

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 2. juni 2003

J. nr. 699

Dir. e-mail: kj@hallig.dk

2003.06.17

Vedr.: Ordinær generalforsamling 2003 i A/B Grønnehøj 31-39/ Klingseyvej 35-39.

Efter aftale med bestyrelsen indkaldes herved til ordinær generalforsamling således:

den 17. juni 2003 kl. 19.30

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

Møderet for Højesteret

Ad dagsordenens punkt 3:

Det af foreningens revisor, statsautoriseret revisor Jørgen Krauw fra revisionsfirmaet Mortensen & Beierholm, udarbejdede årsregnskab for 2002/ budget 2003 eftersendes.

Ad dagsordenens punkt 5:

Forslag, der ønskes behandlet på mødet, skal være Torben Nielsen 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/ Jacob Engell Sørensen
adv. fuldmægtig

Referat af ordinær generalforsamling for A/B Grønnehøj 31-39 og Klingseyvej 35-39

År 2003, tirsdag den 17. juni kl. 19.30, 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.

Ad dagsordenens punkt 1. – Valg af dirigent og referent.

Formanden, Stina Nielsen bød velkommen til de fremmødte andelshavere, og præsenterede ingeniørerne Erik Helverskov og Benny Kjersner fra det rådgivende ingeniørfirma Eibye & Holmsgaard samt advokat Gert Hallig og advokatfuldmægtig Jacob Engell Sørensen fra Advokatfirmaet Gert Hallig.

Formanden foreslog advokat Gert Hallig som dirigent og Jacob Engell Sørensen som referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt ved skrivelse af 2. juni 2003 samt at følgende andele var repræsenteret 1, 2, 4(f), 5, 6, 9, 11, 12, 13, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 27, 28(f), 29, 30, 31(f), 32, 34(f), 36, 37, 39, 40(f), 43(f), 44, 45 og 46. Dermed var 30 af foreningens 43 andelshavere repræsenteret, hvorfor generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Dirigenten bemærkede, at han fra mødet ville udarbejde et beslutningsreferat med angivelse af hovedsynspunkter og trufne beslutninger, men ikke en ordret gengivelse af det på mødet passerede.

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

Ad dagsordenens punkt 2. – Bestyrelsens beretning.

Dirigenten gav ordet til formanden, Stina Nielsen, der på bestyrelsens vegne afgav beretning:

Arkivering af bestyrelsens materiale:

Bestyrelsen har i årets løb forsøgt at skabe et arkivgrundlag for andelsboligforeningen. Arkivet omfatter samtlige beboere, ind- og udgående korrespondance fra interessenter samt referater af bestyrelsens gøremål og laden fra bestyrelsens tiltræden frem til nu.

Bestyrelsen har opnået et rimeligt overblik, men der er stadig manglende korrespondance og som følge heraf "huller i arkivet".

Fællesbad:

Det på generalforsamlingen (ex.) bemyndigede fællesbad projekt, beliggende i kælderen Klingseyvej 39 er blevet gennemført til fremtidig brug for beboere. Der er blevet indhentet ibrugtagningstilladelse og projektet er hermed afsluttet.

Kloakker:

Bestyrelsen har fået foretaget en tv-inspektion af ejendommens kloaksystem.

Den udfærdige rapport danner grundlag for en snarlig reovering af kloak systemet herunder ny vejbelægning, men den nuværende bestyrelse har ikke gjort yderligere i denne sag grundet udskiftning af VVS-installationer og foreningens manglende midler.

Cykelskure/affaldsrum:

Grundet manglende midler og kloakrenovering/ny vejbelægning har bestyrelsen ansøgt om udsætning af byggetilladelse til ovenstående projekt. Denne er derfor blevet forlænget med ét år til påbegyndelse inden feb. 2004.

Problemer med andelshaver:

Grundet omfattende og vedvarende problemer med andelshaver, har bestyrelsen sat punktet eksklusion af andelshaver på dagsordenen. En gennemgang af dette finder sted under pkt. 5 forslag.

Byggesag:

Efter at bestyrelsen efter bedste formåen har gennemgået den løbske byggesag henover sommeren 2002 og fundet sagens akter uoverskuelige, anbefaler den nuværende bestyrelse en gennemgang af hele forløbet af en uvildig advokat. Derfor har bestyrelsen stillet dette som et punkt på dagsordenen under pkt. 5 forslag.

Bestyrelsen har udbetalt kompensation til de berørte andelshavere jfr. bemyndigelse på generalforsamlingen (ex.) og givet tilladelse til udbedring på egen foranledning.

Vicevært:

Efter afskedigelse af tidligere vicevært, har bestyrelsen (jfr. bemyndigelse på generalforsamlingen(ex.)) ansat JK Ejendomsservice til at varetage viceværterforpligtelser på ejendommen.

Den tidligere vicevært forestod modtagelse af indbetaling på vaskekort og ved afskedigelsen af denne, fandt bestyrelsen at vaskeriindtægterne var bemærkelsesværdigt lave i forhold til tidligere. En efterfølgende revisiorgennemgang foranlediget af bestyrelsen påviser også dette. Grundet defekt

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

pocketloader, har det ikke været muligt at fremkomme med præcise tal for indbetalinger, hvorfor bestyrelsen ikke har mulighed for at gøre mere ved sagen, andet end blot at informere generalforsamlingen om denne.

Udskiftning af VVS-installationer:

Jfr. bemyndigelse på generalforsamlingen (ex.) har bestyrelsen pr. Uge 25 opstartet udskiftning af VVS-installationer v. Lauritz Hannibal. I denne forbindelse deltager tekniker fra Eibye & Holmsgaard, der vil gennemgå projektet umiddelbart efter bestyrelsens beretning.

Beboerguide:

Bestyrelsen har lavet udkast til en beboerguide, som kan være en hjælp til andelshavere. Denne vil blive reviewet og senere udsendt, når alle formalier er på plads.

Arbejdsweekender:

Bestyrelsen har ikke afholdt arbejdsweekender grundet manglende tid og overskud.

De indbetalte fællesgebyrer 2002 er således overgået til dette års pulje. Bestyrelsen foreslår at deltagelse i arbejdsweekender for resten af 2003 således vil blive udbetalt dobbelt. Skulle der ikke blive afholdt a/w i 2003 foreslår bestyrelsen tilbagebetaling af hele fællesgebyret for 2002/2003 til samtlige andelshavere.

Kælderrum:

Da bestyrelsen er bekendt med at flere andelshavere råder over fugtige kælderrum, har bestyrelsen forsøgt at lave en optegnelse over benyttede og ikke-benyttede kælderrum, for på denne måde at få overblik over foreningens faciliteter. Bestyrelsen har på nuværende tidspunkt råderum over en del større kælderrum, og foreslår at disse udstyres med skillevægge (eks. Under en a/w), således at berørte andelshavere kan få adgang til disse i stedet for.

Generel opsang:

Affaldsproblematik:

Grundet gentagne problemer med R98 og generelt beboernes holdning til affaldsproblematikken i ejendommen, har bestyrelsen flyttet samtlige affaldscontainere til betonplatformen. Der er udsendt information om dette og bestyrelsen vil ved fremtidige forseelser med henblik på bortkastning af affald på ureglementeret vis, udstede affaldsgebyr til pågældende andelshaver for bortskaffelse af dette. Udebliver effekten af dette tiltag, anbefaler bestyrelsen at der pålægges et renovationsgebyr til boligafgiften til samtlige beboere.

Samtidig henstilles endnu engang til andelshaver at fjerne effekter der stå opmagasineret i kældergange, trappeopgange mm. Bestyrelsen vil foranledige endnu en udrensningssrunde og smide disse effekter til storskrald uden yderligere varsel.

Kan effekter tilbagevises til enkelte beboere, vil disse blive pålagt et oprydningssgebyr på linie med ovenstående, ellers hæfter andelshavere fælles for oprydningen.

Henvendelser til bestyrelsen:

Bestyrelsen anbefaler at fremtidige henvendelser til denne, udelukkende foregår på skrift og lægges i bestyrelsens postkasse. Grunden hertil er et stigende antal telefoniske såvel som personlige henvendelser på alle tider af døgnet.

Kun ekstremt presserende sager eks. Brud på vandrør kan accepteres.

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Møderet for Højesteret

Mht. Vaskekort anbefaler bestyrelsen at man fremover udelukkende benytter "kuvert" modellen, da man også her er blevet kontaktet i tide og utide med henblik på opfyldning af vaskekort.

Husk desuden at anonyme henvendelser ikke behandles og at mundtlige aftaler ikke regnes for gyldige.

Formanden gav herefter ordet til Erik Helverskov, som forklarede omkring projektet med udskiftning af faldstammer og stigstrengene.

Erik Helverskov forklarede, at projektet var blevet omkring 500.000 kr. billigere end påregnet fra ingeniørernes side i budgettet, hvilket blandt andet skyldes at entreprenøren, Lauritz Hannibal, mangler arbejde på nuværende tidspunkt. Som følge af mangel på arbejde fra entreprenørens side, vil arbejderne igangsættes straks og løbe frem til lige inden jul. Det forventes at der arbejdes 3-4 uger i hver opgang.

Erik Helverskov forklarede, at det bliver sådan, at faldstammerne kommer til at stå samme sted som de står nu, men at der vil blive tale om at stistrengene flyttes, således at der bliver et minimum af gennemføringer i vådrumszonen, dvs. på toiletterne, hvorfor stistrengene i de mindre lejligheder flyttes ud i køkkenet.

Som følge af at der i henhold til lovgivningen skal afsættes plads for bivandmålere har man endvidere forsøgt at reducere antallet af stistrengene.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål til ingeniørerne.

Der blev blandt andet stillet spørgsmål om, hvor mange faldstammer, der skulle skiftes, hvortil ingeniørerne svarede, at man var opmærksom på, at en eller to faldstammer allerede er skiftet. Ligeledes forklarede ingeniørerne, at man forsøgte at varsle så tidligt som muligt i forhold til andelshaverne, således at disse bedre kan planlægge, og at dette selvfølgelig også gælder omkring rydning af kælderrum, men at det generelt er kælderrum mod gården, som skal ryddes.

Ligeledes forklarede ingeniørerne, at der vil være vand tilgængeligt under hele projektet, og at dette formentlig gælder såvel koldt som varmt vand. Hertil supplerede formanden med at forklare, at der selvfølgelig er varmt og koldt vand samt bade faciliteter i det nyligt etablerede fællesbadeværelse i kælderen.

Ligeledes blev der gjort opmærksom på, at de andelshavere, som har badeværelse, som er kritisable, det vil sige hvor brug af badeværelse medfører skade på bygningen, vil blive orienteret om dette, således at de i samme moment kan få renoveret deres badeværelse.

Sluttelig forklarede ingeniørerne, at der kommet en speciel pris fra entreprenøren på kr. 200.000 excl. moms for montering af vandmålere i hele ejendommen.

Herefter var der mulighed for at stille spørgsmål eller komme med kommentarer til beretningen.

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

En andelshaver forklarede, at det var et stort problem med storskrald, da dette henstår meget længe, hertil svarede bestyrelsen, at man var opmærksom på problemet og ville tage kontakt til R98.

Bestyrelsen opfordrede endvidere til at folk ikke stillede storskrald ned i gården, før én uge op til afhentningsdagen.

En andelshaver spurgte til den lave vaskeriindtægt i år 2002, hvortil bestyrelsen svarede, at der i perioden frem til den 28. august, hvor bestyrelsen overtog kontrollen med vaskerikassen alene er indkommet 1.950,- kr. i indtægter og at der således i perioden efter 28. august er indkommet omkring 10.000,- kr. i indtægter. Bestyrelsen supplerede med at forklare, at det ikke umiddelbart er til at sige, hvorfor indtægterne har været så lave i perioden frem til 28. august, men at det selvfølgelig rejser en række spørgsmål omkring den tidligere vicevært.

En beboer benyttede lejligheden til at takke bestyrelsen for den store indsats, som denne har ydet igennem året.

Flere beboere gav udtryk for, at man havde ønsket en større mængde information fra bestyrelsen, hvilket bestyrelsen tilsluttede sig, samtidig med at bestyrelsen beklagede, at det desværre ikke havde været muligt grundet det store arbejdspress med at finde ud af, hvad der tidligere var sket i foreningen, og at bestyrelsen derfor ikke havde haft overskud til at lave informations skrivelser til beboerne.

Da der herefter ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til beretningen, konstaterede dirigenten med forsamlingens samtykke, at denne var taget til efterretning.

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

Advokatfuldmægtig Jacob Engell Sørensen gennemgik det af foreningens revisor, statsautoriseret revisor Jørgen Krauw fra Revisionsaktieselskabet Mortensen & Beierholm A/S, udarbejdede årsregnskab for år 2002.

Af resultatopgørelsen fremgår det at foreningen har haft indtægter på næsten kr. 1.200.000 bestående primært af boligafgift fra beboelse på kr. 1.038.000 og lejeindtægter på godt kr. 116.000, hertil bemærkes at indtægter fra vaskeriet i 2002 alene har været på 12.573,- mod 30.000 kr. året før.

Udgiftssiden består primært af udgifter til reparation og vedligeholdelse på kr. 1.122.000,- hvortil lægges skatter og afgifter godt kr. 300.000, ejendomsomkostninger for kr. 151.000 og foreningsomkostninger kr. 110.000. I alt har foreningen afholdt omkostninger for kr. 1.683.950.

Herefter gennemgik Jacob Engell Sørensen note 1 omkring reparation og vedligeholdelse, hvor han fremhævede, at den nuværende bestyrelse desværre ikke havde haft mange muligheder for at begrænse disse udgifter, da de fleste af arbejderne var igangsat af den tidligere bestyrelse, samt at disse arbejder alene er af vedligeholdelsesmæssig karakter, hvorfor disse har en direkte negativ indvirkning på andelsværdierne.

Foreningen har betalt godt kr. 409.000 i renter, hvilket betyder at årets resultat er negativt med omkring kr. 900.000.

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

Dirigenten gennemgik herefter balancen, hvor det af aktivsiden fremgår, at ejendommen ikke er opskrevet i år, og at foreningen har en mindre likvid beholdning, som er reduceret væsentligt fra det foregående år, hvorfor foreningen alene har aktiver for kr. 10.339.316.

Af passivsiden fremgår det, at egenkapitalen som følge af det dårlige resultat er reduceret væsentligt, samt at der er overført kr. 350.000 fra hensættelserne for at begrænse faldet i andelsværdierne. Gældsforpligtelserne er steget til kr. 8.238.000.

Herefter gennemgik Jacob Engell Sørensen note 13 omkring andelsværdierne, hvortil han forklarede, at disse som tidligere nævnt er faldet, samt at revisor ved en fejl ikke havde overført lejlighed 42 som solgt i 2001 til andelene, hvorfor bestyrelsen og administrator foreslog, at andelsværdien kr. 31.333 for den pågældende lejlighed overføres fra hensættelserne til egenkapitalen, således at dette ikke påvirker de øvrige andelsværdier.

Det blev endelig nævnt, at der er opstået en skatteteknisk problematik i forbindelse med den sidst udlejede lejligheds overgang til andel. Efter Københavns Kommune og Landsskatterettens opfattelse medfører overgangen fra erhvervsdrivende til ikke erhvervsdrivende virksomhed, at der udløses skat, og det må derfor meget nøje undersøges, hvad skattemæssige konsekvenser heraf vil være i det konkrete tilfælde. Det er først muligt at udtale sig herom, når tidspunktet for den sidste lejers fraflytning er kendt.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til regnskabet.

En andelshaver spurgte om den beslutning, efter hvilken bestyrelsen var bemyndiget til at træffe aftale med andelshaverne omkring andelshavernes betaling for de arbejder, som var udført af håndværkere i lejlighederne og som foreningen har betalt for, men som andelshaveren rettelig skulle betale, der blev truffet på den ekstraordinære generalforsamling i 2002 har haft indflydelse på regnskabet. Hertil svarede bestyrelsen, at bestyrelsen havde fundet det meget vanskeligt at bedømme hvilke omkostninger, der eventuelt kunne opkræves hos enkelte andelshavere, samt fundet det urimeligt at pålægge en andelshaver at skulle betale for arbejder, som den tidligere vicevært havde igangsat i lejlighederne uden andelshavernes samtykke, og fordi der er tale om arbejder af en yderst tvivlsom kvalitet.

Som følge af de problemer, der havde været med de arbejder, der var igangsat af den tidligere bestyrelse og de problemer, der har været omkring vaskerikontoen, ønskede flere andelshavere, at tage forbehold for godkendelse af regnskabet omkring disse poster, forstået på den måde, at andelshaverne ikke ønskede at godkende disse dispositioner.

Herefter satte dirigenten regnskabet incl. de foreslåede andelsværdier og ændringen omkring andel 42 til afstemning, hvor det blev godkendt med 27 stemmer for og 3 undlod at stemme. Godkendelsen er med forbehold, at godkendelse af regnskabet ikke er en fraskrivelse af muligheden for at finde de ansvarlige for dispositionerne omkring de voldsomme stigninger i vedligeholdelsesudgifterne og omkring vaskerikontoen og evt. gøre disse ansvarlige for tabene.

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

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

Jacob Engell Sørensen gennemgik herefter det af revisor udarbejdede budget for 2003.

Det blev fremhævet, at der i budgettet ikke er indarbejdet de forslag til boligafgiftstigning, som bestyrelsen er kommet med.

Samtidig fremhævede dirigenten, at revisor i budgettet har indsat kr. 1.800.000 som udgift til reparation og vedligeholdelse, hvilket skyldes at det er revisors vurdering, at udgifterne til renoveringen af faldstammer og stigstrengene vil være at betragte som en ren vedligeholdelsesudgift, og derfor ikke medfører en opskrivning af andelsværdierne. Hertil forklarede Jacob Engell Sørensen, at der så burde være en tilsvarende indtægt i den anden ende, da foreningen er nødsaget til, at optage lån til betaling af projektet, hvorfor projektet i forhold til budgettet vil være udgiftsneutralt.

Det blev fremhævet, at foreningen i årene frem til 2002 alene har brugt under kr. 100.000 årligt til reparation og vedligeholdelse, hvorfor det må forventes, at en udgift på omkring kr. 100.000 til reparation og vedligeholdelse kan forventes, og at renoveringen af faldstammer og stigstrengene holdes udenfor selve budgettet. Endvidere blev det forklaret, at den udgift, som foreningen skal forvente at skulle afholde til renter og afdrag på de lån, som skal dække betalingen for renovering af faldstammer og stigstrengene, er på omkring kr. 200.000 årligt.

En andelshaver spurgte, hvorfor bestyrelsen ikke tidligere havde iværksat en boligafgiftstigning, hvortil det blev forklaret, at bestyrelsen ikke havde været klar over at udgifterne i 2002 var løbet løbsk på den skete måde, samt at bestyrelsen ikke fandt det rimeligt, at andelshaverne skulle betale en højere boligafgift, førend projektet med udskiftning af faldstammer og stigstrengene sættes i gang.

Jacob Engell Sørensen fremhævede, at bestyrelsen indstiller, at der pr. 1. august 2003 sker en stigning i boligafgiften med 10% og at boligafgiften hæves med yderligere 10% den 1. januar 2004.

Herefter satte dirigenten budgettet med forslagene om boligafgiftsstigning til afstemning, som blev godkendt med 28 stemmer for og 2 stemmer imod.

Ad dagsordenens punkt 5. - Forslag

Dirigenten konstaterede, at der var indkommet 3 forslag - alle fra bestyrelsen, hvoraf det ene *orientering om byggesag* blev gennemgået under beretningen. Herefter var der 2 forslag til behandling under punkt 5.

Forslag A: *Eksklusion af andelshaver.*

Dirigenten gav herefter ordet til formand Stina Nielsen, som gav generalforsamlingen følgende orientering:

Eksklusion af andelshaver.

Bestyrelsen anbefaler en eksklusion af andelshaver Ingelise Hemmingsen (IH) samt dennes samboer Erik Speiser (ES) Grønnehøj 31 st. th. pga. følgende fakta:

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

Udlevering af A/B Grønnehøj effekter i kraft af bestyrelses og viceværtstillinger:

Bestyrelsen har ved flere skrivelser bl.a. af 29.08.02(ES), 05.09.02(ES), 05.09.02(IH), 23.10.02 (IH,ES) anmodet om udlevering af effekter tilhørende foreningen.

Digitalkamera

Ved skrivelse af 05.09.02 (ES) gør ES opmærksom på at han er i besiddelse af et digitalkamera.

04.10.02 (IH,ES) oplyses om at digitalkamera er indkøbt for foreningens midler uden den samlede bestyrelses samtykke, hvorfor dette skal betales af IH/ES

23.10.02 (IH,ES) Oplyses om at digitalkamera er indkøbt for foreningens midler uden den samlede bestyrelses samtykke, hvorfor dette skal betales af IH/ES

18.12.02 (IH) oplyses at beløb for digitalkamera modregnes i et tilgodehavende og digitalkameraet tilsendes derfor IH/ES

Genetablering af hegn (fjernelse af port)

04.10.02 IH/ES anmodes om at reetablere hegn.

23.10.02 Gøres IH/ES opmærksom på at udbedringen af hegnet skal ske for egen regning.

18.12.02 IH anmodes om at reetablere hegn

Kælderrum (Georg Messmann)

Kælderrum Grønnehøj 33 + 39

04.10.02 IH/ES bedes udlevere nøgler til kælderrum ikke tilhørende dem.

23.10.02 IH/ES bedes udlevere nøgler til kælderrum ikke tilhørende dem.

18.12.02 IH oplyses at kælderrum skal oplukkes, ryddes og afleveres til foreningen, da dette ellers vil ske ved hjælp af låsesmed og for deres regning.

14.01.03 rekvirerer bestyrelsen uden yderligere varsel låsesmed, som åbner GH33 sammen med JK Ejendomsservice. Det erfares at rummet indeholder køleskab, varmeapparat, samt kopimaskine. Køleskab samt varmeapparat trækker strøm fra elinstallation i kælderrummet. Dette dokumenteres med digitalkamera og regning for oplåsning sendes til IH/ES.

16.01.03 erfarer bestyrelsen at låsen til GH33 atter er skiftet.

Kælderrum (TR)

04.10.02 IH/ES bedes udlevere nøgler til kælderrum ikke tilhørende dem.

23.10.02 IH/ES bedes udlevere nøgler til kælderrum ikke tilhørende dem.

Udskiftning af låse

16.01.01 udskiftes låse til GH33, TR kælderrum, hjørnekælderrum samt fyrrum

Uautoriserede installationer

Bestyrelsen erfarer at IH/ES har foretaget flere ulovlige installationer

tilsluttet foreningen hvorfra strøm trækkes til køleskab, varmeapparat etc.

Dette gennemgås (efter endnu en oplukning af GH33) af elektriker, der bekræfter ulovligheden af disse installationer og udfærdiger rapport til brug for politi.

Politianmeldelse af 21.01.03

Grundet ovennævnte forløb og opdagelser politianmelder bestyrelsen IH/ES.

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

Opsummering:

Efter gentagne gange at have bedt IH/ES om at aflevere effekter tilhørende foreningen, kælderrum tilhørende foreningen, nøgler til TR kælderrum, udbedring af foreningens hegn som IH/ES har ændret, har bestyrelsen erfaret at disse krav ikke er efterkommet til fulde. På nuværende tidspunkt er følgende endnu ikke opfyldt:

- Oplukning og tømning af kælderrum GH33
- Aflevering af nøgler til TR kælderrum.
- Ændring af hegn

Da bestyrelsen ikke har modtaget nøgler til TR kælderrum, ser bestyrelsen sig nødsaget til at skifte låse i samtlige TR kælderrum, hjørnekælderrum, fyrekælder samt kælderrum GH33.

Dette sker da bestyrelsen ikke kan vide hvorvidt IH/ES har nøgler eller kopier af nøgler til TR kælderrum (indeholdende TR's effekter, som bestyrelsen hæfter for) eller fyrrum (for at sikre at IH/ES ikke har adgang). De andre kælderrum skyldes at IH/ES er i besiddelse af nøgler til (GH33) eller har været (Hjørnekælderrum)

I forbindelse med udskiftning af lås i GH33 erfarer bestyrelsen at der er foretaget elinstallationer, som benytter foreningens strøm og at der til disse installationer er ført ledninger til andre dele af ejendommen. Samtidig er der i GH33 tilsluttet køleskab og varmeapparat, der trækker på denne strøm. Regning for oplukning tilsendes IH/ES

Da IH/ES efterfølgende har skiftet lås i GH33, har bestyrelsen igen ikke adgang til dette kælderrum. Bestyrelsen får atter åbnet GH33 for at elektriker kan udarbejde rapport over omfanget af elinstallationer. Lovligheden af disse og skønnet forbrug for de tilsluttede enheder.

Regning for oplukning, gennemgang, rapport, skønnet forbrug og reetablering af disse ulovlige installationer vil blive tilsendt IH/ES.

IH/ES meddeler af flere omgange at samtlige effekter er afleveret, bestyrelsen erfarer gang på gang at dette ikke er tilfældet. I forbindelse med klargøring af kælderrum til ny andelshaver, erfarer bestyrelsen at det til andelen hørende kælderrum er aflåst. Tidligere lejer kontaktes hvorved bestyrelsen erfarer at denne har afleveret nøgle i forbindelse med tømning til daværende vicevært ES. Bestyrelsen åbner kælderrummet, da dette således bør være tomt og finder effekter tilhørende IH/ES samt TR og AB Grønnehøj.

Dette dokumenteres med digitalkamera og rummet ryddes.

På baggrund af dette formoder bestyrelsen at IH/ES har for øje at beholde disse effekter, eftersom de ikke er afleveret til bestyrelsen tidligere i forløbet. Som en følge heraf politianmelder bestyrelsen IH/ES den 21.01.03 for ulovlig indtrængen og tyveri.

I løbet af foråret kontaktes bestyrelsen af Thaysen & co. (VVS), som påtaler manglende indbetaling for 1 stk. Minolta kopimaskine til ca. 7000,- excl. moms. Bestyrelsen stiller sig ganske uforstående overfor denne påtale og erfarer ved efterfølgende kontakt til Thaysen, at kopimaskinen er rekvireret af daværende bestyrelse (?) men at Thaysen er oplyst om at ES vil købe kopimaskinen. Tilsendte regninger til ES er ikke blevet betalt, hvorfor Thaysen nu kontakter nuværende bestyrelse for betaling. Bestyrelsen nægter at betale da en sådan maskine ikke forefindes, men oplyser Thaysen om at

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

den senest er set i GH33. Kopimaskinen har tidligere stået (til lån) i bestyrelseslokalet, men efter IH's udtræden af bestyrelsen og ES's afskedigelse som vicevært, blev denne øjeblikkeligt fjernet med begrundelse af IH/ES ejerskab af denne. Thaysen har tilsendt den nuværende bestyrelse en faktura på ovennævnte, som bestyrelsen i kopi har tilsendt kriminalpolitiet i forlængelse af politianmeldelsen, hvilket ligeledes er meddelt Thaysen.

Bestyrelsen har yderligere modtaget en skriftlig (samt flere mundtlige) klager over IH/ES. Den skriftlige klage vedrører ES, som har chikaneret en beboer med tilråb.

IH/ES har selv været skyld i hele dette forløb pga. deres manglende samarbejdsvilje over for bestyrelsen, eftersom sagen fra bestyrelsens side forlængst kunne have været afsluttet.

I stedet har bestyrelsen brugt uacceptabelt megen tid og kræfter på behandling af sagen og med de ting, som er kommet for dagens lys og alvoren i disse, ser bestyrelsen ingen anden mulighed end eksklusion af IH/ES.

Bestyrelsen beder derfor generalforsamlingen tage stilling til sagen.

Der var herefter debat om forslaget, hvor en andelshaver blandt andet forespurgte Ingelise Hemmingsen, om det var fuldstændig forkert, som bestyrelsen havde fremlagt sagen, hvortil Ingelise Hemmingsen forklarede, at hun umiddelbart fandt, at det var problematisk, at bestyrelsen altid valgte at skrive til folk, fremfor bare at tale med dem, og at hun og Erik Speiser havde haft divergerende opfattelse af, hvordan samarbejdet med den siddende bestyrelse skulle foregå.

Flere andelshavere udtrykte bekymring ved, at Ingelise Hemmingsen og Erik Speiser i kælderrummet havde installeret ulovlige elinstallationer, og fandt at dette var et langt større problem, end at disse har brugt el som betales af foreningen.

Ingelise Hemmingsen mente ikke, at hun havde fået besked på at rømme de kælderrum, som hun ikke har brugsret til, hvortil bestyrelsen forklarede, at hun har fået 3 skrivelser, og at det herefter ikke kan være nogen overraskelse for hende, at bestyrelsen valgte at få en låsesmed til at åbne disse kælderrum.

Da der herefter ikke var flere spørgsmål eller kommentarer, satte dirigenten forslaget til skriftlig afstemning. Der blev afgivet 29 stemmesedler ud af 30 fremmødte og af disse stemte 27 for en eksklusion af Ingelise Hemmingsen og 2 stemte imod, hvorfor en eksklusion af andelshaver Ingelise Hemmingsen var vedtaget.

Forslag B: *Uvildig advokatundersøgelse.*

Bestyrelsen forklarede, at bestyrelsen havde gennemgået det fra den tidligere bestyrelse modtagne materiale samt det materiale, som administrator har, men at bestyrelsen ikke umiddelbart fandt sig i stand til, at placere et ansvar direkte, men at bestyrelsen fandt, at det i forhold til foreningen, vil være ønskværdigt, at kunne placere et ansvar for de ting, der er sket tidligere. Hermed menes f.eks. at det eventuelt er igangsat arbejder, uden at der er givet bemyndigelse til igangsættelse, og at der er forsvundet penge fra foreningens kasse.

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Møderet for Højesteret

En andelshaver spurgte, hvad det umiddelbart vil koste, at lave en sådan undersøgelse, hvortil dirigenten forklarede, at man indenfor en beløbsramme på kr. 50.000 inkl. moms, burde kunne få foretaget en del undersøgelser omkring disse forhold, men at det selvfølgelig ikke kunne garanteres, at der kunne opnås et resultat, efter hvilket der kunne placeres et ansvar.

Der var debat om forslaget, hvor det blandt andet blev fremhævet, at det er ønskværdigt, at man forsøger at få lavet en undersøgelse, således at der kan placeres et ansvar - ikke i et forsøg på at få de skyldige til at betale, men mere for at foreningen kan sige, at man nu har gjort et forsøg, og man nu ved hvem de ansvarlige er.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning med en bemyndigelse lydende på, at bestyrelsen kan iværksætte en uvildig advokatundersøgelse af forholdene omkring den tidligere bestyrelses drift af foreningen, og at denne undersøgelse kan koste op til kr. 50.000.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens punkt 6. – Valg af bestyrelse

Bestyrelsen oplyste, at ingen i den nuværende bestyrelse ønskede at genopstille, men at disse selvfølge vil stå til fuld rådighed for den nye bestyrelse, således at disse ikke skal igennem de samme problemer med at finde ud af, hvordan arbejdet skal foregå.

Bestyrelsen forklarede, at det har været et hårdt år for bestyrelsen, og at bestyrelsen har afholdt adskillige møder, og man derfor er ganske træt af bestyrelsesarbejdet. Samtidig fraflytter formand Stina Nielsen foreningen.

Herefter gav bestyrelsen efter et spørgsmål en forklaring på, hvad arbejdet med bestyrelsen går ud på.

Herefter opstillede følgende 6 personer til bestyrelsen:

Uffe Callery, Else Jørgensen, Thomas Rodenberg, Lotte Jacobsen, Sarah Frandsen og Kristine Simonsen

Herefter besluttede Else Jørgensen, at trække sig som kandidat til bestyrelsen, hvorfor dirigenten med forsamlingens samtykke konstaterede at

Uffe Callery
Thomas Rodenberg
Lotte Jacobsen
Sarah Frandsen
Kristine Simonsen

var valgt til bestyrelsen og Else Jørgensen som suppleant.

Bestyrelsen konstituerede sig straks med Uffe Callery som formand.

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

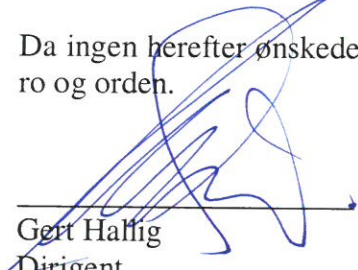
Bestyrelsesformand	Uffe Callery	Klingseyvej 37, 1. tv.
Bestyrelsesmedlem	Thomas Rodenberg	Klingseyvej 39, 1. tv.
Bestyrelsesmedlem	Lotte Jacobsen	Grønnehøj 37, 1. tv.
Bestyrelsesmedlem	Sarah Frandsen	Grønnehøj 37, st. th.
Bestyrelsesmedlem	Kristine Simonsen	Grønnehøj 33, st. th.
Suppleant	Else Jørgensen	Grønnehøj 31, st.tv.

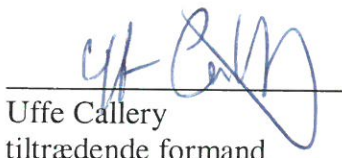
Ad dagsordenens punkt 7. – Eventuelt

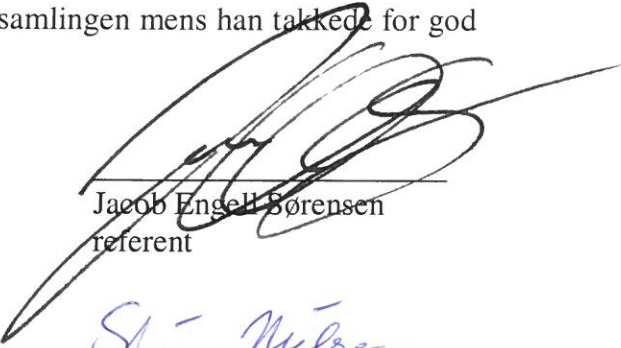
Kristine Simonsen, nyt bestyrelsesmedlem, foreslog at der blev nedsat et gårdudvalg, og som følge af, at hun selv var kommet i bestyrelsen, vil hun umiddelbart arbejde videre med ideen.


Ligeledes foreslog Kristine Simonsen, at der blev etableret en hjemmeside eller der i det mindste kom løbende information op f.eks. på en opslagstavle. Dette forslag vil den nye bestyrelse ligeledes arbejde videre med.

Da ingen herefter ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen mens han takkede for god ro og orden.


Gert Hallig
Dirigent


Uffe Callery
tiltrædende formand


Jacob Engell Sørensen
referent


Stina Nielsen
afgående formand