

A/B Grønnehøj 31-39 og Klingseyvej 35-39

Referat af ordinær generalforsamling

År 2004, torsdag den 27. maj, kl. 19.00, afholdt andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 og Klingseyvej 35-39 ordinær generalforsamling i Vanløse Medborgerhus, Jyllingevej 77, 2720 Vanløse.

Mødet havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse
4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, samt beslutning om regulering af boligafgiften
5. Forslag
6. Valg af bestyrelse
7. Eventuelt.

2004.05.27

Ad 1 – Valg af dirigent og referent.

Formanden Uffe Callery bød velkommen til andelshaverne og advokatfuldmægtig Jacob Engell Sørensen samt daglig administrator Anni Christensen fra Advokatfirmaet Gert Hallig.

Formanden foreslog Jacob Engell Sørensen som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Følgende andele var repræsenteret: 1, 2, 4, 8, 10, 12, 13, 14, 17, 19, 21, 31, 36, 39, 40, 45 og 47. Dermed var 17 af foreningens 43 andelshavere repræsenteret.

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Møderet for Højesteret

Ad 2 – Bestyrelsens beretning.

Formanden Uffe Callery bød velkommen til de ny andelshavere i foreningen og afgav herefter beretning på bestyrelsens vegne.

(Beretningen er vedhæftet referatet).

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til beretningen.

En andelshaver nævnte den uheldige episode med det uvarslede besøg vedrørende aflæsning af målere Bestyrelsen var enig i, at det var en meget beklagelig episode, som var en fejltagelse fra varmeselskabets side.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse og godkendelse af andelsværdierne.

Advokatfuldmægtig Jacob Engell Sørensen gennemgik det af revisor udarbejdede årsregnskab for 2003, hvoraf fremgik et overskud på kr. 615.000 samt et fald i andelsværdierne.

Efter regnskabets gennemgang omdelte administrator forslag til en ny beregning af andelsværdierne, hvor hensættelsen til vedligeholdelse opløses og overføres til andelsværdien, så faldet i andelsværdierne ikke bliver så drastisk. Forslaget lød som følger:

Såfremt hele hensættelsen i regnskabet (side 18) ”anden hensættelse kr. 440.000” overføres til egenkapitalen, kan faldet i andelsværdierne reduceres som følger:

| | | |
|-----------------------------|-----|---------------------|
| Egenkapital ifølge regnskab | kr. | 826.810,00 |
| Anden hensættelse | kr. | 440.000,00 |
| Ny egenkapital | kr. | <u>1.266.810,00</u> |

Ny andelskrone **kr.** **568,33** **pr. m2**

Som giver eksempelvis følgende værdier:

| | | |
|-----------------------------|-----|-----------|
| Andelsværdi lejlighed 44 m2 | kr. | 25.006,57 |
| Andelsværdi lejlighed 48 m2 | kr. | 27.279,89 |
| Andelsværdi lejlighed 49 m2 | kr. | 27.848,22 |
| Andelsværdi lejlighed 50 m2 | kr. | 28.416,55 |
| Andelsværdi lejlighed 53 m2 | kr. | 30.121,55 |
| Andelsværdi lejlighed 60 m2 | kr. | 34.099,87 |
| Andelsværdi lejlighed 62 m2 | kr. | 35.236,53 |

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

Der var spørgsmål til likviditet, ejendommens vedligeholdelsestilstand og andelsværdierne, som administrator og bestyrelsen besvarede.

Regnskabet blev herefter vedtaget med den nye andelskrone på kr. 568,33 pr. m².

Ad 4 - Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, samt beslutning om regulering af boligafgiften.

Jacob Engell Sørensen gennemgik herefter det af revisor udarbejdede budget for 2004.

Jacob Engell Sørensen gjorde opmærksom på, at budgettet var stramt og vedligeholdelsesudgifterne skulle holdes nede, således at man undgik stigning i boligafgiften.

Budgettet uden ændring af boligafgiften blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5 – Forslag.

Bestyrelsen havde indgivet forslag om installering af bredbåndsnet i ejendommen.

Formanden gav ordet til xxxxxxxxxxxx, som havde foretaget undersøgelser omkring prisen for installering af bredbånd hos forskellige udbydere. xxxxxx redegjorde for forslaget og kunne eksempelvis oplyse, at et af tilbuddene lød på kr. 9.200,00 pr. lejlighed, hvis alle beboere tilsluttede sig nettet.

Formanden gjorde opmærksom på, at der muligvis kunne være besparelse ved at betale til én udbyder i stedet for tre (internet, telefon og TV). Formanden supplerede med at oplyse, at installeringen af bredbånd ville blive betragtet som en forbedring af lejligheden ved salg.

På opfordring fra generalforsamlingen tilbød xxxxxxxxxxxx indenfor 14 dage at udarbejde et notat til omdeling med oplysninger om økonomien ved installering af bredbåndsnet, der kunne danne grundlag for en beslutning på en senere generalforsamling.

Ad 6 – Valg af bestyrelse.

Formanden Uffe Callery oplyste, at han ikke genopstillede.

Lotte Jacobsen, Kristine Henriksen, Michael Petersen, Else Jørgensen, Dorthe Hansen og Thomas Rodenberg opstillede til bestyrelsen. Stine Reunert opstillede som suppleant.

Der blev foretaget afstemning. Resultatet blev, at bestyrelsen og suppleanterne består af:

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

| | | |
|--------------------|--------------------|------------------------|
| Bestyrelsesformand | Michael Petersen | Klingseyvej 37, 1. th. |
| Bestyrelsesmedlem | Lotte Jacobsen | Grønnehøj 37, 1. tv. |
| Bestyrelsesmedlem | Kristine Henriksen | Grønnehøj 33, 2. th. |
| Bestyrelsesmedlem | Dorthe Hansen | Grønnehøj 33, 1. th. |
| Bestyrelsesmedlem | Else Jørgensen | Grønnehøj 31, st.tv. |
| Suppleant | Thomas Rodenberg | Klingseyvej 39, 1.th. |
| Suppleant | Stine Reunert | Grønnehøj 35, st.tv. |

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig med Michael Petersen som formand.

Ad 7 – Eventuelt.

Stine Reunert opfordrede til at der blev gjort noget ved det grønne område mellem haverne og for-tovet, som eksempelvis kunne benyttes til cykelparkering, så det blev undgået, at området blev brugt som hundetoilet.

Der var en del debat og drøftelser omkring det grønne område, som bestyrelsen tog til efterretning.

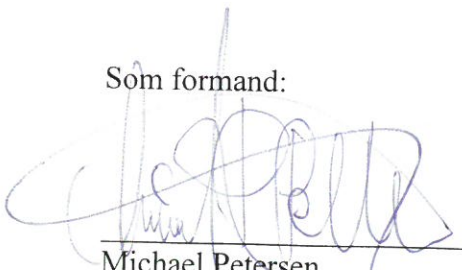
Der var ligeledes debat om det var muligt at aflukke arealet bag ejendommen, så det heller ikke blevet benyttet som hundetoilet. Bestyrelsen ville undersøge mulighederne.

En andelshaver takkede bestyrelsen for det gode arbejde, der var gjort i årets løb.

Flere andelshavere ønskede en opstramning af viceværtservicen. en andelshaver mente ikke, at den tidligere dårlige erfaring med en vicevært fra ejendommen skulle komme andre til skade, hvis der var nogen, som var interesseret. Bestyrelsen tog det til efterretning.

Da ingen herefter ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden kl. ca. 21.15.

Som formand:


Michael Petersen

Som dirigent:


Jacob Engell Sørensen

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

Nørrebrogade 34 • 2200 København N • mail: advokat@hallig.dk • fax 35 36 05 40 • tlf. 35 39 35 66

Den 11/5 04

J. nr. 699

Dir. e-mail: ac@hallig.dk

Vedr.: Ordinær generalforsamling 2004 i A/B Grønnehøj 31-39/ Klingseyvej 35-39.

Efter aftale med bestyrelsen indkaldes herved til ordinær generalforsamling således:

Torsdag, den 27. maj 2004, kl. 19.00

Vanløse Medborgerhus Lindersvold, Salen, Jyllingevej 77, 2720 Vanløse

Mødet har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
6. Valg af bestyrelse
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

Ad dagsordenens punkt 3 og 4:

Det af foreningens revisor, statsautoriseret revisor Jørgen Krauw fra revisionsfirmaet Mortensen & Beierholm, udarbejdede årsregnskab for 2003 og budget for 2004 er vedlagt.

Ad dagsordenens punkt 5:

Bestyrelsen foreslår, at der installeres bredbåndsnet i ejendommen.

Forslag, der ønskes behandlet på mødet, skal være Lotte Jacobsen i hænde senest 8 dage før mødet. Det påhviler desuden forslagsstilleren senest 4 dage før mødet at gøre de øvrige medlemmer bekendt med forslaget ved opslag, omdeling el. lign.

Med venlig hilsen
Advokatfirmaet Gert Hallig

v/ Anni Christensen
Ejendomsadministrationen

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

Nørrebrogade 34 • 2200 København N • mail: advokat@hallig.dk • fax 35 36 05 40 • tlf. 35 39 35 66

NOTAT vedrørende hovedpunkterne i de nye regler om pant og udlæg i andelsboligforeninger (ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, tinglysningsloven, retsplejeloven og konkursloven). Loven forventes at træde i kraft 01.01.2005.

1. Pant og udlæg i andele kan nu finde sted, uanset modstående vedtægtsbestemmelse.
2. En eventuel - efter de hidtil gældende regler - af foreningen stillet garanti i forbindelse med andelshaverens køb af andelen skal respekteres. Efter lovens ikrafttræden bortfalder den hidtil gældende bestemmelse om garantistillelse.
3. Andelsboligforeningen har altid krav på at få dækket sine tilgodehavender på boligafgift m.v. dog kun i et år efter forfaldsdagen, med mindre særlige forhold gør sig gældende (foreningen skal inden fristens udløb have indledt og fremmet retsforfølgning eller eksklusion).
4. Andelsboligforeningen kan gennem vedtægtsbestemmelse begrænse retten til pantsætning af andelen til 80 % af andelens værdi på lånetidspunktet.
5. Hvis en andelshaver, långiver eller udlægshaver anmoder en andelsboligforening herom skal denne give en erklæring om, hvorvidt den pågældende er godkendt som andelshaver i foreningen og om foreningen har stillet garanti samt størrelsen heraf.
6. Den nævnte erklæring fra andelsboligforeningen anvendes i forbindelse med registrering af pantsætningen i en nyoprettet andelsboligbog.
7. Salg af andelslejligheder hvori udlæg er foretaget sker efter fogedrettens anmodning gennem andelsboligforeningen efter lovens og vedtægternes regler. Foreningen forestår således salget efter samme metode som var andelshaveren ekskluderet af foreningen, hvilket bl.a. indebærer, at andelshaveren ikke har indflydelse på, hvem køberen bliver. Sker salget ikke inden for en stillet frist, sker salget gennem fogedretten.
8. Ved tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning skal der udover pantebrevet (og for udlægs vedkommende en fogedbogsudskrift) medfølge en BBR-udskrift samt den omtalte erklæring fra andelsboligforeningen, som bekræfter, at den pågældende er godkendt som andelshaver samt at adressen er korrekt anført, jfr. BBR-meddelelsen.
9. Retsvirkningerne af tinglysning samt proceduren herved i andelsboligbogen følger i øvrigt i store træk de almindelige regler for tinglysning.
10. Der gælder et udlægsforbud for andelsboliger (herunder forbedringer og særligt tilpasset løsøre) af beskeden værdi tilsvarende reglerne om transbeneficium for løsøre.

Herudover er der en lang række mere tekniske og specifikke bestemmelser.

Gert Hallig, 15.04.2004.

Årsberetning

Velkommen til generalforsamlingen og især velkommen til alle de nye der er kommet til i vores ejendom siden sidst.

Vi har haft et hårdt men også godt år i ejendommen hvor der er sket en masse.

Medlemmer i bestyrelsen

Siden sidste almindelige generalforsamling er der sket små ændringer i bestyrelsen. Et medlem flyttede fra ejendommen og gik derfor ud af bestyrelsen. Et andet medlem udtrykte modvilje mod at arbejde sammen med resten af bestyrelsen og vi besluttede i samråd med vores advokat, ikke at indkalde vedkommende til resten af møderne, da der også jævnligt ville komme sager op hvor vedkommende var inhabil i. Vi valgte ikke at supplere med vores suppleant, da vi på daværende tidspunkt ikke følte at det var nødvendigt.

Byggeri

Byggeriet er endeligt færdigt og de sidste småting på plads. Byggeriet er i det store og hele forløbet godt. Det kan ikke undgås at der er episoder hvor man som beboer føler man kommer lidt i klemme, men langt de fleste tog det med et smil og de problemer, der opstod blev løst henad vejen. Det sidste der er blevet lavet er at vandmålerne blev plomberet og læst af. Her er en af de situationer der opstår når så mange mennesker er involveret. Vandmålermanden blev lukket ind af håndværkerne og extra nøglen lagt hos den enkelte beboer. Det var aftalen. Desværre så glemte de at fortælle os hvornår de ville gøre det, og derfor kunne vi ikke advare jer om tidspunktet, hvilket selvfølgelig er beklageligt.

De skulle dog virke nu, og vandafgiften figurere selvstændigt på en regning et par gange om året.

Byggeprojekt – omkostninger?

Vi har holdt budgettet og ligger så vidt vi er orienteret under.

Skrald

Der har igen i år som tidligere, været problemer med vores skraldafhentning. Vi er i konstant dialog med R98 for at få den bedst mulige løsning for os, de er desværre lidt tunge at danse med. Vi regner med en bedre løsning end den vi har nu i en nær fremtid. Vi vil gerne henstille til at folk husker at stille storskrald 'pænt' så det ikke fylder for meget. Det gør det lettere for R98 at hente det – uden de bliver sure på os.

Men generelt vil vi sige at tingene løber rigtig godt hvad angår skraldsituationen.

Arbejdsweekender

Vi har afholdt 2 gange 2 dages arbejdsweekender hvor rigtig mange beboere dukkede op. Vi havde 2 rigtig gode weekender hvor vi nåede en masse. Blandt andet blev 4 opgange malet så de fremstår lidt pænere end de gjorde før. Der mangler stadig nogle detaljer, men dem håber vi på kan blive udbedret til de næste arbejdsweekender. Udover selve arbejdet var det nogle rigtig hyggelige dage hvor vi lærte hinanden bedre at kende – noget vi godt kunne få meget mere brug for.

Thaysen

En beretning om en kopimaskine

Der var engang.... Sådan starter de fleste eventyr, og sådan kunne vi også starte her. Vi får i sommeren en henvendelse fra Thaysen og Co ang. den kopimaskine forhenværende visevært Erik Speiser. Vi må sige at den kender vi ikke noget til. Efter Inge Lises fraflyttelse, dukker den

pludselig op i deres gamle soveværelse. Vi rykker den ned i bestyrelseslokalet. Vi får endnu en henvendelse fra T og Co hvor de siger de vil komme og hente den. Vi aftaler at de må de hjertens gerne, da vi ikke har noget brug for den. Det ender med at de slet ikke vil have den igen, men sender os en regning på dyret. Efter lange forhandlinger med T og Co får vi forhandlet os frem til en leje for de par år den har stået her hos os i ejendommen. Efter det har vi ikke hørt mere, og vi venter stadig på henvendelse fra T og Co ang. Regning og afhentning af dyret. Hele dette fadæse skyldes at der er blevet købt ting på ejendommens konto, som det kun er Inge Lise fra tidligere bestyrelse der har godkendt.

Henvendelse til bestyrelsen

Vi vil fra bestyrelsens side igen opfordre folk til at henvende sig skriftligt til bestyrelsens medlemmer. Hvis man har noget der er meget presserende er man selvfølgelig mere end velkommen til at komme til en af os, men hvis det er noget som godt kan vente et par dage og ikke er livsnødvendigt så skrev det på et papir og læg ind til en af os.

En dag kommer der vel også en postkasse op som er til breve til bestyrelsen

Våde kælderrum

Der har været problemer med våde kælderrum tidligere. Det skulle nu være afhjulpet og vi henstiller til at man henvender sig skriftligt til bestyrelsen hvis man opserverer vand i kælderen igen. Evt. vinduer åbnet for at afhjælpe problemet bedes også lukkes.

hundeluftning

Vi har haft store problemer med folk fra andre ejendomme der kommer ind i vores gård og lufter deres hunde. Vi vil meget gerne opfordre alle til, når de ser der sker, til at henstille til hundelufterne at de går et andet sted hen og at det faktisk er vores private ejendom de lufter deres møjkøtere på. Vi kan ikke lukke vores gård af da den er en brandvej, men der vil blive arbejdet på en løsning der er tilfredsstillende for alle parter.

fællesbad

Håndværkerne er væk nede fra fællesbadet og der er blevet gjort rent dernede. Vi håber på at alle der bruger badet, eller bare kommer forbi, vil være med til at sørge for det også fremover vil være pænt og rent. Det vil sige at man rydder op efter sig, både på toilettet og i badet. Man slukker lyset når man er færdig, og slukker for varmen når man går. Det er os alle der kommer til at betale for den extra udgift der er forbundet med at lyset og varmen banker derud af døgnet rundt.

Endnu engang skal der lyde en opfordring fra bestyrelsen til de beboere der ikke har et lovligt badeværelse og derfor ikke må bruges, til at få sat dem i stand, så fællesbadet bliver et alternativ og ikke den faste badeløsning.

vaskeri

Vi har endelig fået vores nye vaskeri. Alle har sikkert været dernede, men for at opsummere kan vi fortælle, at der er kommet 2 nye maskiner. Den ene kan tage 5 kg tøj, den anden 7.5 kg. Vi besluttede at købe en lidt større maskine end tidligere, for både at til gode se de børnefamilier vi har her i ejendommen og for at spare på miljøet, da de fleste sikkert kan nøjes med en maskinfuld i stedet for to. Igen vil vi gerne opfordre til at alle er med til at passe på vaskeriet, så det holder så lang tid som muligt. Man må gerne gøre rent efter sig og huske at slukke lyset. Rens tørretromlen før og efter brug. Der er en luge nedenunder som man kan lukke op og rense filterne meget nemt.

Priserne er sat så vi tjener en smule på hver vask. Vaskeriet kostede os 140.000 at installere. Der er ca en månedelig indtjening på 3000. dvs at vaskeriet i sig selv indtjener på små 4 år, hvis vi holder de priser vi har nu. Det skulle maskinerne uden problemer holde til. Det man kan overveje er om man om 1 til 2 år vil bruge lidt af de penge vi indtjener på at sætte selve vaskerummet i stand.

Cykelrydning

Husk lige at der er cykelrydning her til den 1. juni. Alle lejligheder har fået en lap som man skal sættes på sin cykel, hvis man ikke vil have at bestyrelsen fjerner cyklen. Har man mere end en, sætter man en anden seddel på.