

# 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

---

2002.08.28

XGF

24. oktober 2002

J.nr. 699

## Vedr. A/B Grønnehøj 31-39/ Klingsevvej 35-39.

Vedlagt fremsendes referat af ekstraordinær generalforsamlingen afholdt onsdag den 28. august 2002.

Med venlig hilsen

**Advokatfirmaet Gert Hallig**

v/ Karina Jensen

**Ejendomsadministrationen**

## Referat af ekstraordinær generalforsamling for

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

År 2002, onsdag den 28. august 2002, kl. 19.00, afholdt andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39/ Klingseyvej 35-39 ekstraordinær generalforsamling i Pilegården Medborgerhus Brønshøj, Brønshøjvej 17, 2700 Brønshøj.

Mødet havde følgende dagsorden:

1. Redegørelse for bestyrelsens arbejde i tiden fra den ordinære generalforsamling, herunder overlevering af foreningens dokumenter, diverse og uafsluttede byggesager, økonomi m.v.
2. Beslutning om bemyndigelse til bestyrelsen til projektering og udbud og iværksættelse af badeværelsesprojekt, samt finansiering heraf.
3. Beslutning om bemyndigelse til bestyrelsen til projektering og udbud af facadeprojekt, herunder vinduer.
4. Beslutning om bemyndigelse til bestyrelsen til projektering og udbud af fugtsikrings- og kloakprojekt, samt projekt vedrørende have- og gårdareal, herunder skure.
5. Beslutning om bemyndigelse til bestyrelsen til projektering, udbud og iværksættelse af projekt vedrørende fælles badeværelse, toilet og køkkenfaciliteter i kælderen Klingseyvej 39.
6. Beslutning om fordeling af udgifter ved allerede udførte projekter, fordeling af udgifter ved fremtidige arbejder, finansieringsmodeller, kompensation for hel eller delvis ubeboelighed i byggeperiode etc.
7. Ejendomsfunktionær.
8. Eventuelt valg til bestyrelsen.

Formanden, Stina Nielsen, bød velkommen til de fremmødte andelshavere, samt til fuldmægtig Jan Mühlendorff, og advokatfuldmægtig Jacob Engell Sørensen, begge fra Advokatfirmaet Gert Hallig og ingeniør Martin Svendsen fra Eibye og Holmsgaard.

Formanden foreslog Jan Mühlendorff som dirigent, og da der ikke fremkom andre forslag konstaterede formanden med forsamlingens samtykke, at Jan Mühlendorff var valgt som dirigent. Som referent fungerede med forsamlingens samtykke, Jacob Engell Sørensen. Referenten bemærkede, at han ville udarbejde et beslutningsreferat med angivelse af hovedsynspunkter og trufne beslutninger, men ikke en ordret gengivelse af det på generalforsamlingen passerede.

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt ved skrivelse af 19. august til alle medlemmerne, samt at følgende andelshavere var repræsenterede: nr.: 2, 4, 6(f), 9, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46 og 47. Således var 28 ud af foreningens 48 medlemmer repræsenterede. Dirigenten konstaterede herefter med forsamlingens samtykke lovlig indkaldelse og dekreterede beslutningsdygtighed såvel i almindelighed (1/5 fremmøde) som i særdeleshed for så vidt angår forslag, der skal vedtages med kvalificeret majoritet (2/3 fremmøde)

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der var mangler i det udsendte materiale. Der blev runddelt en kopi af Byg ERFA (blad ang. skimmelsvamp), som blev benævnt bilag A, og af lovbestemmelserne, som blev benævnt bilag B. En indkommen anmodning fra en række andelshavere blev benævnt bilag C. Desuden blev oplysninger fra bank og kreditinstitut, omdelt og benævnt bilag D.

**ad Dagsordenens punkt 1. - Redegørelse for bestyrelsens arbejde i tiden fra den ordinære generalforsamling, herunder overlevering af foreningens dokumenter, diverse og uafsluttede byggesager, økonomi m.v.**

Formanden afgav på bestyrelsens vegne beretningen.

Formanden startede med at fortælle, at bestyrelsen efter konstitueringen den 16. juli 2002, har brugt meget tid på arkivering af dokumenter, som bestyrelsen har fået udleveret fra den tidligere bestyrelsen. Samtidig har bestyrelsen brugt meget tid på at sætte sig ind i de projekter, som den tidligere bestyrelse havde sat i gang. Arbejdet har været meget omfattende, og der mangler stadig meget som følge af, at der er store mangler i det overleverede materiale.

Bestyrelsen har videre konstateret, at den tidligere bestyrelse har forbrudt sig mod reglerne om, at der altid skal indhentes flere tilbud på arbejder således, at priserne på arbejder kan sammenlignes.

Det er endvidere blevet konstateret, at foreningens likviditet er meget ringe, som følge af, at der er brugt ca. kr. ¾ million på håndværkere, ca. kr. 150.000 på gavlprojektet samt ca. kr. 100.000 på nødvendige og almindelige udgifter i foreningen generelt, i alt ca. kr. 1 million. Der syntes at være tale om, at håndværkerne selv har styret projekterne, og der er igangsat store projekter uden den samlede bestyrelses (tidligere bestyrelse, ref.) godkendelse.

Den tidligere bestyrelse har endvidere ikke fulgt retningslinierne for hvad den enkelte andelshaver skal betale og hvad foreningen skal betale i forbindelse med arbejder i boligerne. Tilsyneladende har enkelte medlemmer af den tidligere bestyrelse indgået mundtlige aftaler med andelshavere angående hvor meget den enkelte andelshaver selv skulle betale. Dette har ikke gjort bestyrelsens oprydningsarbejde lettere.

Samtidig har viceværtten - i samråd med de håndværkere der skulle udføre arbejdet og ikke i samråd med en uvildig rådgiver - fundet frem til, hvilket arbejde der skulle udføres. Det har så vidt bestyrelsen vurderer medført ukontrollerede og uvarslede arbejder.

Formanden gjorde endvidere generalforsamlingen opmærksom på, at bestyrelsen ikke står bag de kalkulationer omkring færdiggørelse af projekterne som er sendt ud sammen med indkaldelsen, fra

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

Advokatfirmaet Gert Hallig, men at det er noget som administrator egenhændigt har lavet. Bestyrelsen ønsker ordlyden ændret således at forslaget kommer til at se ud som følger:

*"Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til i samråd med foreningens administrator og tekniker at projektere, udbyde og iværksætte arbejde i forbindelse med afslutning af igangværende arbejder i foreningen alt inden for et budget af kr. 1,5 mil.*

*Bestyrelsen anbefaler foreningen at optage det noget mindre lån på ca. kr. 1,5 mil. til udbedring af de anførte mangler, for på denne måde at slå bremsen i til fordel for et overblik over hele miseren, og i denne forbindelse indhente de nødvendige bygge- og ibrugtagningstilladelser. Bestyrelsen formoder at foreningen i forbindelse med lånoptagelse vil kunne forvente en huslejestigning på omkring 10-12 %."*

Administrator forklarede, at han ikke forstod uoverensstemmelserne, da han mente, at beregningerne var lavet i samarbejde med bestyrelsen. Et medlem af bestyrelsen forklarede, at den gamle bestyrelse indtil nu har brugt ca. kr. 1,2 mill. på udførte arbejder, men at der er langt op til kr. 4 mill. Administrator svarede hertil, at beregningerne bygger på tidligere byggeprojekter. Et tidligere bestyrelsesmedlem udtalte, at der ligger et tilbud på udskiftning af faldstammerne på ca. kr. 500.000.

En andelshaver spurgte om foreningens økonomiske problemer betyder, at boligafgiften stiger øjeblikkeligt, hvilket bestyrelsen afviste.

Videre blev der spurgt om bestyrelsen viste, hvor de ca. kr. ¾ million er forsvundet hen og hvem der har givet bemyndigelsen til dette forbrug. Hertil svarede bestyrelsen, at pengene er gået til håndværkere, men at det ikke er til at se hvad det er foreningen har fået for pengene og at det er tidligere bestyrelsesmedlem Ingelise Hemmingsen, som har godkendt arbejderne. Viceværten tilføjede, at alt det arbejde der er udført, er den tidligere bestyrelse informeret om og at den tidligere bestyrelse har godkendt skimmelsvamp-projektet. Til viceværtens indlæg bemærkede administrator, at noget sådan må fremgå af referaterne fra bestyrelsesmøderne.

En andelshaver spurgte, om de kr. 1,5 mill. som bestyrelsen vil låne udelukkende skal bruges til faldstammerne, hvortil bestyrelsen svarede, at pengene skal bruges til at afslutte ikke færdiggjorte projekter heriblandt og især faldstammerne.

Herefter satte dirigenten beretningen til afstemning, hvor den blev énstemmigt godkendt.

## **ad. Dagsordenens punkt 2. - Beslutning om bemyndigelse til bestyrelsen til projektering og udbud og iværksættelse af badeværelsesprojekt, samt finansiering heraf.**

Dirigenten startede med, at beklage de uoverensstemmelser der var mellem bestyrelsen og administrator og forklarede videre, at det er meget vigtigt for foreningen, at foreningen får styr på disse ting på denne generalforsamling, fordi ejendommen er i ringe stand og at bank og kreditinstitut kræver, at der skal ske noget drastisk, hvis de skal låne foreningen penge.

En andelshaver spurgte om det ikke ville være muligt at forespørge i andre banker, hvortil bestyrelsen svarede, at det også er bestyrelsens intentioner, men at der simpelthen har været vigtigere ting

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

her i starten. Tidligere bestyrelsesmedlem Inge-Lise Hemmingsen gav udtryk for, at hun havde et godt tilbud fra en bank.

En andelshaver kritiserede administrator for at male et skræmmebillede, hvortil administrator svarede, at der er en max. grænse for hvor meget foreningen kan låne i forhold til pantets værdi og at denne grænse, ifølge bank og kreditinstitut, er ved at være nået.

Bestyrelsen motiverede deres forslag med kun at låne kr. 1,5 mill. i første omgang, med, at bestyrelsen ønsker overblik over situationen inden man går ud og låner flere penge og at bestyrelsen ønsker at holde andelshaverne informeret hele vejen igennem projektet.

En andelshaver spurgte, om ikke det ville være uhensigtsmæssigt først at låne kr. 1,5 mill. for så at finde ud af, at dette ikke dækker omkostningerne og så måtte optage yderligere et lån og derved fordyre projektet med yderligere låneomkostninger. Bestyrelsen erklærede sig enig heri.

Det blev debatteret, hvor meget det vil koste at skifte faldstammerne. Bestyrelsen har et tilbud på kr. 65.000 + moms pr. stk. Ingeniør Martin Svendsen fra Eibye og Holmsgaard gav udtryk for, at man i en råkalkulation skal regne med en pris på kr. 125.000 stykket alt incl. og at det tilbud som foreningen tidligere har fået formentlig kun gælder udskiftning af faldstammerne og ikke andet. Der mangler udgifterne til reetablering af gulve, lofter osv. Ingeniøren forklarede videre, at foreningen derfor formentlig kan regne med, at prisen bliver noget lavere end kr. 4 mill. som administrator har kalkuleret med, men at prisen vil komme godt deropad og i hvert tilfælde over kr. 1,5 mill.

Ingeniøren forklarede, at der er tale om, at ejendommen er i en ringere stand end man umiddelbart vil tro, når man ser den.

En andelshaver spurgte om udskiftningerne af faldstammer vil være forbedringer, hvilket administrator afviste. Udskiftning af faldstammer er ren vedligeholdelse.

En andelshaver spurgte, hvor længe man har kendt til problemerne, hvortil administrator svarede, at der blev udarbejdet en rapport allerede da foreningen blev stiftet og ejendommen blev erhvervet tilbage i 1995, hvor problemerne er beskrevet.

En anden andelshaver spurgte, om det vil være muligt at få midler fra byfornyelse, hvilket administrator forklarede ikke er muligt som følge af, at ejendommen ikke ligger i et af de områder, som er omfattet af byfornyelse ("kvarterløftsområder") og at byfornyelsesprojekterne i det hele er blevet neddroset kraftigt som følge af, at der ikke længere er arbejdsløshed i byggefagene.

En andelshaver spurgte, om foreningen kan nøjes med at lave nogle af faldstammerne, hvortil bestyrelsen svarede, at det desværre ikke er muligt, da alle er ved at være gennemtærede og derfor skal udskiftes. Administrator forklarede, at det formentlig vil kunne betale sig for foreningen at gennemføre hele projektet på én gang. Dette blev suppleret af ingeniøren, som beskrev, at der i første omgang skal laves en registrering af de arbejder der skal laves på ejendommen og herefter foretages en prioritering. Herudfra kan man så udbyde projekterne i licitation med forskellige delpriser således, at forskellige dele kan vælges til og fra. Det er også vigtigt at finde ud af, hvor meget de enkelte andelshavere selv skal lave. Administrator forklarede, at det er vigtigt at lave et præcist projekt, fordi man ellers risikerer, at tilbudene bliver afgivet på forskellige grundlag.

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Møderet for Højesteret

Det blev konstateret, at der er mellem 18 og 20 faldstammer der skal udskiftes og samtidig skal der skiftes brugsvandsinstallationer. Yderligere skal hullerne i etageadskillelserne som kommer som følge af arbejderne med faldstammerne også reetableres. Endvidere kommer der altid uforudsete udgifter. I alt må det forventes, at der skal bruges en bemyndigelse på kr. 3 mill. til projekt og håndværkerudgifter m.v. Alt i alt med finansieringsudgifter etc. er et realistisk budget ca. kr. 4. mill.

En andelshaver spurgte, om bestyrelsen havde overvejet at lade andelshaverne selv udføre nogle af arbejderne og evt. selv finansiere noget af det. Bestyrelsen forklarede, at man ikke er kommet så langt endnu, men at det må påregnes at andelshaverne selv må stå for store dele af arbejdet med reetableringen, fx. at etablere/ reetablere vandtæt membran på badeværelset.

En andelshaver spurgte om bestyrelsen er sikker på, at de badeværelser som nu er lavet, er lavet korrekt. Bestyrelsen er ikke sikker, men det vil blive undersøgt i forbindelse med registreringsarbejde, som skal laves sammen med ingeniøren.

Dirigenten foranstaltede herefter afstemning om forslaget og konstaterede efter tilkendegivelse og med forsamlingens samtykke, at forslaget var énstemmigt vedtaget sålydende:

*"Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til i samarbejde med administrator og ingeniøren at udbyde og iværksætte projekt med udskiftning af faldstammerne og brugsvandrør, samt til at lade foretage de i den anledning nødvendige registreringer og øvrige undersøgelser.*

*Til finansiering af arbejder m.v. bemyndiger generalforsamlingen desuden bestyrelsen til at optage lån i realkredit- og/ eller pengeinstitut med nettoprovenue på op til kr. 4. mill."*

## **ad. Dagsordenens punkt 3. - Beslutning om bemyndigelse til bestyrelsen til projektering og udbud af facadeprojekt, herunder vinduer.**

Administrator forklarede, at problemet med hensyn til facaden er, at nogle af fugerne er utætte, hvilket medfører, at der siver vand ind og dette kan medføre skimmelsvamp.

Et bestyrelsesmedlem forklarede, at han havde haft kontakt med firmaet Dansk Boligadministration, som havde udtalt, at skimmelsvamp ikke havde noget med defekte fuger at gøre. Bestyrelsesmedlemmet var ikke nærmere bekendt med den tekniske baggrund for udtalelsen.

Ingeniøren forklarede, at det som sker når der er defekte fuger er, at vandet trænger ind gennem fugerne, hvor det bliver opsuget af murstene. Det vil betyde fugt i boligerne, fare for svamp og at murstenen vil sprænge, hvis det bliver frostvejr. Samtidig vil det betyde, en nedsættelse af isole-ringsevnen.

På spørgsmål fra en andelshaver svarede ingeniøren, at man ikke præcis kan sige hvor presserende reparationen af fugerne er, fordi det afhænger af vejret. Kommer der en vinter med høj fugtighed og hård frost, vil det betyde store skader på stenen, mens milde vintre vil betyde, at fugerne kan holde længere.

Ingeniøren lagde vægt på, at det er vigtigt for bestyrelsen at få overblik over samtlige reparationer, som vil komme i de næste år, således at der kan laves en prioriteret plan. Bestyrelsen forklarede, at

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Møderet for Højesteret

det er hensigten, at lave en vedligeholdelsesplan i samarbejde med ingeniøren, så alle punkter bliver prioriteret og sat i system.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at de håndværkere der har gået på ejendommen har fjernet gummilisterne på vinduerne i hendes lejlighed. Administrator foreslog at de andelshavere, der har mangler ved de allerede gennemførte arbejder skriver disse mangler på en liste og afleverer den til bestyrelsen. Bestyrelsen supplerede med at fortælle, at maleren er blevet gjort opmærksom på, at der mangler lister på vinduerne.

Dirigenten konkluderede herefter med forsamlingens samtykke, at generalforsamlingen besluttede at udskyde projektet med reparation af fugerne til et senere tidspunkt, og at generalforsamlingen samtidig pålagde bestyrelsen at fremkomme med forslag på førstkommende generalforsamling.

## **ad. Dagsordenens punkt 4. - Beslutning om bemyndigelse til bestyrelsen til projektering og udbud af fugtsikrings- og kloakprojekt, samt projekt vedrørende have- og gårdareal, herunder skure.**

Der blev gjort rede for, at det er nødvendigt nærmere at undersøge tilstanden af kloak, dræn og fundament. Bl.a. skal en Tv-inspektion kortlægge kloak og dræn, samt defekter i kloak- og drænrør, ligesom fundament/ kælder skal undersøges for fugt og svamp m.v.

En andelshaver spurgte vedrørende hensættelser til fremtidig vedligehold. Dirigenten svarede, at der ikke er hensat kontante midler hertil og at der – med nuværende boligafgiftsniveau – ej heller er mulighed herfor. Formuetekniske hensættelser i balancens passivdel vedrører alene egenkapitalbeholdningen og andelsværdi.

Bestyrelsen forklarede, at belægningen i gården vil blive lappet, da bestyrelsen ikke vil iværksætte en renovering af belægningen før det er konstateret, hvad der skal gøres ved kloakkerne.

Generalforsamlingen vedtog herefter énstemmigt, at bemyndige bestyrelsen til at iværksætte de nødvendige undersøgelser af kloakker, dræn, fundament m.v.

## **ad. Dagsordenens punkt 5. - Beslutning om bemyndigelse til bestyrelsen til projektering, udbud og iværksættelse af projekt vedrørende fælles badeværelse, toilet og køkkenfaciliteter i kælderen Klingseyvej 39.**

Bestyrelsen motiverede deres forslag om at etablere et fællesbad og toilet med, at det vil betyde, at foreningen ikke skal bruge penge på at genhuse andelshavere i forbindelse med udskiftningen af faldstammerne. Samtidig vil det kunne bruges ved etablering af et fælleslokale i ejendommen.

Efter nogen debat blev forslaget sat til afstemning og énstemmigt vedtaget. Bestyrelsen bemyndiges til at iværksætte fælles bad/toilet indenfor en budgetmæssig ramme på kr. 200.000.

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Møderet for Højesteret

**ad. Dagsordenens punkt 6. - Beslutning om fordeling af udgifter ved allerede udførte projekter, fordeling af udgifter ved fremtidige arbejder, finansieringsmodeller, kompensation for hel eller delvis ubeboelighed i byggeperiode etc.**

Bestyrelsen forklarede, at nogle andelshavere har fået økonomisk kompensation for, at deres lejlighed har været ubeboelig i byggeperioden. Bestyrelsen ønsker retningslinier for, hvornår der skal betales kompensation og hvornår der ikke skal.

Bestyrelsen vil gerne høre generalforsamlingens holdning til ubeboelighed, især fordi der kun er bestyrelsen til at træffe afgørelsen. Bestyrelsens holdning er, at der, når det nye fælles bad/toilet er etableret kun bliver tale om ubeboelighed i særlige, specielt helbredsmæssige tilfælde.

Efter debat, var generalforsamlingen enige om at tilslutte sig bestyrelsens holdning således, at der kun bliver tale om kompensation i tilfælde hvor andelshaveren af helbredsmæssige eller lign. sociale årsager ikke kan benytte fælles badet/toilettet som bliver etableret i kælderen.

Imidlertid er der andelshavere, som igennem længere tid ikke har haft toilet og bad og til dem må der blive tale om en kompensation.

Bestyrelsen ville endvidere gerne udbede sig generalforsamlingens tilkendegivelse i forhold til, hvad der skal ske i de tilfælde, hvor foreningen har betalt for arbejder, som det normalt påhviler den enkelte andelshaver at udføre.

Efter debat hvor bl.a. en model for tilbagebetaling blev efterlyst, var der enighed om, at der må ske en konkret vurdering af de enkelte arbejder i de enkelte boliger, dels med fastsættelse af værditilvækst, dels med stillingtagen til i hvilket omfang et arbejde må antages at påhvile andelshaveren som del af dennes vedligeholdelsespligt. Det således fastsatte beløb må herefter betales af andelshaveren.

Viceværtten fortalte, at han har kopier af alle regningerne, hvorpå der står hvad det er der er blevet lavet. Dirigenten bemærkede hertil, at der imidlertid ikke er sikkerhed for, at arbejderne er udført korrekt.

En andelshaver spurgte hvordan andelshaverne skal tilbagebetale til foreningen, hvortil administratoren svarede, at der formentlig bliver mulighed for enten at betale det hele ad én gang eller ved at der laves en afdragsordning.

Forslaget blev sat til afstemning og det blev enstemmigt vedtaget, at andelshaverne selv skal bære arbejder i boligerne, som burde være udført af dem selv, også selvom tidligere bestyrelsesmedlem eller vicevært har lovet dem noget andet. Dette princip vil også gælde i fremtiden.

Dirigenten opsummerede:

Der er givet bemyndigelse til bestyrelsen til at låne op til kr. 4 mill. til at lave faldstammer og færdiggøre igangværende projekter.

Bestyrelsen blev bemyndiget til at iværksætte arbejderne med etablering af at fælles badeværelse/toilet i kælderen under nr. 39, med en pris på op til kr. 200.000.

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

Der vil i fremtiden, hvilket vil sige når der er etableret fælles bad/toilet, kun blive udbetalt godtgørelse for ubeboelighed, i særlige helbredsmæssigt begrundede tilfælde.

Der etableres en ordning med de andelshavere, som ikke har modtaget kompensation og som evt. stadig ikke kan benytte eget bad/toilet.

Den bankgæld som foreningen har, er ikke blevet helt indfriet på trods af omlægning af realkreditlånene, hvilket primært skyldes, at der var flere udgifter til projektet, igangsat af den tidligere bestyrelse, end bestyrelsen havde forventet. Det betyder, at der med de nye lån kommer til at mangle i størrelsesordenen kr. 200.000 pr. år. Det betyder, at boligafgiften skal reguleres med op til 25 %, men forhåbentlig mindre, og kun det som er nødvendigt – i henhold til bestyrelsens beslutning.

En andelshaver gav udtryk for, at det som andelshaverne har brug for i denne situation er information, hvilket bestyrelsen også lovede at give. Bestyrelsen gav udtryk for, at der vil blive holdt beboermøder, så snart bestyrelsen har noget konkret at fortælle. Samtidig vil bestyrelsen informere andelshaverne ved hjælp af sedler med informationer, som sættes op i opgangene.

## **ad. Dagsordenens punkt 7. - Ejendomsfunktionær.**

Dirigenten konstaterede, at såvel viceværten Erik Speiser, som tidligere bestyrelsesmedlem Ingelise Hemmingsen var inhabile, da spørgsmålet angår viceværts løn- og ansættelsesforhold og da der består et personligt forhold mellem viceværten og tidligere bestyrelsesmedlem Ingelise Hemmingsen, der tillige har attesteret viceværts lønsedler, timeopgørelser og andre udbetalingsbilag. Efter generalforsamlingens beslutning, blev Erik Speiser og Ingelise Hemmingsen bedt om at forlade lokalet.

Bestyrelsen fremlagde problemstillingen som bestyrelsen ønsker generalforsamlingens stillingtagen til.

Viceværten har en normal arbejdstid på 40 timer pr. måned, men han havde i juni måned 72 ekstratimer. Udbetalingen af disse blev alene attesteret af Ingelise Hemmingsen, på trods af, at hun ikke har bemyndigelse hertil – og slet ikke da viceværten er hendes samlever.

I juli måned havde viceværten 184 ekstratimer, hvilket betyder, at han, når man medregner hans 40 normaltimer, har arbejdet 7½ time dagligt – også i weekenderne.

Den tidligere bestyrelse havde bedt viceværten om at reparere og male stakittet, hvilket bestyrelsen var klar over ville give ekstra timer, men bestyrelsen havde ikke forestillet sig, at det blev i størrelsesordenen 184 timer.

Viceværten har ikke fået udbetalt andet end hans normale timeløn for juli måned, da bestyrelsen ikke ville udbetale overtid inden spørgsmålet havde været forelagt generalforsamlingen.

En andelshaver gav udtryk for, viceværten også laver meget og at der er blevet rigtig pænt efter, at han er startet som vicevært, hvilket bestyrelsen var enig i.

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

Bestyrelsen har efter at have kontrolleret hans arbejdsedler fundet frem til, at han skal have brugt min. 88 timer på at lave stakit, men ved ikke hvad de sidste timer er brugt til.

Bestyrelsen foreslog, at bestyrelsen får bemyndigelse til at forhandle en aftale med viceværtten, således at han kan redegøre for, hvad timerne er brugt til således at bestyrelsen kan vurdere om kravet er rimeligt, i betragtning af at der er tale om mange overtimer, som ikke er aftalt.

Det blev debatteret om der skal være en vicevært eller ej og bestyrelsen fremlagde et forslag, som gik ud på, at foreningen i fremtiden indgår aftale med et ejendomsservicefirma. Bestyrelsen havde indhentet et konkret tilbud, som koster ca. kr. 2.800 + moms pr. måned, hvilket er billigere end det er at have viceværtten ansat.

En andelshaver spurgte, om det ville betyde en nedgang i servicen for de enkelte andelshavere, hvilket bestyrelsen forsikrede ikke ville ske. Med i kontrakten er beboerkontakt, også uden for normal kontortid.

Generalforsamlingen vedtog herefter énstemmigt sålydende forslag:

*"Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at forhandle en aftale med viceværtten angående betaling for overarbejde udført i juli måned 2002 angiveligt med mer-timeforbrug på 184 timer.*

*Generalforsamlingen pålægger samtidig bestyrelsen at opsig viceværtten til fratrædelse med det i ansættelsesaftalen angivne opsigelsesvarsel.*

*Generalforsamlingen bemyndigede endeligt bestyrelsen til at indgå aftale med ejendomsservicefirma med henblik på løsning af viceværttopgaver i fremtiden."*

## **ad. Dagsordenens punkt 8. - Eventuelt valg til bestyrelsen.**

Lone Abel havde fremsat forslag om, at der blev valgt en ny bestyrelse.

Dirigenten anmodede forslagsstilleren, Lone Abel, om at motivere forslaget. Lone Abel motiverede forslaget med at hun mente, at der var brug for en ny bestyrelse eller at der under alle omstændigheder skulle ske udskiftning af nogle af bestyrelsesmedlemmerne. Det er svært at få fat på medlemmerne af bestyrelsen når man prøver at ringe til dem.

Dirigenten anmodede herefter de øvrige 13 underskrivere hvoraf alene 7 havde givet møde, om motivering.

De 7 fremmødte underskrivere motiverede deres støtte til forslaget med, at de ønskede debat og at de manglede information fra den nye bestyrelse. 6 af underskriverne bemærkede, at de ønskede at trække deres støtte til forslaget, som følge af, at de nu var blevet klar over hvor meget tid den nye bestyrelse bruger på at få rettet op på problemerne i foreningen.

Ingelise Hemmingsen gav udtryk for, at hun havde fundet ud af, at hun gerne ville ind i bestyrelsen igen og at det ville være til fordel for foreningen, som følge af, at hun er i besiddelse af gode informationer.

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

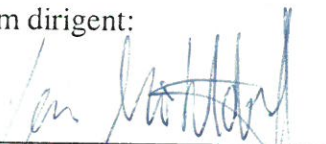
En anden andelshaver syntes, at Ingelise Hemmingensen havde gjort et stort arbejde og ville derfor gerne støtte hende.

Dirigenten efterlyste et konkret forslag om mistillid til bestyrelsen som helhed eller til enkelte bestyrelsesmedlemmer. Ingen blandt de fremmødte ønskede at fremsætte forslag om mistillid og dirigenten konstaterede på den baggrund og med forsamlingens samtykke at punktet udgik af dagsordenen og at bestyrelsens for tiden indtil næste ordinære generalforsamling er således sammensat:

Bestyrelsesformand	Stina Nielsen	Grønnehøj 37, st. tv.
Bestyrelsesmedlem	Nanna Munksgard	Grønnehøj 39, st. tv.
Bestyrelsesmedlem	Erik Steen	Grønnehøj 39, 1. th.
Bestyrelsesmedlem	Torben Nielsen	Klingseyvej 35, 2. th.
Bestyrelsesmedlem	Michael Petersen	Klingseyvej 37, 1. th.

Dirigenten konstaterede herefter med forsamlingens samtykke at dagsordenen var udtømt og idet han takkede for god ro og orden, hævede han generalforsamlingen.

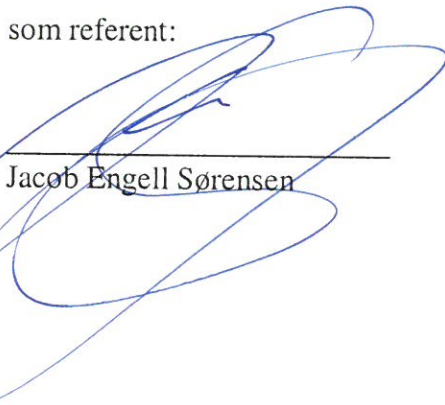
som dirigent:

  
\_\_\_\_\_  
Jan Mühldorff

som formand:

  
\_\_\_\_\_  
Stina Nielsen

som referent:

  
\_\_\_\_\_  
Jacob Engell Sørensen

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Møderet for Højesteret

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

---

19. august 2002  
699

## Vedr.: Ekstraordinær generalforsamling i A/B Grønnehøj

Efter bestyrelsens beslutning og en kreds af medlemmers opfordring indkaldes herved til ekstraordinær generalforsamling således:

**ONSDAG DEN 28. AUGUST 2002 KL. 19.00**  
**i Pilegården Medborgerhus, Brønshøjvej 17, 2700 Brønshøj**

Mødet har følgende dagsorden:

1. Redegørelse for bestyrelsens arbejde i tiden fra den ordinære generalforsamling, herunder overlevering af foreningens dokumenter, diverse afsluttede og uafsluttede byggesager, økonomi m.v.
2. Beslutning om bemyndigelse til bestyrelsen til projektering, udbud og iværksættelse af badeværelsesprojekt, samt til finansiering heraf
3. Beslutning om bemyndigelse til bestyrelsen til projektering og udbud af facadeprojekt, herunder vinduer m.v.
4. Beslutning om bemyndigelse til bestyrelsen til projektering og udbud af fugtsiktings- og kloakprojekt, samt projekt vedrørende have- og gårdareal, herunder skure
5. Beslutning om bemyndigelse til bestyrelsen til projektering, udbud og iværksættelse af projekt vedrørende fælles badeværelse, toilet og køkkenfaciliteter i kælder Klingseyvej 39
6. Beslutning om fordeling af udgifter ved allerede udførte arbejder, fordeling af udgifter ved fremtidige arbejder, finansieringsmodeller, compensation for hel eller delvis ubeboelighed i byggeperiode etc.
7. Ejendomsfunktionær

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Møderet for Højesteret

---

## 8. Eventuelt valg til bestyrelsen

Der kan alene behandles forslag inden for den angivne dagsorden. Forslag, der ønskes behandlet, skal være bekendtgjort for medlemmerne senest den 24. august 2002.

Notat vedrørende punkterne 2 - 8 med forslagernes endelige ordlyd eftersendes.

Afhensyn til lokalet og forplejningen er tilmelding nødvendig. Vedlagte tilmeldingsblanket bedes udfyldt og afleveret til formanden, Stina Nielsen, Grønnehøj 37, st. tv, senest den 24. august 2002.

Med venlig hilsen

Gert Hallig

  
Jan Mühldorff

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Møderet for Højesteret

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

---

Undertegnede andelshaver i A/B Grønnehøj

DELTAGER I GENERALFORSAMLINGEN DEN 28. AUGUST 2002

DELTAGER **IKKE** I GENERALFORSAMLINGEN DEN 28. AUGUST 2002

(sæt kryds)

(underskrift)

**AFLEVERES TIL FORMANDEN, STINA NIELSEN, GRØNNEHØJ 37, ST. TV SENEST DEN  
24. AUGUST 2002!**

År 2002, den 15. august kl. 14.00, afholdt Andelsboligforeningen Grønnehøj bestyrelsesmøde i ejendommens mødelokale, Grønnehøj 39, Klid.

Mødet havde følgende dagsorden:

1. Status over byggearbejder, økonomi etc.
2. Forslag om iværksættelse af byggeprojekt med henblik på fugtafhjælpningen etc.
3. Økonomi og finansiering.
4. Dagsorden for ekstraordinær generalforsamling.

I mødet deltog formanden, Stine Nielsen, bestyrelsesmedlemmerne Nanna Munksgaard, Erik Steen og Michael Petersen, samt Jan Mühldorff fra advokatkontoret.

#### Ad dagsordenens pkt. 1.

For så vidt angår de gennemførte/iværksatte og ufuldendte badeværelsesprojekter, diskuterede man problematikken, idet der var enighed om, at der har fundet en uheldig sammenblanding sted mellem den kollektive og individuelle pligt til vedligeholdelse og fornyelse m.v. Der var enighed om at løse problemet på den måde, at foreningens tekniker udarbejder to standardprojekter med beskrivelse af badeværelsesindretning, herunder tegningsmateriale, materialer, konstruktionsbeskrivelser etc., samt at foreningen kollektivt fornyer basisbadeværelserne med etablering af vandtætte membraner etc. Desuden foreskrives, hvilke materialer, der skal finde anvendelse i forbindelse med fastgørelse af flisebeklædninger m.v. og det påhviler herefter den enkelte andelshaver for egen regning og under brug af egne håndværkere, såfremt man ikke ønsker at benytte foreningens, at etablere beklædninger, sanitet m.v. og dokumentere, at de foreskrevne fastgørelsesmaterialer er anvendt. Desuden foreskrives det, at der ved nyanskaffelse af sanitet skal anskaffes VA godkendte og vandbesparende toiletter, armaturer etc.

Desuden var der enighed om, at det nærmere skal undersøges, i hvilket omfang fugtproblemerne kan finde deres løsning via ventilation og hvordan ventilationen i givet fald kan etableres. Endeligt skal spørgsmålet om i hvilket omfang gulvvarme vil være en fordel nærmere afklares.

Der skal skrives til alle, at såfremt de har foretaget bygningsmæssige ændringer, såsom etablering af nye badeværelser, nedrivning af vægge eller lignende, skal dokumentere at der foreligger bygge- og ibrugtagningsstilladelse, samt fremlægge kvalitetssikringsmateriale for de udførte arbejder.

#### Ad dagsordenens pkt. 2.

Der var enighed om, at de omfangsrige byggeprojekter søges opdelt i 3 kategorier:

Badeværelsesprojekt med tilhørende installationer, ventilationer etc. som ét projekt fordelt således, at det klart fremgår hvad en kollektiv finansieret del af projektet skal omfatte og hvad der overlades til de enkelte andelshaverne som del af den almindelige pligt til vedligeholdelse og fornyelse. Forslaget skal ledsages af en finansierings- og investeringsplan, samt selvfølgelig bemyndigelse til bestyrelsen til projektering, udbud, iværksættelse etc.

Projekt med istandsættelse af vinduer og facader samles og bestyrelsen skal bemyndiges til at projektere og udbyde, idet spørgsmålet om iværksættelse og finansiering henskydes til en senere generalforsamling. Dog skal der angives et omkostningsoverslag.

Arbejderne med fugt i kælder, herunder drænene, kloaker etc., udskilles som særligt projekt og bestyrelsen søger bemyndigelse til projektering og udbud med henblik på beslutning om bemyndigelse til iværksættelse i forbindelse med en senere kommende generalforsamling.

Der var enighed om, at det første projekt, der skal iværksættes umiddelbart, skal ledsage indkaldelsen, mens de to andre forslag senere kan udsendes.

#### Ad dagsordenens pkt. 3.

Der var enighed om, at omprioriteringen om muligt skal effektueres så hurtigt som muligt inden obligationsserierne lukker, således at omprioriteringsgevinsten umiddelbart hjemtages uagtet en øget omkostning i forbindelse med senere finansiering.

Med hensyn til allerede færdiggjorte badeværelser, malerarbejder m.v. vil der blive udarbejdet en oversigt med tilhørende finansiering, således at den del af arbejderne, der skulle have været udført af beboeren selv eller for dennes regning, konverteres til et månedligt tillæg til boligafgiften alternativt en kontantbetaling for de udførte arbejder. I det omfang de udførte arbejder kan indregnes som forbedringsværdi ved fraflytning, skal endelig afregning finde sted her. For så vidt angår de udskiftede køkkener i gavlen er problemet det, at nogle selv har finansieret nyt køkken, mens foreningen har installeret nyt køkken i en anden bolig. Man enedes om at løse problemet således, at der fastsættes en pris på de nedrevne standardkøkkenelementer og de pågældende beløb betales af foreningen, mens forbedringsværdier herudover betales af den pågældende andelshaver der hvor foreningen har udlagt beløbet efter samme principper som for forbedrede badeværelser, malerarbejder m.v. Køkkener anses herefter som individuel forbedring.

#### Ad dagsordenens pkt. 4.

Som ovenfor nævnt formuleres forslag til projektering, udbud, iværksættelse og finansiering af "badeværelsesprojektet" til udsendelse sammen med indkaldelse til generalforsamlingen.

For så vidt angår de to øvrige projekter stilles alene forslag om bemyndigelse til projektering og udbud.

Forslag til bemyndigelse til bestyrelsen til etablering af fælles bad og toilet, samt køkkenfaciliteter, i kælderen på Klingseyvej 39.

Forslag vedrørende kloak, belægningsproblemer og skraldeskur skal formuleres således, at der foretages en nødtørftig reparation af belægningerne med henblik på tilfredsstillelse af R98 og at der desuden udføres en grundig undersøgelse (TV-inspektion) af kloakker og så vidt muligt dræn, således at problemet kan finde en varig løsning. Der skal gøres opmærksom på, at det kan være nødvendigt at iværksætte projektet meget hurtigt uden behandling på nogen generalforsamling, da

der efter de foreliggende oplysninger er fare for umiddelbar tilstopning af kloakafløb m.v., samt at der er konstateret rotter.

Generalforsamlingen overlader det til bestyrelsen efter forhandling med de berørte at kompensere for manglende toilet og bade faciliteter m.v. i forbindelse med de egenhændigt og uden aftale iværksatte men ufuldendte projekter. Kompensationer løber i den tid som det vil kunne påregnes at basisbadeværelset med vandtætte membraner m.v., men excl. sanitet og flisebeklædning m.v., vil ~~det~~ fremstå færdiggjort fra foreningens håndværkeres hånd. For så vidt angår de boliger der har været delvist beboelige men uden faciliteter kan kompensationen max. andrage halvdelen af boligafgiften, mens der for boliger der har været ubeboelige kompenseres med den fulde boligafgift.

Stillingtagen til honorering af viceværtens over- og merarbejde. Viceværten skal tilskrives med oplysning om at der indtil generalforsamlingen beslutter andet alene udbetales den rene og aftalte grundløn og intet yderligere.

Endelig skal der et punkt på dagsordenen: "Eventuelt valg til bestyrelsen".

Jan Mühldorff  
16. august 2002

# 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

---

**A/B Grønnehøj/ Klingseyvej**  
v/ formand Stina Nielsen  
Grønnehøj 37, st. tv.  
2720 Vanløse

29. juli 2002  
J.nr. 699

## Vedr. A/B Grønnehøj/ Klingseyvej.

Vedlagt fremsendes brev fra andelshaver Inge-Lise Hemmingsen – til bestyrelsens videre foranstaltning – tillige med mit svar til samme.

Jeg hører gerne fra Dem snarest.

Med venlig hilsen  
**Advokatfirmaet Gert Hallig**

v/ Karina Jensen  
**Ejendomsadministrationen**

AFVENTER SVAR !!  
C.:

# 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

---

Inge-Lise Hemmingsen  
Grønnehøj 31, st. th.  
2720 Vanløse

29. juli 2002  
J.nr. 699

## Vedr. A/B Grønnehøj/ Klingseyvej.

---

Tak for brev modtaget den 29. juli d.å.

Jeg kan oplyse, at jeg d.d. har sendt dine ”3 ønsker” videre til foreningens bestyrelse, for deres videre foranstaltning.

Med venlig hilsen  
**Advokatfirmaet Gert Hallig**

v/ Karina Jensen  
**Ejendomsadministrationen**

MODTAGET

29 JULI 2002

27. juli 2002

ADV. GERT HALLIG

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG  
NØRREBROGADE 34  
2200 KØBENHAVN N.

JEG, INGE-LISE HEMMINGSEN, HAR HELE 3 ØNSKER:

1. VALG AF NY BESTYRELSE PÅ EKSTRAORDINÆR GENERALFOR-  
SAMLING I AUG. MDR. ÅR 2002 .
2. TILSENDT VEDTÆGTERNE, DA JEG FORMODER MINE "GAMLE  
VEDTÆGTER", ER FORÆLDET.
3. **ALT REGNSKAB** VEDRØRENDE A/B GRØNNEHØJ 31-39 / KLINGSEY-  
VEJ 35 – 39, SIDEN ANDELSBOLIGFORENINGENS START.

PÅ FORHÅND TAK !!!

M.V.H.



INGE-LISE HEMMINGSEN  
GRØNNEHØJ 31, ST.TH.  
2720 VANLØSE  
TLF: 38 74 93 36.