



Andelsboligforeningen AST

Bellahøjvej 142 kontor - 2720 Vanløse - Tlf 38 600 404 - Fax 38 608 404 - Giro 947 9546
Kontortid: Mandag - onsdag - fredag kl.: 8:00 - 9:00. Mandag også kl.: 17:00 - 18:00. e-mail: ast@mail.tele.dk

Administrator: Advokat Ole Fischer - Frederikssundsvej 159 - 2700 Brønshøj - Tlf: 3828 4312 - Fax: 3828 6712

NYHEDSBREV GENERALFORSAMLING 2004

Generalforsamling 2004 afholdes **onsdag** den 31. marts på Bellahøj Skole. Særskilt indkaldelse hertil følger senere.

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

senest tirsdag den 23. marts 2004 kl. 19.00.

Såfremt du ønsker forslaget runddelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, skal vi have forslaget senest onsdag den 10. marts 2004. Eventuelle beboerforslag til generalforsamlingen modtaget i perioden 10-23. marts vil kunne afhentes i kopi på ejendomskontoret forinden generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen stiller to forslag til generalforsamlingen:

- a) **Pr 1. juli 2004 forhøjes gældende boligafgift med 2% pr. m² (incl. tillæg for vaskemaskine, tørretumbler, altan og ekstra kælderrum).**
- b) **Ændringsforslag til boligforeningens vedtægter § 9 vedr. overdragelse af andel.**

Ad a) Forslag om boligafgiftsforhøjelse

Bestyrelsen anbefaler en 2% forhøjelse af boligafgiften.

2% betyder en merindbetaling på ca. 112 t.kr. i år 2004. Inflationen forventes at ligge på et tilsvarende niveau i 2004, således at stigningen i boligafgiften akkurat skal dække de alm. prisstigninger.

Vi kan igen i år præsentere generalforsamlingen for et godt regnskab. Budgettet er fulgt og alle planlagte vedligeholdelses- og renoveringsopgaver er udført i 2003.

I 2004 forventer vi at udføre genopretnings- og vedligeholdelsesopgaver for i alt ca. 5 mio.kr. fordelt med ca. 3 mio.kr. til genopretning og ca. 2 mio.kr. til vedligeholdelse.

Vor ambition er, at alle beboere i Sandbygård og Torbenfeldthus har fået flyttet deres radiatorer til under vinduerne med udgangen af 2004 og for beboere i Anneberghus med udgangen af 2005. Der er således planlagt udgift på 2.250.000 kr. i 2004 til flytning af radiatorer. Resterende beløb til genopretning forventes anvendt til faldstammer og opgangen Bellahøjvej 142.

Der er afsat 1.350.000 kr. til maling af vinduer i Anneberghus i 2004. Af det resterende beløb planlægges rensning af udluftningskanaler for 60.000 kr. og isolering af porte for 35.000 kr.

Ad b) Ændringsforslag til boligforeningens vedtægter § 9 vedr. overdragelse af andel.

Flere andelshavere har ønsket at bestyrelsen fremsætter forslag om, at foreningens lejligheder sættes til salg via foreningens ventelister.

Forslaget har været til afstemning to gange tidligere – i 1999 og i 2002. Begge gange er forslaget nedstemt, hvorfor det kan synes for tidligt, at fremkomme med forslaget igen. Der er imidlertid sket en vedtægtsændring i mellemtiden, der berettiger til, at forslaget tages op på ny.



Ved afstemningen i 2002 stemte 81 JA og 33 NEJ til forslaget. Der var med andre ord et stort flertal på 71% blandt beboerne, der gik ind for forslaget. Men forslaget blev ikke vedtaget, da foreningens vedtægter dengang krævede 3/4 flertal for at blive vedtaget.

I dag kræves 2/3 flertal i følge vedtægterne, da disse i mellemtiden er blevet ændret.

Bestyrelsen går varmt ind for at forslaget vedtages i foreningen og er således i fuld overensstemmelse med flertallet af beboerne. Der er også mange, rigtig gode grunde til at godkende forslaget.

Mange andelsboligforeninger har ændret deres vedtægter således, at når en lejlighed sættes til salg, får familien første prioritet til at købe lejligheden. Hvis familien ikke ønsker lejligheden, vil den herefter blive tilbudt en andelshaver, som bor i foreningen.

Denne model har vi længe ønsket at benytte, da dette vil være en stor fordel for os alle i foreningen, og samtidig vil det også være til stor fordel for ens nære familie.

Ændringsforslaget § 9 kan du se bagerst i dette Nyhedsbrev. Fordele ved ændringsforslaget kan du læse om efterfølgende.

Du kan selvfølgelig sælge din lejlighed til din egen familie

Vi ønsker, at du bibeholder muligheden for, at du kan sælge din egen lejlighed til din nærmeste familie. Dvs. at hvis du ønsker at fraflytte AST og vil sælge lejligheden til dine børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller samlever, så har din familie første prioritet til netop din lejlighed.

Sagt på en anden måde: Din familie i lige opstigende/nedstigende linje samt dine søskende får første ret til din lejlighed, hvis du ønsker, at de skal købe denne.

Du kan selvfølgelig bytte din lejlighed

Muligheden for at bytte din andelslejlighed til en anden bolig både internt og eksternt har du selvfølgelig fortsat mulighed for.

Du får en større chance for at få tilbudt en større lejlighed

Forslaget gælder for alle lejligheder i AST, store som små. Dette betyder, at hvis du drømmer om at få mere plads, så giver denne vedtægtsændring dig større chance for at få en stor lejlighed i AST. I dag er det meget sjældent, at en stor lejlighed går til ventelisten, og dette medfører, at en del er nødsaget til at fraflytte foreningen pga. pladsmangel.

Du får større chance for at købe naboens lejlighed til sammenlægning

Andelshavere, som ønsker at sammenlægge deres lejlighed med naboledigheden, vil få flere muligheder for dette. I dag kræver en sammenlægning, at ens nabo ikke har en køber til lejligheden. Vi ser gerne flere sammenlægninger i foreningen, så der totalt bliver en bedre fordeling af store og små lejligheder i foreningen.

Du får større chance for at din familie får tilbudt en lejlighed i AST

Forslaget tilgodeser familiemedlemmer til andelshaverne via AST's ventelistesystem. Dvs. at det bliver lettere for din familie at få en lejlighed i foreningen. Det kræver selvfølgelig, at din familie er skrevet op til en lejlighed på ventelisten.

Hvis forslaget vedtages:

Hvis denne vedtægtsændring bliver vedtaget på generalforsamlingen, kan du forvente:

- at du får større mulighed for en stor lejlighed
- at du får større mulighed for at købe naboledigheden
- at du får nemmere ved at bytte til en anden lejlighed i AST
- at din familie får nemmere ved at få en lejlighed i AST

Alt i alt - en stor fordel for os alle sammen.



Nedenstående ordlyd til ændringsforslaget er udarbejdet af administrator Ole Fischer, således at vedtægterne både moderniseres og efterkommer boligforeningens ønsker.

På generalforsamlingen vil der blive mulighed for at drøfte indholdet nærmere.

Vedtægternes § 9 ændres i det hele til følgende ordlyd:

§ 9 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i nærværende bestemmelse, til en anden, der beboer eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- a. Den, der indstilles af andelshaver, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med boligbytning af bolig, eller til personer med hvem andelshaver er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, eller til søskende til andelshaver, eller til personer der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaver.
- b. Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen.
- c. Til personer, som er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, uden i forvejen at være andelshavere i boligforeningen.
- d. Til personer i øvrigt, som indstilles af andelshaver.

På begæring fra andelshaver, der ønsker at overdrage sin andel, har bestyrelsen pligt til at anvise ny andelshaver ad pkt. b og c ovenfor inden 6 uger fra begæringen fra andelshaver derom. I modsat fald er andelshaver berettiget til selv at indstille en person til bestyrelsens godkendelse ifølge pkt. d.

Butikstagerne kan frit afstå deres andel med forretning til fortsættelse i samme branche og til en branchekyndig person.

Bestyrelsen skal underrettes om forretningsafståelse inden 14 dage fra afståelse.

Bestyrelsen håber at se mange andelshavere til generalforsamlingen på Bellahøj Skole onsdag den 31. marts 2004 kl. 19.

Er du forhindret i at møde frem, kan du udfylde en fuldmagt til én du har tillid til. Fuldmagtsformular vil være vedhæftet indkaldelsen til generalforsamlingen.

Med venlig hilsen

AST's bestyrelse
1. marts 2004