en mailadresse, hvorfor det er vigtigt, at disse andelshavere stadigvæk kan få en papirudgave, hvis det ønskes.

iii. Vedtægternes § 22.1 Indkaldelse m.v.

Begrundelse: Forslaget blev foreløbig vedtaget på sidste generalforsamling. Forslaget ligger i forlængelse af tilføjjelsen § 21.A Kommunikation og drejer sig om, at varslingen af generalforsamlingen fremadrettet kan ske digitalt via e-mail.

iv. Ændring af ordlyd i Vedtægternes § 13 Overdragelse

Begrundelse: Dette er et forslag til en ny vedtægtsændring, der ikke var oppe på sidste generalforsamling. Forslaget kan derfor kun vedtages foreløbigt. Forslaget drejer sig om at gøre det muligt fremadrettet at få flere lejligheder sat til salg via Ventelisten, for derved dels at kunne tilgodese nuværende andelshaveres ønske om en større lejlighed i AST, og dels tilgodese andelshaveres familiemedlemmer større mulighed for at købe en lejlighed i AST.

Lignende forslag har tidligere været sat til afstemning, men er blevet nedstemt. Denne gang har vi imidlertid et begrundet håb om, at forslaget bliver vedtaget.

Dette skyldes, at vi i forslaget har indarbejdet to nye afsnit. For det første, har vi i den nye ordlyd prioriteret andelshavers ret til fortsat at sælge sin andelslejlighed til den nære familie (børn/børnebørn, forældre, søskende). For det andet har vi tilføjet en klausul om, at alle nuværende andelshavere fortsat vil kunne sælge deres lejlighed til hvem, de vil, efter de gældende regler, som vi kender i dag. De nye regler for salg via Ventelisten vil derfor ikke træde i kraft for den enkelte andelshaver før efter det 1. salg.

I den nye vedtægt, skal der inden den endelige godkendes, tilføjes en dato, der vil være skærringsdatoen for hvornår vedtægtsændringen gælder fra. Da vedtægtsændringen ikke kan blive endelig godkendt på denne generalforsamling, kan vi ikke sætte en dato ind endnu.

v. Ændring af ordlyd i Husordenen punkt 4.11 Gårdfester, afsnit 4.

Begrundelse: Baggrunden for forslaget er et stigende antal beboerarrangementer i AST, hvor der bliver spillet musik til langt ud på aftenen. I dag kan man ifølge Husorden spille musik indtil kl. 22, hvilket er til gene for mange beboere i AST. Især hvis det sker hver fredag-lørdag i udesæsonen.

vi. Etablering af 2 el-ladestandere til el-biler

Udvalget, der blev nedsat på sidste ordinære generalforsamling, har undersøgt, hvilket muligheder der er for etablering af el-ladestandere til el-biler i AST. Vi har søgt Københavns kommune om tilskud via sidste års tilskudsordning, og har fået tilsagn om 25 % i tilskud til etableringsomkostningerne. Det kræver dog at vi senest i juni måned i år har generalforsamlingens godkendelse, hvorfor vi foreslår en forhåndsgodkendelse til at gå videre med dette med en anslået maksimumramme.

Vi vil i første omgang foreslå, at vi får etableret 2 ladestandere, som hver har 2 udtag (altså at vi kan lade 4 biler ad gangen). Vi har forespurgt hos kommunen, om ladestanderne vil kunne være udelukkende for vores beboere, men det er pt. meget usikkert om kommunen vil tillade dette; alternativt vil vi søge kommunen om, at der vil være forskellige priser for beboere og for ikke-beboere.

Op til generalforsamlingen vil vi arbejde på at være klar med det endelige tilbud, og vores konsulent fra Ladelosning.dk vil være med og vil kunne svare på spørgsmål fra beboerne.

På valg

Bestyrelsesmedlemmerne Steen Vitoft, Peter Krogh og Karin Olofsson afgår efter tur og ønsker alle genvalg.

Suppleant Nicolai Svendsen afgår efter tur og ønsker ikke genvalg.

Ejendomsadministration ØENS er også på valg. Vi har haft et rigtig godt samarbejde med ØENS og bestyrelsen ønsker at fortsætte samarbejdet og anbefaler genvalg.

Hjemmesiden

Vi opfordrer beboerne til at kigge på vores hjemmeside, hvor man kan finde mange nyttige oplysninger. Se nærmere på: 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

Bemærk i øvrigt, at der eksisterer en beboeradministreret Facebook gruppe. Den hedder: "Os der bor i AST, Anneberghus, Sandbygård og Torbenfeldthus".

Bestyrelsen

Marts 2022