



# Andelsboligforeningen AST

Bellahøjvej 142 kontor - 2720 Vanløse - Tlf. 38 600 404 – www.abast.dk  
Kontortid: Mandag - onsdag - fredag kl.: 8:00 - 9:00. Første mandag hver mdr. kl.: 17:00-18:00. E-mail: ast@abast.dk  
Administrator: Advokat Ole Fischer - Frederikssundsvej 159 - 2700 Brønshøj - Tlf: 3828 4312 - Fax: 3828 6712

Brønshøj, 20. marts 2013

## Andelsboligforeningen AST

Formand: Peter Hallberg  
Annebergvej 7, st.th.  
2700 Brønshøj

## INDKALDELSE

Til Andelsboligforeningens medlemmer:

Herved indkaldes til

### ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Torsdag den 4. april 2013, kl. 19:00

på vandrerhjemmet

Herbergvejen 8, 2700 Brønshøj

### Dagsorden ifølge vedtægterne §19:

#### Valg af dirigent.

1. Formandens beretning.
2. Forelæggelse af resultatopgørelse for perioden 01.01.2012 - 31.12.2012 med balance pr. 31.12.2012 herunder godkendelse af note om andelsværdi (vedlagt) til godkendelse; forelæggelse af likviditetsbudget for 2013 samt forelæggelse af planlagte genopretningsarbejder med anslået udgiftsramme.
3. Forslag fra bestyrelsen.
  - a) Husorden pkt. 4.8, 4.10, 4.11, 4.18 og 4.19 ændres samt nyt pkt. 4.23 tilføjes med følgende ordlyd (ændringer i kursiv):

#### **Pkt. 4.8. Fugt og udluftning**

Der skal sørges for god og rigelig udluftning dagligt og især i forbindelse med bad og madlavning. I de lejligheder, hvor badeværelset ikke har vindue, anbefales det således at opsætte en elektrisk ventilator i aftrækskanalen.



Ved enhver tilslutning af ny emhætte, efter den 4. april 2013, må emhætte ikke tilsluttes aftrækskanal, da trykket fra emhætten kan puste mados ud i de øvrige lejligheder, gennem eventuelle utætheder i kanalsystemet. Emhætter skal derfor altid være enten en model med aktivt kulfilter eller være tilsluttet med aftræk ud gennem væggen.

Ved varslet rensning af aftrækskanalerne er det beboerens ansvar at fjerne eventuelle tilslutninger (ventilatorer, gitre, etc.), samt gøre adgang til aftrækskanalen mulig.

#### **Pkt. 4.10. Gårdarealer**

Gårdarealer stilles under beboernes ansvar. Alt inventar, så som havemøbler, legetøj, potteplanter, grill, m.v., der forefindes i gårdene, er til fri afbenyttelse for alle ASTs beboere. Dette er også gældende for terrasser langs murene, samt inventar, der er blevet placeret af andelshaverne selv.

#### **Pkt. 4.11. Gårdfester**

Alle gårdfester, andre fester og arrangementer på foreningens fællesarealer skal på forhånd godkendes af bestyrelsen.

Ansøgning om afholdelse af arrangementer skal ske på en formular, der kan hentes på hjemmesiden eller ved henvendelse på ejendomskontoret. Godkendelse af arrangementet sker ved bestyrelsens eller ejendomsinspektørens påtegning på ansøgningen.

#### **Pkt. 4.18. Tagterrasse og Altan**

##### **For både tagterrasse og altan gælder:**

Tagterrasser og altaner skal holdes rene og ryddelige, og træværket skal vedligeholdes. Spørg evt. på ejendomskontoret, ved tvivl om korrekt vedligehold. Misligholdelse vil blive vurderet ved salg.

Udsmidning af vand el. andet fra tagterrasse eller altan er naturligvis ikke tilladt. Tørring af tøj er tilladt såfremt det ikke overstiger rækværket.

Såfremt man ønsker vindafskærmning, skal dette være med sejldug i AST-grønt. Ejendomskontoret er behjælpelig med indkøb af dug i korrekt kvalitet, størrelse og farve. Såfremt vindafskærmningen ikke holdes i forsvarlig stand, kan den forlanges nedtaget.

Det er tilladt at opsætte altankasser, såfremt de monteres, så de ikke kan falde ned.

##### **Særligt gældende for tagterrasse:**

Grillning på tagterrasse er tilladt.

Lys på tagterrassen skal ske under fornøden hensyntagen til øvrige beboere.

Såfremt man ønsker at opsætte en markise på tagterrassen, skal disse være AST-grønne. Ejendomsinspektøren er behjælpelig med information om dette.



## **Særligt gældende for altaner:**

*Grillning på altanerne er ikke tilladt, da osen fra grillen vil genere de omkringboende.*

*Det er ikke tilladt at montere paraboler, markiser, foderbræt el. lign. på altanen.*

## **Pkt. 4.23. Rygning og cigaretaffald**

*Ved rygning i gårdene bedes man benytte de opstillede askebægre til både aske og bortskaffelse af cigaretskodder.*

*Askning og udsmid af cigaretskodder er naturligvis ikke tilladt ud af vinduerne.*

*Hvis gæster til en beboer eller beboere henvises til at ryge udenfor hovedtrapperne, er vedkommende beboer ansvarlig for at forsyne rygerne med et egnet askebæger, samt sikre at aske eller andet cigaretaffald ikke efterlades efter endt rygning.*

Husorden pkt. 4.20 bliver herefter pkt. 4.19 og pkt. 4.21 til 4.20 og så fremdeles.

## **4. Forslag fra foreningens medlemmer.**

- a) Enslydende forslag fra Ulrik Blom, Annebergvej 9, 3. th. samt Eduart Kugja og Sallie Meyrowitsch, Sandbygårdvej 14, 1. (se vedlagte)
- b) Forslag fra Lykke Hansen, Annebergvej 10, 1. tv. (se vedlagte)
- c) Forslag fra Line Wedfall, Aggersvoldvej 4A, 2. (se vedlagte)

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen under dette punkt, skal jvf. vedtægternes § 21 afleveres på foreningens ejendoms kontor senest 8 dage forinden generalforsamlingens afholdelse, **altså senest onsdag den 27. marts 2013 kl. 19.00.**

Rettidigt indsendte forslag vil ligge til gennemsyn på foreningens ejendoms kontor fra mandag den 2. april 2013.

## **5. Valg af bestyrelsen.**

- a) Valg af formand

Peter Hallberg afgår efter tur og er villig til at modtage genvalg.

- b) Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Charlotte Blunch og Rie Kornum afgår efter tur og er villige til at modtage genvalg for hhv. 2 år og 1 år. Tina Milton afgår efter tur og modtager ikke genvalg.

- b) Valg af suppleant:

Tune Øst-Jacobsen afgår efter tur.





6. **Valg af revisor.**  
TT Revision foreslås genvalgt.
  
7. **Bestyrelsehonorerar for 2013.**  
Foreslås uændret.
  
8. **Eventuelt.**

*Det reviderede Årsregnskab 2012 vil være tilgængeligt på foreningens hjemmeside [www.abast.dk](http://www.abast.dk) og på foreningens ejendoms kontor 14 dage før generalforsamlingens afholdelse.*

Venlig hilsen

**BESTYRELSEN**

v/ Peter Hallberg (formand), Uffe Duvaas, Steen Vitoft, Peter Grass, Tina Milton, Charlotte Blunch, Rie Kornum og Tune Øst-Jacobsen



# Andelsboligforeningen AST

Indskrivning og udlevering af stemmesedler foregår ved 3 bordopstillinger i lokalet. Se efter skiltet med din (eller fuldmagtgivers) adresse.

Der vil være opstillet borde og der bydes på kaffe/te og kage. Endvidere kan der købes øl og vand.

Såfremt du er forhindret i at deltage, kan du give din fuldmagt på formularen herunder jf. Vedtægternes § 21.1: "Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt."



## Fuldmagt

Undertegnede, der er andelshaver i andelsboligforeningen AST

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Giver hermed fuldmagt til:

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

til på mine vegne at afgive stemme ved den ordinære generalforsamling  
torsdag den 4. april 2013 på vandrerhjemmet.

Dato og underskrift: \_\_\_/\_\_\_ 2013, \_\_\_\_\_

(Andelshavers underskrift)

Fuldmagten må ikke indeholde rettelser, kommentarer eller betingelser, da den i så fald vil være ugyldig.



## Forslag fra foreningens medlemmer.

### a) Enslydende forslag fra Ulrik Blom, Annebergvej 9, 3. th. samt Eduart Kugja og Sallie Meyrowitsch, Sandbygårdvej 14, 1.:

AST's gældende vedtægter § 3 foreslås ændret således:

Nyt § 3.2: Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3.1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på hvorefter afregning finder sted som anført i § 10.B.4.

Og som konsekvens af mulig vedtagelse af nævnte:

Hidtidig § 3.2. ændret følgelig til § 3.3."

***Forslagstillerne har ønsket at vedlægge skrivelse fra Handelsbanken (vedhæftet), som argument for at stille generalforsamlingen dette forslag. Bestyrelsen har ikke ansvar for indhold af skrivelser.***

### b) Forslag fra Lykke Hansen, Annebergvej 10, 1. tv.

Vi har fået renoveret vores opgange så flot. Men synes vi mangler prikken over iét... Vores døre til lejlighederne er temmelig GAMLE. Det ville kunne tage noget af lyden på opgangen at få ny dør. Mit forslag er, at det bliver de samme døre, som der er på 3.sals lejlighederne.

### c) Forslag fra Line Wedfall, Aggersvoldvej 4A, 2.

Ændringsforslag til Husorden pkt. 4.2:

Det er tilladt at holde 1 stk. hund per lejlighed under forudsætning af bestyrelsens godkendelse af den enkelte hund. Hunden skal være i overensstemmelse med dansk lov om hundehold lov nr. 717 af 25/02/2010. Hunden må ikke komme i gården og må ikke være til gene for naboer.

# Handelsbanken

Til bestyrelsen samt andelshaverne i  
Andelsboligforeningen AST

Handelsbanken  
Herlev Bygade 24  
2730 Herlev  
Tlf. +45 44562730  
Fax +45 44562739  
herlev@handelsbanken.dk

Marts 2013

## Hvorfor skal vedtægternes § 3 ændres?

Man kan spørge, hvorfor en sund andelsboligforening som jeres skal ændre indholdet af en paragraf i jeres vedtægter, for at andelshavere med et finansieringsbehov kan få billigere lån i andelsboligen, når flere andre pengeinstitutter ikke kræver vedtægtsændringen.

## Fordel ved nyeste § 3

Nedenfor er vist et eksempel på, hvilken betydning det har, om § 3 i vedtægterne er valgt efter nyeste formulering i ABF's standardvedtægter eller ej for renten på lån til en andelsbolig.

Eksempel: En ny andelshaver ønsker at købe et andelsboligbevis og vil låne 1.000.000 kr., eller en eksisterende andelshaver vil gerne have finansieret sit bestående andelsboligbevis med samme beløb:

### Ny version af § 3:

Udbetalt lån til køb eller finansiering af andelsboligbevis op til 80 %:	1.000.000 kr.
Månedlig låneydelse, brutto/netto 2013 v/33,3 % skattesats:	4.596 kr./3.656 kr.
Tilbagebetaling hver måned over:	30 år
Rente - P3M (3 måneders rentetilpasning):	3,47 % p.a.
ÅOP før skat: 3,8 %	

### Gammel version af § 3:

Udbetalt lån til køb eller finansiering af andelsboligbevis op til 80 %:	1.000.000 kr.
Månedlig låneydelse, brutto/netto 2013 v/33,3 % skattesats:	5.676 kr./4.255 kr.
Tilbagebetaling hver måned over:	30 år
Rente – variabel:	5,25 % p.a.
ÅOP før skat: 5,7 %	



De benyttede rentesatser i eksemplet fastsættes dagligt og kan variere fra eksemplet. Som det fremgår, er besparelsen ved at ændre § 3 betydelig for andelshavere, der ønsker at låne mod sikkerhed i andelsboligbeviset, blot låntager har en sund økonomi. For andelshavere, der ikke har gæld, vil ændringen betyde, at fremtidige købere af andelsboligbeviser vil kunne opnå en billigere finansiering, hvilket gør andelsboligerne endnu mere omsættelige, end de allerede er i dag.

At det er muligt skyldes som udgangspunkt, at jeres andelsboligforening er økonomisk sund og veldrevet.

Venlig hilsen

Michael Arp