

Ordinær generalforsamling 2025

Den ordinære generalforsamling i AST holdes tirsdag den 1. april 2025 på Bellahøjgaard, Renæssancesalen, Bellahøjvej 20.

Indkaldelse med dagsorden til den ordinære generalforsamling samt årsrapport kan ses på foreningens hjemmeside www.abast.dk/generalforsamling

Generalforsamlingen starter kl. 19, men kom gerne i god tid, så der er tid til indskrivning og udlevering af stemmesedler.

Valuarvurdering 2025 og andelskrone

Valuarvurderingen i 2025 viser en stigning på 31 mio. kr. fra 675 mio.kr. til 706 mio.kr. Vurderingen danner grundlag for beregning af andelskronen.

Vi foreslår at nedsætte nuværende hensættelse med 5,6 mio. kr. svarende til vedligeholdelsesdelen af vinduesprojektet afholdt i 2024. Den resterende hensættelse skal afdække fremtidige vedligeholdelsesarbejder, så andelskronen holdes på et stabilt niveau. Hensættelsen er primært beregnet til vinduesprojektet i 2025 og kommende projekter, som fx renovering af facaden.

I starten af 2025 har vi optaget et realkreditlån på 27 mio.kr. jf. mandat fra generalforsamlingen til betaling for det fortsatte vinduesprojekt. I takt med at omkostningerne løber på kan hensættelsen reduceres yderligere.

Andelskroneværdien pr. kvadratmeter stiger efter reguleringen i 2024 fra 15.782 kr. til 16.739, hvilket svarer til en stigning på 6,1 %.

Den beregnede andelskroneværdi kan ses i note 21 i årsrapporten.

Vedligehold og genopretning i 2024

I note 6 og 7 i årsrapporten kan man se fordelingen af udgifter til vedligeholdelse og genopretning i 2024.

Den helt store enkeltpost ligger under genopretning med 8,4 mio.kr. til vinduesprojektet. Af øvrige store poster kan nævnes ca. 1,6 mio.kr. til vedligeholdelsesarbejder i kældre, herunder bl.a. brandsikring af lofter. Der ligger også en post til gårdarealer på 344 t.kr. til bl.a. legeplads i Anneberghus.

Budget for vedligehold og genopretning i 2025

I 2025 planlægger vi vedligeholdelsesarbejder for i alt ca. 30,5 mio.kr., hvor hovedposten er vinduesprojektet med godt 27 mio.kr.

Vi skal i 2025 have skiftet alle målere på vand og varme til en pris af ca. 500 t.kr. – dette arbejde forventes at starte, når vinduesprojektet er slut. Der er også afsat et beløb til strømpeforing af aftrækskanaler samt til afrensning af fliser i de tre gårde.

	Budget
Vedligeholdelse (1.000 kr.)	2025
Kældre	1.000
Vand- og varme målere	500
Facaden	250
Haver og gårde	250
Øvrig vedligeholdelse	1.000
Vedligehold i alt	3.000
Genopretning (1.000 kr.)	2025
Strømpeforing	800
Vinduesprojekt	26.600
Genopretning i alt	27.400
Vedligehold og genopretning i alt	30.400

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. Tilføjelse til Vedtægternes § 10 Forandringer punkt 10.1

Begrundelse: Højesteret har afgjort, at man ikke kan gøre andelshaver ansvarlig for håndværkers skade på ejendommen efter lejelovens regler. Denne dom medfører derfor, at vi bør tilrette vores vedtægter, så det i sidste ende er andelshaver, som bærer ansvaret, når andelshaver vælger at få lavet arbejder i AST.

Forslaget blev foreløbig vedtaget på sidste ordinære generalforsamling.

ii. Tilføjelse til Vedtægternes § 11 Fremleje

Begrundelse: Den nuværende ordlyd er taget direkte fra ABF's standardvedtægter og er i ordlyd mere striks i forhold til den praksis vi ønsker i AST. Vi ønsker med ændringen, at der ikke bliver stillet helt specifikke krav til en begrundelse for fremleje, som det er tilfældet i ABF's standardvedtægter.

Forslaget blev foreløbig vedtaget på sidste ordinære generalforsamling.

iii. Tilføjelse til Vedtægternes § 12 Husorden

Begrundelse: Tilføjelsen er en konsekvens af højesteretsdommen.

Forslaget blev foreløbig vedtaget på sidste ordinære generalforsamling.

Valg af formand

Peter Hallberg afgår efter tur og er villig til genvalg.

Valg af bestyrelsen

Carsten Holt, Thomas Haugaard og Steen Thøgersen afgår efter tur og er villige til genvalg.

Valg af suppleant

Pernille Berg afgår efter tur og ønsker ikke genvalg. Suppleant skal vælges for 1 år.

Formandsposten

Som formand har man det overordnede ansvar for AST, herunder bl.a. økonomi, personale og bestyrelse. Man skal være inde over det meste, men ikke nødvendigvis være inde i alle detaljer. Der ligger et stort arbejde i at sikre, at alle vigtige beslutninger tages op på bestyrelsesmøder, så de kan tages til referat.

Poster i bestyrelsen

Carsten Holt varetager i dag posten som næstformand. Carsten har i 2024 primært haft beboerkontakt som arbejdsområde. Carsten er desuden ledelsens repræsentant i AMO (Arbejds miljøorganisationen).

Thomas Haugaards arbejdsområde er el-ladestanderer samt primus motor på Nyhedsbreve. Thomas er desuden backup på referater.

Steen Thøgersen varetager i dag posten som kasserer, som er en af de tunge poster i bestyrelsen. Som kasserer godkender man alle håndværker fakturer. Steen har desuden vinduesprojektet som arbejdsområde.

Alle i bestyrelsen deltager i salgsforretninger.

Hvad vil det sige at være med i bestyrelsen?

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 bestyrelsesmøde en gang om måneden af 5-6 timers varighed (fra kl. 17). Dertil kommer et par timer om måneden til salgsforretninger. Der vil være opgaver imellem bestyrelsesmøderne, som vil afhænge af ens egen interesse for opgavens art og ens mulighed for tidsmæssigt at involvere sig. Nogle opgaver er faste (f.eks. at godkende faktura, skrive mødereferat, besvare beboerhenvendelser, skrive Nyhedsbrev, deltage i bestyrelsesmøder og deltage i salgsforretninger), mens andre vil være ad hoc-opgaver.

Som bestyrelsesmedlem i AST afhænger tidsforbruget i høj grad af de akutte opgaver, der skal håndteres, men også af tilbagevendende opgaver samt opgaver, der lægger sig op ad egne interesser.

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 uge. I de kommende år har vi flere store opgaver, der skal håndteres, herunder vinduesudskiftning som den største. Dem, der melder sig, skal være forberedt på, at alle er nødt til at hjælpe til. Vi siger ikke dette, for at skræmme folk væk, men det er bare sådan, det er.

Det vil være en fordel at være fortrolig med mail, Word, Excel og Teams, 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" og/eller "valg af suppleant".

Hvis du vil vide mere om bestyrelsesarbejdet, er du velkommen til at sende en mail til bestyrelsen@abast.dk med dit telefonnummer, så vil et bestyrelsesmedlem kontakte dig.

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, som fx indkaldelse til generalforsamling i AST, vil du modtage en e-mail, hvorefter du kan klikke dig ind på dette.

Tilmeld dig nyheder 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".

Med venlig hilsen
Bestyrelsen
Marts 2025