



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

NYHEDSBREV GENERALFORSAMLING 2013

Ordinær Generalforsamling

Den ordinære generalforsamling afholdes på vandrehjemmet:

Torsdag den 4. april 2013

Har du et forslag, som du ønsker behandlet på generalforsamlingen, skal forslaget afleveres på foreningens ejendomskontor:

senest onsdag den 27. marts 2013 kl. 19.00.

Såfremt du ønsker forslaget runddelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, skal vi have forslaget senest mandag den 4. marts 2013.

Eventuelle beboerforslag til generalforsamlingen modtaget i perioden fra 5-27. marts vil kunne afhentes i kopi på ejendomskontoret forinden generalforsamlingens afholdelse.

Forslag fra bestyrelsen

I forbindelse med at vi er ved at opdatere "Håndbog for Andelshavere i AST", er der nogle afsnit i Husordenen, som vi foreslår bliver omformuleret og nogle nye afsnit tilføjet. Den helt nøjagtige tekst til de enkelte afsnit vil blive oplyst i Indkaldelsen til generalforsamlingen. Teksten i dette Nyhedsbrev vises derfor med forbehold for ændringer.

Teksten i nuværende pkt. 4.18 og 4.19 kan med fordel slås sammen til et samlet punkt med ændret ordlyd og uden at ændre indhold / mening.

Bestyrelsen stiller følgende forslag til generalforsamlingen:

Husorden pkt. 4.8, 4.11, 4.18 og 4.19 ændres samt nyt pkt. 4.23 tilføjes med følgende ordlyd (ændringer er 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.

Emhætter i køkkener må ikke tilsluttes aftrækskanalerne, 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 beboers ansvar at fjerne eventuelle tilslutninger (ventilatorer, gitre, etc.), samt gøre adgang til aftrækskanalen mulig.

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.

Bestyrelsen anbefaler generalforsamlingen at godkende forslag om ændret ordlyd.

Efter generalforsamlingen vil vi udgive opdateret version af Håndbogen.

Forslag fra beboere

Der er i skrivende stund ikke kommet forslag fra foreningens andelshavere.

Vi har fået en forespørgsel fra en lejer hos en af vores andelshavere vedr. ændring af vedtægternes § 3.2. Lejeren har spurgt, om vi har overvejet at ændre vedtægterne til ABF's (Andelsboligselskabernes Fællesrepræsentation) standardvedtægter, da lejeren derved ville kunne opnå en lavere lånerente i sin bank (Handelsbanken) ved køb af en andelslejlighed i foreningen.

ABF's § 3.2 kunne i AST ændres til:

”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 videregivet. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsam-



Andelsboligforeningen AST

ling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1 samt §§ 8-11. 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.”

På sidste generalforsamling var der en lignende diskussion om ændring af vedtægternes § 3.2. Forslaget blev dog ikke bragt til afstemning.

For at få større klarhed over dette, har vi undersøgt sagen nærmere. Administrator har rettet henvendelse til fem banker og spurgt om:

”Hvorvidt banken under behandling af ansøgning fra andelshaver om andelsboliglån tillægger det betydning, positivt eller negativt, om andelsboligforening har indarbejdet § 3.2., som ABF anbefaler i ABF standardvedtægt.”

Altså passer det, at hvis AST ændrer § 3.2, kan man få en lavere lånerente i banken?

Danske Bank, Nordea, Jyske Bank og Arbejdernes Landsbank har samstemmende svaret tilbage, at de primært vurderer den enkelte andelshavers privatøkonomi ved långivning. Handelsbanken har ikke svaret på forespørgslen.

Administrator oplyser, at der blandt administratorer er skepsis om ordlyd og indhold af ABF's vedtægt § 3, har betydning for om en bank vil stille lånekapital til rådighed for en kommende andelshaver til en lavere rente end ellers (ABF-ordlyd giver kun 6 måneder tidsbegrænset adgang for auktionsskøber til salg af andel)”.

Bestyrelsen stiller derfor ikke selv forslaget til afstemning.

Såfremt en andelshaver ønsker forslaget sat til afstemning på generalforsamlingen, vil vi naturligvis sørge for at det kommer til afstemning, så længe forslaget indsendes rettidigt.

Vedligeholdelse 2012 og 2013

Den største enkeltstående vedligeholdelsesopgave, der er udført i 2012, var **udskiftningen af kloakledningen** i den laveste del af Sandbygård. Boligforeningen fik så at sige ”kniven på struben” af forsikringsselskabet, at hvis vi ikke udskiftede kloakken i dette område, ville området ikke længere være forsikret mod skybrud. Arbejdet skulle være færdigt inden 1. januar 2013 ellers ville forsikringen ophøre. Som bekendt blev arbejdet færdigt kort før jul.

Hvis erfaringerne med denne udskiftning lever op til forventningerne, er det nærliggende at de lavtliggende områder i de to andre gårde, der også er udsat for oversvømmelse, får udskiftet deres kloakledninger.

Varmestyringssystemet i Sandbygård stod af i 2012 og blev udskiftet med en ny styreenhed. Samtidigt er varmevekslerne udskiftet med en varmtvandsbeholder på 3500 l. Varmtvandsbeholderen skulle give en bedre afkøling af fjernvarmevandet, så vi (igen) kan få bonus. Vi overvejer at foretage lignende udskiftninger i Anneberghus og Torbenfeldt-hus i 2013.

Der var i budget for 2012 afsat 3 mio.kr. til udskiftning af **vandrør**. Denne udgift er ikke afholdt. Dette skyldes, at bestyrelsen endnu ikke er færdig med at undersøge, om alle vandrør skal skiftes og i givet fald i hvilken hast dette skal ske. For at danne os et samlet overblik over varme- og varmtvandsforholdene i ejendommene, har vi i december rundsendt et spørgeskema til alle beboere.



Når skemaerne er gennemgået, har vi forhåbentlig et bedre beslutningsgrundlag.

Det vil være en stor beslutning at udskifte alle vandrør. Rådgiver fra A4 Arkitekter mener, at hvis alle vandrør skal skiftes, skal det ske for en ejendom af gangen, så gammel skidt ikke ryger rundt i nye rør.

Det er ikke sandsynligt, at det bliver nødvendigt at skifte alle vandrør, da alle vandrør til 3. sals lejligheder er helt nye. Der er endvidere mange beboere, der har skiftet vandrør i forbindelse med renovering af lejligheden. Det vil blive en vurdering i hver enkelt lejlighed, om vandrør skal skiftes.

Umiddelbart vil det ikke være hensigtsmæssigt at afholde udgiften over den normale drift, da der bør være luft til andre vedligeholdelses- og renoveringsopgaver. Optagelse af nyt realkreditlån indgår derfor i vore overvejelser.

Vi vil tilstræbe, at udgift til udskiftning af vandrør ikke kommer til at betyde en højere boligafgift, men det skal der naturligvis regnes på, når vi kender anslået udgiftsramme for dette.

Når vi har et færdigt projekt klar, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling.

Vedligeholdelse 2013 og frem

Foruden de opgaver vi har nævnt ovenfor, har bestyrelsen overvejelser om blandt andet følgende:

- Nyt låse- og nøglesystem (evt. kombineret med fjernkontrol), da fælles låse på hoveddøre, kælderdøre, porte m.v. er ved at være godt slidte og trænger til fornyelse.
- Nye lamper i opgange med lysfølere, da vi derved på sigt vil kunne opnå besparelse ved lavere elforbrug.

- Ny overdækning af pergola i Anneberghus; vi har på baggrund af en tilbudsrunde udvalgt Køge Bugt Anlægsgartnere til opgaven, som i sin tid stod for gådrenoveringen. Opgaven forventes at bliver udført i foråret.
- Rensning af aftrækskanaler.
- Male/pudse kældervægge.
- Renovere vaskekældre (vvs, el, male).
- Renovere indgangspartier – inde og ude.
- Indretning til affaldssortering.
- Nye bænke til gårdene.
- Isolering af garager.
- Udskifte kælderdøre.
- Udskifte kældervinduer.
- Ny hjemmeside.

Valg til bestyrelsen

Der er gået lidt koks i antal bestyrelsesmedlemmer på valg. Normalt vil formand, to bestyrelsesmedlemmer og suppleanten være på valg i ulige år (og fire bestyrelsesmedlemmer på valg i lige år).

På valg på generalforsamlingen denne gang er formand (Peter Hallberg), suppleant (Tune Øst-Jacobsen) og **tre** bestyrelsesmedlemmer (Charlotte Blunch, Rie Kornum og Tina Milton). Charlotte og Rie ønsker at genopstille. For at komme tilbage på sporet vil vi indstille til at Rie kun stiller op for et år. Tina har ikke ønsket at genopstille. Bestyrelsen vil indstille Tune til bestyrelsen i stedet for Tina. Der skal derfor vælges en ny suppleant til bestyrelsen på generalforsamlingen.

Mød op!

Ønsker du indflydelse på foreningens fremtid og de beslutninger, der skal træffes, skal du møde op på generalforsamlingen på vandrehjemmet torsdag den 4. april 2013.

Med venlig hilsen
AST's bestyrelse
18. februar 2013