



# Andelsboligforeningen AST

Bellahøjvej 142 kontor - 2720 Vanløse - Tlf. 38 600 404 – www.abast.dk  
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

Brønshøj, 9 marts 2012

## Andelsboligforeningen AST

Formand: Frank B. Hansen  
Annebergvej 7, 2.th.  
2700 Brønshøj

Til Andelsboligforeningens medlemmer:

Herved indkaldes til

## ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Onsdag den 28 marts 2012, kl. 19:00

på vandrehjemmet,

Herbergvejen 8, 2700 Brønshøj

### Dagsorden ifølge vedtægterne §19:

#### Valg af dirigent.

#### 1. Formandens beretning.

#### 2. Forelæggelse af resultatopgørelse for perioden 01.01.2011 - 31.12.2011 med balance pr. 31.12.2011 (vedlagt) til godkendelse; forelæggelse af likviditetsbudget for 2012 samt godkendelse af note i årsrapporten om indre værdi af andelskapitalen pr. 31/12 2011.

#### 3. Forslag fra bestyrelsen.

##### a) Nedlæggelse af AST's venteliste pr. 31/12 2012:

Der er i de senere år ikke handlet nogle af ASTs lejligheder via ventelisten, men derimod i fri handel – ofte via ejendomsmægler.

Bestyrelsen ser derfor ingen grund til, at en administrativ byrde opretholdes uden årsag, da andelslejligheder i dagens Danmark typisk handles i markedet og ikke via ventelister.

Såfremt generalforsamlingen vedtager dette, fjernes §23 stk. 3 fra AST's vedtægter og nuværende §23 stk. 4 bliver til nyt §23 stk. 3.

##### §23 stk. 3:

Bestyrelsen eller administrator fører venteliste over dem, som ønsker at bytte eller overtage bolig i foreningens ejendom, og fastsætter retningslinier for indtræden af

[Skriv tekst]



## Andelsboligforeningen AST

nye andelshavere i de tilfælde, hvor vedtægterne ikke har fastsat regler. Andelshaverne har ved ledighed fortrinsret til lejligheder, med mindre tidligere andelshavere eller disses ægtefælle har benyttet sin indstillingsret.

Det påhviler efterfølgende at administrator at ændre foreningens vedtægter så de afspejler de ændrede forhold omkring ventelister.

b) I AST's gældende vedtægter § 23 indsættes **nyt stk. 3** (således at hidtidigt stk. 3 og 4 bliver stk. 4 og 5):

**Bestyrelsen er til enhver tid bemyndiget til i samråd med administrator at gennemføre konvertering af boligforeningens realkreditlån til enhver tid til nyt/nye realkreditlån (obligationslån til fast rente), forudsat opnåelse herved af lavere låneydelse inkl. lavere fast forrentning af lån til maks. 10 % længere afviklingsperiode end restafviklingsperiode på lån, der indfries ved konverteringen.**

*Konkret baggrund for dette er, at ved generel bemyndigelse via vedtægterne til lånekonvertering, kan konvertering ske til enhver tid i overensstemmelse med ændringsforslaget, uden at generalforsamlingen forud konkret skal have meddelt stillingtagen her til.*

Dette forslag blev foreløbigt vedtaget på ekstraordinær generalforsamling i AST den 29/9 2010, og fremsættes for mulig endelig vedtagelse (forudsat kvalificeret flertal, jfr. vedtægterne § 21.2)

**c) Runddeling af årsregnskab sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen afskaffes.**

Vi mindsker derved antallet af kopier og sparer samtidigt penge.

Der vil altid være en elektronisk version tilgængelig for download på foreningens hjemmeside.

Såfremt der er andelshavere, der fortsat måtte ønske at modtage en trykt kopi, vil en sådan altid kunne rekvireres ved at rette henvendelse på ejendomskontoret.

Hvis vedtaget, ændres vedtægternes §18 stk. 1 fra:

Generalforsamlingen antager en statsautoriseret revisor til at revidere foreningens og administrators regnskab. Regnskabsåret er fra den 1. januar til den 31. december, dog første gang fra den 31. marts 1967 til den 31. december 1967, og det reviderede årsregnskab skal udsendes til medlemmerne 14 dage inden den årlige generalforsamling med revisors påtegning.

Til:

Generalforsamlingen antager en statsautoriseret revisor til at revidere foreningens og administrators regnskab. Regnskabsåret er fra den 1. januar til den 31. december, dog første gang fra den 31. marts 1967 til den 31. december 1967, og det reviderede årsregnskab vil være tilgængeligt på foreningens hjemmeside og på foreningens ejendomskontor 14 dage inden den årlige generalforsamling med revisors påtegning.



## 4. Forslag fra foreningens medlemmer.

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen under dette punkt, skal jvf. vedtægternes § 21 afleveres på foreningens ejendomskontor senest 8 dage forinden generalforsamlingens afholdelse, **altså senest tirsdag den 20. marts 2012 kl. 19.00.**

Rettidigt indsendte forslag vil ligge til gennemsyn på foreningens ejendomskontor fra onsdag den 21. marts 2012.

## 5. Valg af bestyrelsen.

### a) Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Anne Kathrine Henriksen, Peter Grass og Henrik Andersen afgår efter tur og er vilige til at modtage genvalg.

## 6. Valg af Administrator

Bestyrelsen foreslår valg af CEJ Ejendomsadministration A/S.

Den primære årsag til, at bestyrelsen ønsker at skifte er, at der kan opnås en årlig besparelse for AST på ca. 200.000 kr.

Bestyrelsen har forsøgt at forhandle pris med vores nuværende administrator, Ole Fischer, men uden at der kunne opnås enighed om en væsentlig prisreduktion. CEJ Ejendomsadministration er et rendyrket administrationshus, hvilket betyder, at alle deres medarbejdere er specialiserede inden for de forskellige dele af administration af ejendomme – uden at beskæftige sig med opgaver inden for andre juridiske områder. Dette er i Bestyrelsens øjne en fordel i forhold til ASTs nuværende administrator.

Derudover tilbyder CEJ Ejendomsadministration en mere interaktiv platform end vores nuværende administrator, hvor bestyrelsen kan få en mere direkte internet baseret adgang til foreningens konti, dokumenter m.v. Dette vurderes at kunne øge bestyrelsens overblik, og dermed optimere foreningens forhold.

Samlet set har bestyrelsen vurderet, at der er mange fordele ved at skifte administrator, hvorfor der nu stilles forslag på Generalforsamlingen om administratorskifte. Bestyrelsen har lagt meget tid og mange kræfter i arbejdet med indhentelse og udvælgelse af en mulig ny administrator, og føler, at CEJ Ejendomsadministration er den rigtige vej at gå – både ud fra økonomiske overvejelser, men også ud fra overvejelserne om, at en stor forening som AST bør have en rendyrket administrator med fuldt fokus på ejendomsadministration til fordel for et mindre advokatkontor.

I forbindelse med et administratorskifte vil alle arkiver og historikker blive overdraget til ny administrator, hvorfor der ikke vil være viden, dokumenter eller lignende, der vil gå tabt.

## 7. Valg af revisor.



TT Revision foreslås genvalgt.

**8. Bestyrelseshonorar 2012**

Foreslås uændret.

**9. Eventuelt.**

**Bilag vedlagt:**      Årsregnskab 2011

**Med venlig hilsen**

**BESTYRELSEN**

v/ Frank B. Hansen(formand), Anders Zitawi, Anne Kathrine Henriksen, Henrik Andersen, Peter Grass, Erik Wodstrup, Tina Milton og Kim Hansen.



## Andelsboligforeningen AST

Indskrivning og udlevering af stemmesedler foregår ved 3 opstillede borde. Se efter skiltet med din (eller fuldmagtivers) 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 enten give en anden person eller et navngivent bestyrelsesmedlem din fuldmagt på formularen herunder. Hver andelshaver kan kun medbringe én fuldmagt til generalforsamlingen.



## Fuldmagt

Undertegnede, der er andelshaver i andelsboligforeningen AST

**Andelshavers navn:** \_\_\_\_\_

**Andelshavers adresse:** \_\_\_\_\_

Giver hermed fuldmagt til:

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

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

til på mine vegne at afgive stemme ved den ordinære generalforsamling  
onsdag den 28/3 2012 på Vandrehjemmet.

Dato og underskrift: \_\_\_/\_\_\_ 2012, \_\_\_\_\_

(Andelshavers underskrift)

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