

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

### Referat af ordinær generalforsamling

År 2007, mandag den 2. april, kl. 19.00, afholdt andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 og Klingseyvej 35-39 ordinær generalforsamling i Vanløse Kulturhus, Frode Jakobsens Plads 4, 1. sal, 2720 Vanløse.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

2017.04.02

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 og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
7. Eventuelt.

#### **Ad 1 – Valg af dirigent og referent.**

---

Bestyrelsesformand Dorthe Hansen bød velkommen og foreslog administrator, advokat Gert Hallig, til opgaven som dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet indkaldelse til generalforsamlingen var udsendt den 16. marts 2007 og 22 andelshavere, heraf 2 ifølge fuldmagt, var repræsenteret ud af foreningens i alt 43 andelshavere.

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Møderet for Højesteret

---

## **Ad 2 – Bestyrelsens beretning.**

---

Bestyrelsesformand Dorthe Hansen aflagde beretning på bestyrelsen vegne.

Det blev blandt andet meddelt, at der i det forgangne år er blevet ansat en ny vicevært på ejendommen, vinduerne er blevet malet og der er indkøbt en ny vaskemaskine.

Der har været vandproblemer i kælderen ved Grønnehøj 31-33. Forholdene vil nærmere blive undersøgt, idet der formentlig er problemer med kloakkerne. Kælderrummene, som er i risiko for at blive medtaget af fugt, kan muligvis flyttes til Grønnehøj 35.

Formanden kom med forskellige opfordringer til andelshaverne, herunder at andelshavere, som anvender vaskekælderen, skal overholde vasketiderne og ikke sætte en vask i gang så sent, at vaskeperioden griber ind i den næste andelshavers periode. Herudover gjorde formanden opmærksom på, at der henligger store mængder af vasketøj, som nogle må have glemt.

Der er ikke længere mulighed for løbende at stille storskrald ned i gården. I stedet kommer der en gang i kvartalet en container, som andelshaverne kan anvende til storskrald. Tidspunktet for hvornår containeren opstilles i gården fremgår af opslag i opgangene. Opslagene kommer op ca. 14 dage forinden.

Formanden opfordrede også andelshaverne til at holde orden på fællesarealerne, blandt andet er der henstillet en udtjent vaskemaskine i kældergangen, hvilket naturligvis er helt uacceptabelt.

Bestyrelsen har planer om at indføre et nyt betalingssystem i vaskekælderen, idet det gamle system ikke længere vedligeholdes. Andelshaverne skal derfor passe på de gamle vaskekort, idet disse ikke kan erstattes, så længe det gamle system anvendes.

Kloakken vil blive undersøgt nærmere og en renovering heraf vil formentlig medføre en større udgift. Der er i budgettet hensat et beløb til imødegåelse af denne vedligeholdelsesomkostning.

Stakitterne rundt om haverne skal fjernes og erstattes af en hæk. Vi undersøger hvad en gartner skal have for det. Nogle af haverne ud mod Grønnehøj vil blive gjort større i denne forbindelse.

Nogle andelshavere har efterlyst mere specifikke regler i forbindelse med muligheden for sammenlægning af lejligheder og bestyrelsen vil nærmere under eventuelt oplyse herom.

Herudover gjorde formanden opmærksom på, at bestyrelsen kan kontaktes således:

e-mail adresse: [abgronnehoj@hotmail.com](mailto:abgronnehoj@hotmail.com) og på mobil 26614398, mandage mellem kl. 18 og kl. 20.

Det blev endvidere oplyst, at bestyrelsen har planer om at lave en folder til uddeling blandt andelshaverne.

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Møderet for Højesteret

---

Der var mulighed for at stille spørgsmål og debattere beretningen og i denne forbindelse opfordrede en andelshaver bestyrelsen til at opsætte et skilt i gården, hvor det anføres at der ikke må hensættes storskrald i gården.

En andelshaver klagede over en jordbunke i gården, som bestyrelsen oplyste, vil blive fjernet når gartneren kommer tilstede på ejendommen.

Der var ingen der ønskede at udtale sig imod beretningens vedtagelse, hvorfor dirigenten konstaterede, at beretningen var enstemmigt vedtaget.

### **Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse og værdiansættelse af andelene.**

---

Gert Hallig gennemgik det af revisor udarbejdede årsregnskab for 2006, udvisende et resultat på kr. 220.454 før afdrag.

De enkelte poster blev gennemgået og administrator fremhævede vedligeholdelsesomkostningerne på kr. 391.523, hvoraf kr. 389.213 udgøres af maleromkostninger. Der er ekstraordinært indtægtsført kr. 24.750, som beboerandel af afholdte omkostninger vedrørende et badeværelse.

Herefter gennemgik administrator aktiver og passiver, herunder navnlig den regnskabsmæssige opgørelse af foreningens ejendom, idet denne nu er værdiansat til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2006, med kr. 28 mio. Der er i forbindelse med andelsværdiberegningen foretaget en hensættelse på i alt kr. 6.500.000, hvoraf kr. 2.580.000 er en skattemæssig hensættelse og kr. 3.920.000 en såkaldt "anden hensættelse".

Regnskabet blev drøftet af forsamlingen.

Da dirigenten satte regnskabet og forslaget til værdiansættelse af andelene til afstemning, blev begge dele vedtaget enstemmigt.

### **Ad 4 - Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

---

Administrator gennemgik budgettet for 2007 og fremhævede, at der budgetteres med en boligafgiftsstigning på 3 % til ikrafttræden 1. juni 2007 og at der budgetteres med kr. 500.000,00 i vedligeholdelsesomkostninger.

Budgettet blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget med den foreslåede boligafgiftsstigning.

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Møderet for Højesteret

---

## Ad 5 – Forslag.

---

- Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen gives bemyndigelse til at optage et lån (Nordea prioritet) på kr. 1.000.000 til indfrielse af nuværende anlægslån med restgæld på ca. kr. 433.000 og udbetaling af kassekredit. Provenuet foreslås anvendt som buffer til forestående vedligeholdelsesopgaver.

Formanden Dorthe Hansen gjorde rede for forslaget og forklarede, at formålet var at spare renter samt give bestyrelsen mulighed for at få de presserende vedligeholdelsesopgaver ført ud i livet ved hjælp af det foreslåede lån i Nordea Bank. Herudover vil der være en likviditetsbuffer, som er praktisk ved mindre vedligeholdelsesopgaver m.v.

Forslaget blev sat under afstemning og den foreslåede bemyndigelse til bestyrelsen blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

- Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsesmedlemmer fremover får udbetalt det til enhver tid værende skattefri beløb (p.t. kr. 2.000,00).

Bestyrelsen begrundede forslaget med, at der er forskellige udgifter forbundet med at bestride bestyrelsesposterne og at det i øjeblikket er muligt for et bestyrelsesmedlem at modtage kr. 2.000,00 pr. år som godtgørelse for udgifter, uden fremlæggelse af egentlig dokumentation og således at der ikke sker beskatning af dette beløb. I øjeblikket får bestyrelsesmedlemmerne alene udbetalt et mindre beløb, som telefonpenge og det er tanken at det foreslåede beløb på kr. 2.000,00 også skal indeholde kompensation for telefonudgifter.

Forsamlingen drøftede forslaget og herunder ligeledes bestyrelsens arbejde og synligheden heraf i almindelighed. Bestyrelsen oplyste, at det omtalte beløb på kr. 2.000,00 pr. bestyrelsesmedlem alene vil blive udbetalt til 5 bestyrelsesmedlemmer pr. år og først i slutningen af regnskabsåret. Suppleanter modtager ikke beløbet.

Da dirigenten efterfølgende satte forslaget under afstemning, blev forslaget vedtaget med samtlige stemmer for, på nær én stemme imod forslaget.

## Ad 6 – Valg af bestyrelse.

---

Følgende bestyrelsesmedlemmer genopstillede:

Dorthe Hansen	Grønneshøj 33, 1. th.
Sebastian La Cour	Klingseyvej 37, st. th.
John Andrew Carty	Klingseyvej 37, 1.th.

Herudover opstillede følgende:

Kasper Seeberg Petersen	Klingseyvej 37, 2.th.
Lotte Jacobsen	Grønneshøj 37, 1.tv.

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

---

Herudover opstillede  
Else Jørgensen Grønnehøj 31, st.tv. som suppleant.

Samtlige blev enstemmigt valgt og bestyrelsen er herefter sammensat således:

Sebastian La Cour (formand)  
Dorthe Hansen  
John Andrew Carty  
Kasper Seeberg Petersen  
Lotte Jacobsen

---

Else Jørgensen (suppleant)

## **Ad 7 – Eventuelt.**

---

Der var forskellige spørgsmål til den nuværende vicevært ordning, herunder vedrørende snerydning, fjernelse af affald på ejendommen m.v. og bestyrelsen vil følge op på kvaliteten af arbejdet.

Herudover spurgte flere andelshavere til belysningen rundt omkring i ejendommens kældre, hvor der angiveligt brænder lys døgnet rundt.

Opgangene trænger til istandsættelse og bestyrelsen forventer at opgangene kan istandsættes henover en periode med en til to opgange pr. år.

Det oplystes, at der er punkterede vinduer forskellige steder i lejlighederne og da foreningen betaler udskiftning af disse punkterede vinduer, opfordres samtlige andelshavere til at gennemgå deres vinduer og anmelde punkterede vinduer til bestyrelsen inden 1. september 2007.

Dørtelefonerne fungerer muligvis ikke korrekt alle steder og forholdene vil blive undersøgt.

Else Jørgensen oplyste, at hun fortsætter med at undersøge mulighederne med at etablere altaner på ejendommen.

Herefter oplyste Sebastian la Cour, at bestyrelsen egentlig havde tænkt sig at forelægge to forslag til afstemning på generalforsamlingen, men at forslagene som følge af forskellige tekniske problemer ikke var kommet frem rettidigt.

Det ene forslag vedrører ejendommens haver og det andet forslag vedrører mulighederne for sammenlægning af lejligheder og bestyrelsen ønskede under punktet eventuelt at høre nærmere om andelshavernes holdninger til de to spørgsmål.

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Møderet for Højesteret

---

## A. Haver.

- 1) Alle haver gøres til fælles område med øer af græs, legeområder, grillpladser, fliser o.s.v. Alt til fælles benyttelse, men dog med respekt af, at ophold ikke bør finde sted umiddelbart ud for stuelejlighederne.
- 2) Foreningen vil få vurderet værdien af haverne, således at disse kan "forpagtes" ud til interesserede andelshavere, som så skal betale vurderingssummen for retten til at benytte den pågældende have. Vurderingssummen kan eventuelt "indefryses" i foreningen, således at der først sker en betaling for haven ved salget af andelen til en ny andelshaver. Eventuelle forbedringer i forbindelse med haverne kan indgå i vurderingen ved et salg af andelen, således at en køber vil skulle betale for eventuelle forbedringer af haven. Såfremt flere andelshavere er interesseret i den samme have, vil der skulle udarbejdes en prioriteringsrækkefølge, formentlig således at stuelejlighederne har 1. prioritet og 1. sals lejlighederne 2. prioritet.

Forsamlingen drøftede bestyrelsens oplæg og der var andelshavere der udtrykte sig såvel for som imod de fremlagte oplæg.

Der foretoges en vejledende "afstemning" blandt de 22 repræsenterede andelshavere og 2 andelshavere heraf kunne støtte forslag 1) og 10 af de tilstedeværende andelshavere kunne støtte forslag 2).

Bestyrelsen tilkendegav herefter, at den ved en senere generalforsamling vil fremkomme med et egentligt forslag, som tager udgangspunkt i forslag 2).

## B. Sammenlægning af lejligheder.

Sebastian La Cour oplæste det udarbejdede forslag med følgende ordlyd:

Som opfølgning på forslag 6 § 11 stk. 4 fra indkaldelsen til generalforsamlingen 2006 foreslås følgende uddybning:

"Ved salg af en andel skal tilstødende andelshavere tilbydes køb af lejligheden med henblik på sammenlægning, før salg kan godkendes til anden side. (Er der flere interesserede tilfalder tilbudet den andelshaver med størst anciennitet).

Der kan max sammenlægges 2 oprindelige lejligheder.

Køber skal acceptere tilbudet indenfor 14 dage."

Flere andelshavere gav udtryk for, at de i tilfælde af salg af deres andelslejlighed foretrak at tilgode-se den nærmeste familie som købere af lejligheden, i stedet for at lade lejligheden sammenlægges med en nablejlighed. Ved uformel tilkendegivelse blandt de 22 repræsenterede andelshavere, tilkendegav 9 andelshavere, at bestyrelsen burde arbejde videre med et forslag som indebar mulighed for sammenlægning af lejligheder i ejendommen, dog således at andelshaverne fortsat skal have mulighed for at overdrage lejlighederne til nærtstående familiemedlemmer.

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

---

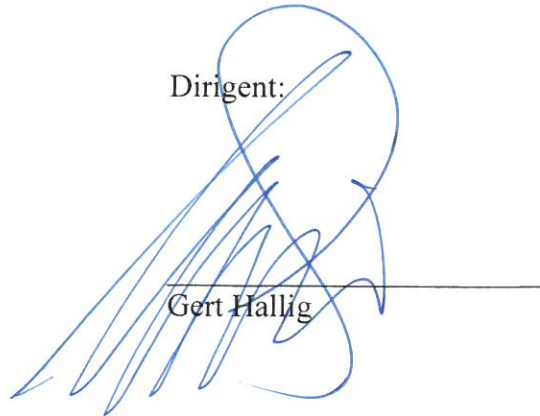
Bestyrelsen tog andelshavernes tilkendegivelser til efterretning.

Da ingen herefter havde yderligere at tilføje, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. ca. 21.05.

Formand:

  
Dorte Hansen

Dirigent:

  
Gert Hallig

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

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

---

«Lejer\_Navn»  
«Lejer\_Samlevernavn»  
«Lejer\_CO»  
«Lejer\_Adresse»  
«Lejer\_Postby»

København den 16. marts 2007  
J. nr. «Selskab\_Nr»-«Afdeling\_nr»-«Lejemål\_nr»-«Lejer\_Nr»

Vedr.: A/B Grønnehøj 31-39 / Klingseyvej 35-39 – Ordinær generalforsamling 2007.

Efter aftale med bestyrelsen indkaldes herved til ordinær generalforsamling således:

**Mandag den 2. april 2007 kl. 19.00**

**Afholdes i Vanløse Kulturhus  
Frode Jakobsens Plads 4, 1. sal, 2720 Vanløse**

Mødet har 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 og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
6. Valg af bestyrelsen
7. Eventuelt, forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

*Drift. af an besly. kan gå videre med  
undersøge af om huse kan sælges  
for til stuehyl. og hvad de i givet  
feld vil koste.*

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

## Ad dagsordenens punkt 2:

Bestyrelsen ønsker under punktet, en drøftelse af bestyrelsens rolle i forhold til andelsboligforeningen og dens medlemmer, herunder synlighed i foreningen.

## Ad dagsordenens punkt 3 og 4:

Det af foreningens revisor Revisionsfirmaet Mortensen & Beierholm, udarbejdede årsregnskab for 2006/ budget 2007 eftersendes. Bestyrelsen foreslår en stigning i boligafgiften på 3% med virkning pr. 1. juni 2007.

## Ad dagsordenens punkt 5 - Forslag:

- Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen gives en bemyndigelse til at optage et lån (Nordea prioritet) på kr. 1.000.000,00 til indfrielse af nuværende anlægslån med restgæld på ca. kr. 433.000,00 og udbetaling af kassekredit. Provenuet foreslås anvendt som buffer til forestående vedligeholdelsesopgaver.
- Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsesmedlemmer fremover får udbetalt det til enhver tid værende skattefrie beløb (p.t. kr. 2.000,00).

## Ad dagsordenens punkt 6:

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Formand	• Dorthe Hansen	Grønnehøj 33, 1. th.
Kasserer	• Sebastian La Cour	Klingseyvej 37, st. th.
Bestyrelsesmedlem	Else Jørgensen	Grønnehøj 31, st. tv.
Bestyrelsesmedlem	Ole Skovbjerg Grumstrup	Grønnehøj 39, 1. tv.
Bestyrelsesmedlem	• John Andrew Carty	Klingseyvej 37, 1. th.

Valg af suppleanter.

---ooo0ooo---

Øvrige forslag, der ønskes behandlet på mødet, skal være formanden 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/ «Bruger\_Navn»  
Ejendomsadministrationen

Tilføjelse af punkter til dagsordenen

**Vedr. haverne:**

Bestyrelsen foreslår vedtægtsændringer vedrørende brugs- og ejerforholdene af havearealerne foran Grønnehøj 31-39.

Der foreslås 2 modeller

1. Haverne laves til fællesareal
2. Haverne vurderes og sættes til salg hvorved eventuelle forbedringer tilskrives andelshaveren ved salg.
  - a. Haverne udbydes i første omgang andelshaveren i stueetagen. Hvis denne ikke er interesseret bliver haven tilbudt til en anden andelshaver i opgangen, prioriteret efter anciennitet.

**Vedr. sammenlægning af lejligheder:**

Som opfølgning på forslag 6 §11 stk. 4 fra indkaldelsen til generalforsamlingen 2006 foreslås følgende uddybning:

Ved salg af andel skal tilstødende andelshavere tilbydes køb af lejligheden med henblik på sammenlægning, før salg kan godkendes til anden side. (Er der flere interesserede tilfalder tilbuddet den andelshaver med størst anciennitet.

Der kan max sammenlægges 2 oprindelige lejligheder.

Køber skal acceptere tilbuddet inden for 14 dage.

### Forslag nr. 2:

Bestyrelsen stiller forslag om, at vedtægterne § 14, stk. 1 ændres til følgende ordlyd:

”Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han forpligtet til, at tilbyde denne til indehaverne af samtlige tilstodende lejligheder, med henblik på sammenlægning af 2 lejligheder. Er der flere interesserede, tilfalder andelen den andelshaver der har højest anciennitet som andelshaver.

Nuværende stk. 1 ændres til stk. 2 med følgende ordlyd:

”Såfremt ingen af indehaverne af de tilstodende andele er interesserede i sammenlægning, er den fraflyttende andelshaver berettiget til at overdrage sin andel til enhver, der beboer eller samtidig med overtagelsen indflytter i den til andelen hørende bolig.”

Nuværende stk. 2 ændres til stk. 3 med uændret ordlyd.

### Forslag nr. 3:

Bestyrelsen foreslår

#### Sammenlægning. § 11.

- Stk. 1: Ønsker 2 andelshavere at lægge deres lejligheder sammen til én andel, eller har en andelshaver mulighed for at købe en lejlighed og gennemføre en sammenlægning med egen andel er dette muligt, såfremt sammenlægningen overholder lovkrav og godkendes af offentlig myndighed samt de af generalforsamlingen vedtagne retningslinier. Der kan max. sammenlægges 2 oprindelige lejligheder.
- Stk. 2: Efter sammenlægningen vil de 2 andele få status af én andel både på BBR-ejermeddelelsen og ved afstemning på foreningens generalforsamlinger, og skal behandles som sådan.
- Stk. 3: Planer for sammenlægning skal, i overordnede træk, godkendes af bestyrelsen.
- Stk. 4: Følgende retningslinier skal overholdes:
- Der kan ske sammenlægning op eller ned eller fra opgang til opgang.
  - Køber skal acceptere tilbuddet om køb af lejlighed inden 14 dage.
  - Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal udredes af andelshaveren.
  - Ansøgning om samtykke til at nedlægge en bolig ved sammenlægning skal indsendes af køberen til kommunen senest 14 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen.
  - Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af køberen til kommunen inden 3 måneder efter Overtagelsen af lejligheden. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af køberen til kommunen senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser.
  - Facade mod hovedtrappe må ikke ændres. Hvis den ene hoveddør blændes indefra, skal der af hensyn til brandvæsenet sættes skilt ude på døren herom. Såfremt den ene dør mod bagtrappen ønskes blændet, skal dette ske ved tilmuring og i øvrigt i overensstemmelse med bygningsmyndighedernes krav.
  - Når sammenlægningen er tilendebragt og ibrugtagningstilladelse er udstedt, udfærdiges nyt andelsbevis for den samlede lejlighed.

Tilføjelse af punkter til dagsordenen

**Vedr. haverne:**

Bestyrelsen foreslår vedtægtsændringer vedrørende brugs- og ejerforholdene af havearealerne foran Grønnehøj 31-39.

Der foreslås 2 modeller

1. Haverne laves til fællesareal
2. Haverne vurderes og sættes til salg hvorved eventuelle forbedringer tilskrives andelshaveren ved salg.
  - a. Haverne udbydes i første omgang andelshaveren i stueetagen. Hvis denne ikke er interesseret bliver haven tilbudt til en anden andelshaver i opgangen, prioriteret efter anciennitet.

**Vedr. sammenlægning af lejligheder:**

Som opfølgning på forslag 6 §11 stk. 4 fra indkaldelsen til generalforsamlingen 2006 foreslås følgende uddybning:

Ved salg af andel skal tilstødende andelshavere tilbydes køb af lejligheden med henblik på sammenlægning, før salg kan godkendes til anden side. (Er der flere interesserede tilfalder tilbuddet den andelshaver med størst anciennitet.

Der kan max sammenlægges 2 oprindelige lejligheder.

Køber skal acceptere tilbuddet inden for 14 dage.

**Forslag nr. 1:**

- Bestyrelsen stiller forslag om, at andelshaverne i stuelejlighederne ikke længere skal have en eksklusiv råderet til haverne, således at vedtægternes nuværende § 10, stk. 3 helt udgår.

I forlængelse heraf, ønsker bestyrelsen at generalforsamlingen stemmer om, hvorvidt

- haverne skal omdannes til fællesarealer, og således kan benyttes af samtlige andelshaver

eller

- bestyrelsen gives en bemyndigelse til, at få haverne og evt. forbedringer/ekstraordinær vedligeholdelse vurderet, alt med henblik at overdrage havearealerne til primært andelshaverne i stueetagerne, men ellers til andre andelshavere i samme opgang, alt efter anciennitet i foreningen.