

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

Referat af ordinær generalforsamling

År 2006, mandag den 8. maj, kl. 19.00, afholdt andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 og Klingseyvej 35-39 ordinær generalforsamling i Vanløse Medborgerhus, Frode Jakobsens Plads 4, 1. sal, 2720 Vanløse.

2006.05.08

Generalforsamlingen 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 1 – Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsesformand Dorthe Hansen bød velkommen og foreslog cand.jur. Lisbeth Hansen fra Advokat Gert Hallig's kontor til opgaven som dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig for så vidt angik endelig vedtagelse af tidligere fremsatte forslag om vedtægtsændringer men ikke hvad angik nye forslag om vedtægtsændringer. 19 ud af foreningens 43 andelshavere repræsenteret, heraf 1 ved fuldmagt.

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

Ad 2 – Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsesformand Dorthe Hansen aflagde beretningen på bestyrelsen vegne. Der var ikke så meget om det forgangne år, men mere om planerne for 2006.

Dorthe Hansen indledte med at orientere om den brand, der har været i storskralderummet, fredag den 5. maj 2006 om aftenen. Dorthe Hansen har forgæves forsøgt at få oplysning fra Københavns Brandvæsen om, hvornår en oprydning efter branden kan påbegyndes.

Bestyrelsen har allerede besluttet at nedlægge rummet, idet det anvendes til alt muligt andet end storskrald og fordi der ikke bliver holdt orden. Det har tidligere været oppe på en generalforsamling, hvor bestyrelsen har opfordret til at der holdes orden. Nu har foreningen fået et påbud fra Miljøkontrollen om at få bragt orden i tingene.

Det er nu tanken, at der fremover, f.eks. 4 gange årligt, vil blive opsat eksempelvis aflåst container til hensætning af storskrald.

Der var en drøftelse vedrørende varsling i forbindelse med opsætning af containeren. Det blev foreslået, at det sker i rimelig tid forinden. Alternativt, at bestyrelsen indhenter pris på opsætning af fast aflåst container, der så tømmes en gang i kvartalet. Dorthe Hansen tilkendegav at hun vil tage hånd om dette.

Så er det planen, at der skal ryddes op i cykelkælderens. Alle beboerne blev opfordret til at markere, hvilke cykler der er deres ejendom. Resten vil blive afhentet af politiet.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på istandsættelse af ejendommens vinduer, hvilket er medtaget som en post i budgettet for 2006.

Det blev afslutningsvis oplyst, at der i forbindelse med sidste arbejdsweekend, var blevet foreslået, at bestyrelsen skulle undersøge mulighederne for at sælge ejendommen. Da bestyrelsen ikke har vurderet dette hensigtsmæssigt, valgte de efterfølgende ikke at gøre yderligere.

Bestyrelsen har allerede nu planlagt den næste arbejdsweekend til den 20. maj 2006.

Der var ikke yderligere til beretningen og denne blev herefter taget til efterretning.

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

Lisbeth Hansen gennemgik det af revisor udarbejdede årsregnskab for 2005, der udviste et resultat på kr. 177.139. Lisbeth Hansen bemærkede, at udgifterne til reparation og vedligeholdelse samt vej

og fortov lå væsentligt over niveauet for 2004. Dette skyldes de store udgifter til isolering samt asfaltering.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til årsregnskabet for 2005 samt forslag til ny værdiansættelse for andelskronen, kr. 1.595,00 pr. m², og dette blev herefter enstemmigt godkendt.

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

Lisbeth Hansen gennemgik herefter det af revisor udarbejdede budget for 2006, som indeholdt en stigning i boligafgiften på 2% med virkning pr. 1. juni 2006.

Ingen havde spørgsmål eller bemærkninger til budgettet og dette blev herefter enstemmigt vedtaget med den foreslåede stigning i boligafgiften.

Ad 5 – Forslag.

Bestyrelsen havde genfremsat følgende vedtægtsændringer til endelig vedtagelse:

1) I §10, indsættes stk. 3 med følgende ordlyd:

Det er muligt for de beboere, som bor i stueetagen ud til en forhave at få råderet til den. Med råderetten følger vedligeholdelsespligt. Hvis ikke vedligeholdelsespligten overholdes, overgår råderet såvel som vedligeholdelsespligt til foreningen. Alle foreningens beboere kan så benytte haven under almindelig hensyntagen.

Vedligeholdelse indebærer:

- Græsslåning
- Klipping af hæk og vedligeholdelse af træer og buske
- Lugning af ukrudt

Fjernelse af træer og større buske kan kun ske med tilladelse fra bestyrelsen. Større haveanlæg kræver tilladelse fra bestyrelsen.

I tilfælde med delte haver (ud mod Grønnevej, fra nr. 35 st. th. og op til Klingseyvej) må de pågældende beboere tale sig til rette om vedligeholdelsen.

Fratagelse af råderet sker efter advarsel fra bestyrelsen, som følge af misligholdelse af vedligeholdelsespligten. I forbindelse med overdragelse af lejlighed med have, overgår råderetten til den nye beboer, også selvom råderetten skulle være inddraget for den pågældende have.

Dorthe Hansen kunne supplere med, at bestyrelsen vil indkøbe en græsslåmaskine, der kan lånes til fri afbenyttelse.

Der var herefter en længere drøftelse af, hvorvidt foreningen skal yde tilskud til vedligeholdelse af de haver der hører til enkelte andelslejligheder, herunder forestå indkøb af haveredskaber.

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

Bestyrelsen tilkendegav, at dette må påhvile de andelshavere der har brugsret til en have, idet de har købt andelen på disse vilkår.

Uffe Callery foreslog afslutningsvis, at bestyrelsen tager dette op på et kommende bestyrelsesmøde, således at der måske i budgettet for 2007 kunne indgå et mindre beløb til indkøb af fælles haveredskaber.

Dirrigenten satte herefter bestyrelsens forslag til afstemning, og dette blev endeligt vedtaget med 18 stemmer for.

2) §12, stk. 1 ændres til følgende:

En andelshaver kan kun fremleje eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens skriftlige tilladelse i maksimalt 2 år. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejeteren og betingelserne for fremlejemålet.

Bestyrelsen redegjorde for forslaget, ved at oplyse at det var målet at undgå ubegrænset fremleje i andelsboligforeningen. Dels vil det blive svært at træffe beslutninger, i og med at fremlejegivere ikke møder op på generalforsamlingerne og dels har andelshaverne en bopælspligt i lejlighederne, der ikke blot skal henstå som investeringsobjekter.

Der var ikke yderligere kommentarer eller spørgsmål til forslaget, og dette blev sat til afstemning og endeligt vedtaget med 18 stemmer for.

3) § 13 ændres ordet "hunde" og "hund" med ordet "husdyr", således at det fremover kræver bestyrelsens tilladelse til at holde alle former for husdyr.

Der var en længere drøftelse af, hvorvidt det skal være op til bestyrelsen at bestemme, hvilke former for husdyr der kan gives tilladelse til. Der var dog afslutningsvis bred enighed om, at uanset hvilket husdyr man påtænker at anskaffe sig, skal dette forud for anskaffelsen, meddeles bestyrelsen. Det blev pointeret, at der under ingen omstændigheder må holdes udendørs husdyr som f.eks. høns.

Dorthe Hansen præciserede afslutningsvis, at de enkelte andelshavere skal søge bestyrelsen om tilladelse for husdyret anskaffes.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev endeligt vedtaget med 19 stemmer for.

Bestyrelsen havde endvidere fremsat følgende nye forslag:

4) §12, stk. 1 tilføjes følgende:

Førend bestyrelsen kan godkende et evt. fremlejemål, er det et krav at den pågældende andelshaver har haft sin bopæl i lejligheden i minimum 1 år forud for fremlejen.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til forslaget, og dette blev herefter sat til afstemning og foreløbig vedtaget med 19 stemmer for.

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

5) Bestyrelsen foreslår at vedtægternes § 29 tilføjes et stk. 2 med følgende ordlyd:

Bestyrelsen er bemyndiget til, i samarbejde med foreningens administrator, at optage nye lån til indfrielse af den på ejendommen hvilende gæld og evt. forlænge løbetiden på foreningens gæld, alt med henblik på at opnå årlige, likviditetsmæssige besparelser (omprioritering). Det er dog en forudsætning, at låneoptagelse sker i dansk valuta og danske realkredit- og/eller pengeinstitutter.

Der blev stillet spørgsmål til, om bestyrelsen har en holdning til alle de nye lån-typer, der forefindes på markedet. Dertil blev det oplyst, at bestyrelsen ikke på egen hånd vil kunne optage lån af tvivlsom eller usikker karakter, men at dette altid vil skulle ske i samarbejde med administrator.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og foreløbigt vedtaget med 18 stemmer for.

6) Bestyrelsen foreslår at der fremover skal være mulighed for at sammenlægge lejligheder. Der foreslås derfor følgende ændring af vedtægterne:

§ 3 tilføjes nyt stk. 2, således at nuværende stk. 2 bliver til stk. 3:

Et medlem, der har overtaget en andel og lejlighed med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 lejligheder i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejder være indsendt til kommunen. Den sammenlagte lejlighed betragtes som værende en andelsbolig, hvortil der svarer en andel og en stemme. Lejligheden kan ikke senere opdeles på ny.

Der indsættes en ny § 11 med følgende ordlyd:

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.

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 3 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

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

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.

Endvidere indsættes i § 14 et nyt stk. 2, således at nuværende stk. 2 bliver til stk. 3. Stk. 2 får følgende ordlyd:

Andre andelshavere, der efter bestyrelsens godkendelse og de af generalforsamlingen godkendte regler for sammenlægning af lejligheder kan overtage andel og lejlighed med henblik på sammenlægning.

Sebastian La Cour motiverede bestyrelsens forslag, og der blev af en andelshaver stillet spørgsmål om, hvorvidt foreningen bør oprette en venteliste for øvrige andelshavere, således at disse i et vist omfang, er garanteret et tilbud om lejlighed til sammenlægning. Dorthe Hansen redegjorde for, hvorfor bestyrelsen ikke ønsker oprettelse af ventelister. Det er bestyrelsens holdning at de enkelte andelshavere stadig selv skal kunne bestemme, til hvem de vil overdrage deres andel. Lisbeth Hansen tilføjede, at netop muligheden for frit salg er defineret som en velerhvervet rettinghed og en vedtægtsændring vedrørende ventelister, derfor vil kræve, at samtlige andelshavere ville stemme for en sådan.

Efter en længere debat vedrørende forslaget, blev det sat til afstemning og forkastet med kun 9 stemmer for.

En andelshaver opfordrede efterfølgende bestyrelsen til, at gennemarbejde forslaget yderligere og fremsætte det på ny ved næste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling, idet han opfattede, at der var bred enighed i forsamlingen om, at der bør være mulighed for sammenlægning.

7) Bestyrelsen foreslår en samlet istandsættelse af vinduerne, i form af maling og diverse småreparationer. Beløbet hertil er anslået til kr. 400.000,00.

Dorthe Hansen motiverede forslaget og gjorde herunder opmærksom på, at det forestående arbejde betragtes som almindelig vedligeholdelse. Lisbeth Hansen tilføjede, at der i forslaget også ligger en bemyndigelse til bestyrelsen til, at optage fornødne lån til finansiering af projektet.

En andelshaver spurgte til, om bestyrelsen har indhentet pris på nye vinduer.

Dorthe Hansen kunne oplyse, at det er der ikke, men at en udskiftning ikke er nødvendig og i øvrigt vil blive langt dyrere.

En andelshaver foreslog bestyrelsen, at der indhentes tilbud på maling af vinduerne indvendigt, således at de enkelte andelshavere selv kan tilkøbe denne ydelse. Bestyrelsen vil gå videre med dette.

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

Bestyrelsens forslag blev herefter sat afstemning og vedtaget med 18 stemmer for.

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

Ad 6 – Valg af bestyrelse.

Følgende bestyrelsesmedlemmer genopstillede:

Formand	Dorthe Hansen	Grønnehøj 33, 1. th.
Kasserer	Sebastian La Cour	Klingseyvej 37, st. th.
Bestyrelsesmedlem	Else Jørgensen	Grønnehøj 31, st. tv.

Af nye bestyrelsesmedlemmer optillede:

Mahmut Øbelci	Grønnehøj 35, st. th.
Ole Skovbjerg Grumstrup	Grønnehøj 39, 1. tv.
John Andrew Carty	Klingseyvej 37, 1. th.

Dorthe Hansen udtrykte på den siddende bestyrelses vegne, mistillid til Mahmut Øbelci's kandidatur, grundet tidligere episode, der har været modstridende med foreningens interesse. Efter en længere debat herom, valgte Mahmut Øbelci at trække sit kandidatur tilbage.

Bestyrelsen tegner sig herefter således:

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.

Ad 7 – Eventuelt.

Under punktet var der igen en drøftelse af de følgeskader, der er opstået efter branden den 5. maj 2006. Bl.a. er nogle hoveddøre blevet ødelagte, idet Brandvæsenet har været nødsaget til at sparke døre ind. Dorthe Hansen oplyste, at der vil blive bestilt en tømrer til at udbedre disse skader. Flere vinduer er endvidere sprunget og skal som følge heraf udskiftes. Lisbeth Hansen kunne meddele, at hun allerede havde meldt skaden til forsikringsselskabet og at der nu tages kontakt til Dorthe Hansen.

Herefter blev bestyrelsen opfordret til at lave en langsigtet plan i.f.t. de vedligeholdelses- og renoveringsopgaver, der venter ejendommen.

En andelshaver foreslog, at bestyrelsen, eller andre i foreningen, udarbejder en velkomst folder til nye andelshavere.

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

Endelig var der en drøftelse af de enkelte andelshaveres navneskilte og udskiftning af disse. Viceværtten vil blive opfordret til, at alle gennemgås, idet fraflyttede andelshavere stadig figurerer flere steder.

Endelig blev der fremsat anmodning om, at der i kældergange opsættes lamper, idet det om vinteren er umuligt at finde rundt.

Da ingen herefter ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden kl. 21.00.

Formand:

Dirigent:


Dorthe Hansen


Lisbeth Hansen