



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 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2004

Torsdag den 9. september 2004 afholdes ekstraordinær generalforsamling på Bellahøj Skole. Indkaldelse til generalforsamlingen medfølger særskilt.

I det følgende beskrives, hvilke forslag bestyrelsen stiller til generalforsamlingen, samt vor begrundelse for, hvorfor vi synes, at I skal godkende dem.

- a) Endelig vedtagelse af ændringsforslag til boligforeningens vedtægter § 9 vedr. overdragelse af andel.
- b) Igangsætning af forprojekt vedr. udskiftning af tag, etablering af tagboliger og sammenlægning opad herunder afholdelse af licitation.
- c) Såfremt b) vedtages, at optage kreditforeningslån med anslået udgift på kr. 2.300.000.
- d) Annulering af bredbåndsnet.
- e) Såfremt d) vedtages, at acceptere tilbud fra TDC vedr. installation af WebNet.

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

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling i april i år, hvorfor forslaget i henhold til foreningens vedtægter nu sættes til endelig vedtagelse.

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 ser mange, rigtig gode grunde til at anbefale forslaget.

Mange andre andelsboligforeninger har allerede 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 eller til andre der er opført på ventelisten.

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.

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 til din samlever gennem 2 år, 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 foreningen, 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 foreningen. 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 nabos 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 foreningen
- at din familie får nemmere ved at få en lejlighed i foreningen

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

Ad b) Igangsætning af forprojekt vedr. udskiftning af tag, etablering af tagboliger og sammenlægning opad herunder afholdelse af licitation.

Tilstanden af foreningens tage har nået et stadie, hvor vi bliver nødt til at finde en løsning og gerne en mere permanent løsning end blot at lappe videre på dem. Vi ser ingen anden udvej end at udskifte hele taget til et nyt.

Det er en proces, der har været undervejs i mange år. I 1992 fik vi udarbejdet en tilstandsrapport, der spåede tagene en levetid på 10-15 år. De holdt længere end 10 år, men det har også krævet mange ressourcer, at bevare dem nogenlunde tætte i denne periode.

Inden for de sidste par år har vi på denne baggrund overvejet, hvorledes vi bedst griber et sådant projekt an. Det vil uden tvivl blive det største og dyreste projekt, foreningen har givet sig i kast med.

Hvor langt er vi nået?

Bestyrelsen har i løbet af perioden fået en større viden om tagudskiftning ved at deltage i flere foredrag / forevisninger af gennemførte projekter, f.eks. hos Frk. Munck's andelsboligforening, der har fået nye tagboliger og altaner, men ikke nogen sammenlægninger opad.

Det rådgivende ingeniørfirma Strunge Jensen, som vi bruger til dagligt, arbejder på et "Myndighedsprojekt" uden udgifter for foreningen. Et myndighedsprojekt inkluderer bl.a. det benarbejde, der skal til for at få godkendt projektet hos kommunen. Da vi har facadecensur, er det alt andet end let og ligetil, men kræver udarbejdelse af detaljerede tegninger og visualisering af, hvordan det kommer til at se ud. Det arbejde Strunge Jensen hidtil har udført for os, har vi derfor fået udført uden udgift for foreningen, såfremt projektet bortfalder.

Vi har fået godkendt etablering af tagboliger, sålænge det omfatter hele ejendommen og i øvrigt opfylder en lang række krav under hensyntagen til facadecensuren.

Endelig har vi nu også fået en (uforbundene) tilkendegivelse fra beboerne, om jeres ønsker og behov gennem besvarelse af spørgeskemaerne.

Hvad skal vi stemme om?

Det – generalforsamlingen skal tage stilling til – er, om den vil give bestyrelsen



grønt lys til at igangsætte et forløb, der i sidste ende fører til afholdelse af licitation. Licitationen skal give os nogle priser, så vi ved, hvad vi har at forholde os til.

Licitationen vil bl.a. give svar på:

1. Prisen på en ren tagudskiftning – det vil sige på at udskifte taget med et tilsvarende (uden etablering af tagboliger).
2. Prisen på en tagudskiftning, såfremt der samtidigt etableres tagboliger.
3. m²-prisen på etablering af sammenlægning opad.
4. m²-prisen på en ny tagbolig

Når vi kender priserne, har vi mulighed for at beregne konsekvensen af, hvad de forskellige alternativer betyder for andelsværdien, for boligafgiften og for foreningens økonomi.

Til generalforsamlingen i april 2005 skulle vi derfor gerne være i stand til at præsentere nogle reelle priser. Og til den tid – og først til den tid, skal der stemmes om, hvorvidt der skal etableres tagboliger eller alene foretages en ren tagudskiftning.

På den ekstraordinære generalforsamling den 9. september skal der med andre ord alene tages stilling til, at bestyrelsen be- myndiges til at afsætte midler til et for- projekt.

Ad c) Såfremt b) vedtages at optage kreditforeningslån med anslået udgift på kr. 2.300.000.

Projektering frem til og med udbud, det vil sige inklusiv afholdelse af licitation forventes at beløbe sig til kr. 2.300.000.

Projekteringsprisen er sammensat af:

1. Udskiftning af tag	975.000
2. Tagvinduer og kviste	280.000
3. Taglejligheder mv.	1.045.000
I alt	kr. 2.300.000

Der betales løbende efter forbrug af tid, hvorved beløbet udgør et maksimalt loft over udgiften. Det vil sige, at det kan bli- ve billigere - men ikke dyrere.

Projekteringsudgiften til tagudskiftningen alene, kr. 975.000, skal afholdes under alle omstændigheder. Den øvrige projek- teringsudgift på kr. 1.325.000 vil, såfremt tagprojektet vedtages til april 2005 blive fordelt på de nye kvadratmeter etagebolig, der etableres.

Der vil derfor ikke umiddelbart blive tale om boligafgiftsforhøjelse på denne bag- grund. Ydelsen på lånet vil blive finansie- ret over driften **uden forhøjelse af bo- ligafgiften.**

Loftsrum og kælderrum

Såfremt der etableres tagboliger vil alle lofts- og tørrerum blive nedlagt. I det om- fang der etableres nye boliger kræves et pulterkammer på 6 m³ for hver ny bolig. For at kunne opfylde dette krav forestiller vi os, at nogle kan etableres direkte i for- bindelse med den nye lejlighed på taget, mens de øvrige skal finde plads i kælde- ren.

Første fase af tagprojektet vil derfor være en omdisponering af vore kælderrum. Ad- skillelsen af kælderrummene vil blive monteret således, at de vil være flytbare. Dette er praktisk, fordi det gør det muligt at øge rummenes størrelse i takt med sammenlægninger i foreningen.



Da der er tale om en ny trådnettype, giver det også andre fordele. Det vil f.eks. øge ventilationen i kældrene til gavn for den fugtclamme lugt i kælderen i almindelighed og for fundamentet i særdeleshed.

Omdisponering af kælderrummene er indeholdt i projektet.

Altaner

Som den opmærksomme læser har bemærket, er der ikke nævnt noget om etablering af altaner i det ovenstående. Dette skyldes, at vi endnu ikke er kommet overens med kommunen på dette område.

Da det erfaringsmæssigt kan tage tid at forhandle med kommunen, har vi i samråd med administrator og rådgiver vurderet, at det bedste er at udskille altaner fra projektet. Fremover vil tagprojektet derfor ikke umiddelbart inkludere etablering af altaner.

Etablering af altaner vil blive et særskilt projekt, der vil skulle tages stilling til senere. Vi ved fra den netop foretagne spørgeskema undersøgelse, at mange andelshavere ønsker en altan, så planerne er ikke begravet men blot udskudt indtil videre på grund af, at ikke alle forhold omkring dette er faldet på plads.

Spørgeskema

Vi vil gerne benytte lejligheden til at takke for de mange svar på vores spørgeskema undersøgelse. Vi har fået 160 skemaer retur fra beboerne, hvilket giver en svarprocent på godt 38%.

Vi har fået positive tilkendegivelser fra 48 andelshavere, der ønsker at sammenlægge opad; 29 andelshavere, der ønsker en ny

taglejlighed og 86 andelshavere, der ønsker altan.

Vi har fået mange gode kommentarer og yderligere fået en klar fornemmelse af, at beboerne har en stor interesse i et tagprojekt med mulighed for dels at sammenlægge opad for 2. sals beboere, dels mulighed for at etablere en ny lejlighed oppe under taget.

For interesserede beboere med internet adgang, kan vi anbefale at kigge forbi: www.himmelrum.dk

- hvor man kan hente inspiration og gode idéer.

Strunge Jensen vil deltage i generalforsamlingen.

Ad d) Annulering af bredbåndsnettet

Bestyrelsen anbefaler generalforsamlingen, at bredbåndsnettet, som blev vedtaget på generalforsamlingen den 12. juni 2003 med en forventet anlægsudgift på 3.900.000 + finansieringsudgift, **annuleres**.

Hvorfor nu det?

Den primære grund - til at vi anbefaler at annullere en tidligere generalforsamlingsbeslutning - er at vi har fået et godt tilbud fra TDC, som vi vanskeligt kan sige nej til.

Bredbåndsudvalget har udført et fantastisk arbejde i perioden fra generalforsamlingen vedtog projektet og til i dag. Uden dette arbejde havde vi ikke fået et så attraktivt tilbud fra TDC.



Resultatet af licitationen

Licitationsrunden for etablering af bredbånd til AST er afsluttet. Den endelige budgetteret installationspris pr. andel blev på knap 9.000 kr. Digginet og Albertsen & Holm var de to firmaer som Bredbåndsudvalget forhandlede med. Begge firmaer kan levere det udstyr og opfylde de liniemæssige krav som er blevet stillet. TDC ønskede ikke at deltage i licitationsrunden men har til gengæld sendt et alternativt tilbud.

Ad e) Såfremt d) vedtages, anbefaler bestyrelsen, at der tegnes kontrakt med TDC vedr. installation af WebNet, hvor installationsudgiften på 418.875 kr. betales over driften

TDC' tilbud lever på mange områder op til de krav, vi stiller til bredbånd, men tilbudet ligger langt fra de ønsker, vi har omkring telefoni. Til gengæld undgår vi den store installationspris pr. lejlighed.

Vi vil efterfølgende nævne nogle af de fordele og ulemper der er i forhold til den totale bredbåndsinstallation og TDC' tilbud.

Fordele:

- Lille etableringsomkostning: Etableringsomkostningen for TDC' løsning er ca. 8 gange billigere end for det totale bredbåndsprojekt. Det kan være svært at argumentere for, at beboere, som ikke har interesse i bredbånd, skal investere i udstyr, der skal afbetales på i 15 år, når der nu er åbnet sig en mulighed for en ny og meget billigere løsning fra TDC, som ikke har eksisteret før.

- Installationen bliver rimelig smertefri for foreningen, da man benytter eksisterende coax-kabler (Tv-kabler).
- Ingen installation i lejlighederne (modem udleveres til dem som ønsker bredbånd).
- Mindre behov for administration og bureaukrati.
- God service: Vi kender TDC' service fra ejendommens hybridinstallation, og ingen af os har på nuværende tidspunkt haft noget at udsætte på serviceniveauet.
- Mulighed for en TV-mellempakke.

Ulemper:

- Lang bindingsperiode: TDC' kontrakt indeholder en bindingsperiode på 2 år.
- Telefondelen er dyrere: Det månedlige abonnement er dobbelt så dyrt som andre udbydere og deres telefonakster er 20-30 % højere.
- Internet er lidt dyrere: TDC' priser er 5-10 % dyrere
- Vi kan ikke frit vælge udbyder af telefoni og Internet.
- Linjen er lidt dårligere: TDC leverer f.eks. en 512/128 kbit/s. Digginet/Albertsen & Holm leverer en 512/512 kbit/s.

Det vigtigste argument for vores beslutning, er den lave installationsudgift:

Den samlede installationsudgift er på 418.875 kr., der betales over driften, således at hverken boligforeningen eller den enkelte andelshaver behøver at optage lån.



Hvad får vi for pengene?

Vi får bredbånd, TV og telefoni:

Bredbånd:

- Fælles 11 Mbit: Pris 13.500 pr. måned. Udgiften fordeles mellem de andelshavere som vælger bredbånd. Den årlige resultatopgørelse som forelægges den ordinære generalforsamling vil indeholde regnskab for bredbånd på samme vis som der foreligger et regnskab for TV-kanaler.
- Udlevering af modem 0,- kr. i kampagneperioden. Normal pris 495 kr.
- Standard bredbånd **135 kr.** (512/128 kbit/s): De 135 kr. pr. måned fordeles således: 79 kr. opkræver TDC, og de 56 kr. dækker udgiften til den fælles 11 Mbit/s linje, som opkræves over den månedlige huslejeopkrævning.
- Stort bredbånd **255 kr.** (2048/512 kbit/s): De 255 kr. pr. måned fordeles således: 149 kr. opkræver TDC, og de 106 kr. dækker udgiften til den fælles 11 Mbit/s linje, som opkræves over den månedlige huslejeopkrævning.
- Linjerne gøres klar til at håndtere bredbåndstelefoni/IP-telefoni. TDC regner med at kunne tilbyde dette produkt i begyndelsen af næste år (2005). Herved får vi mulighed for et billigere telefonabonnement og en billigere samtaletakst.

TV:

- Valgmulighed mellem en Stor-, Mellem-, Grund- eller ingen TV-pakke.
- Pris for Stor TV-pakke: 156 kr. pr. måned (samme pris som i dag).
- Pris for Mellem TV-pakke: 98 kr. pr. måned.
- Pris for Grund TV-pakke: 52 kr. pr. måned (samme pris som i dag).
- Ændring af pakkevalg er gratis i kampagneperioden.

Telefoni:

- Månedligt telefonabonnement pr. husstand: 102 kr. Normalpris 119 kr.
- 15% rabat på samtlige fastnet indlands og udlands samtaler.
- Gratis Favorit abonnement. Normalpris 25 kr. pr. måned.
- Gratis særtjenester (beskedsvar, banker på, viderestilling, m.m.) Normalpris 23 kr. pr. måned.
- IP-telefoni (se under Bredbånd).

Repræsentanter fra TDC vil deltage i generalforsamlingen.

.....

Fuldmagt

Er du forhindret i selv at møde frem til generalforsamlingen, kan du udfylde en fuldmagt. Fuldmagten kan du give til én, du har tillid til. Giver du fuldmagten til bestyrelsen, kan du være sikker på, at din stemme afgives i overensstemmelse med de holdninger, vi løbende giver udtryk for.

Fuldmagtsformular vil være vedhæftet indkaldelsen til generalforsamlingen, hvor den endelige formulering af forslagene, vil kunne ses.

Vel mødt til den ekstraordinære generalforsamling på Bellahøj Skole torsdag den 9. september 2004 kl. 19.

Med venlig hilsen

AST's bestyrelse
26. august 2004