

**Referat af ekstraordinær generalforsamling afholdt d. 30. september 2009 i**

**A/B Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39**

2009, den 27. September, blev afholdt ekstraordinær generalforsamling i A/B Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39, i gården (flyttede til kælderens ved dårligt vejr)

Til stede fra bestyrelsen var Uffe Callery og Kasper Seeberg Petersen.

Følgende medlemmer var mødt personligt eller ved fuldmagt:

Nr.	Navn	Adresse	Mødt	V/fuldmagt
2	Uffe Callery	Grønnehøj 31, st. th.	X	
5	Iben Andersen	Grønnehøj 31, 2. tv.	X	
9	Anna Elisabeth Iversen	Grønnehøj 33, 1. tv.	X	
10	Dorthe Hansen	Grønnehøj 33, 1. th.		X
11	Jakob Brix Meyer	Grønnehøj 33, 2. tv.	X	
14	Esben Grøning	Grønnehøj 35, st. th.	X	
17	Jeneal Sanders	Grønnehøj 35, 2. tv.		
18	Allan Stjernekilde	Grønnehøj 35, 2. th.	X	
19	Nicolaj M. Jørgensen	Grønnehøj 37, st. tv.	X	
20	Pernille Holm	Grønnehøj 37, st. th.		
21	Lotte Jacobsen	Grønnehøj 37, 1. tv.		
22	Morten Eichild Pedersen	Grønnehøj 37, 1. th.		
25	Birita Kallsgard	Grønnehøj 39, st. tv.		X
26	Katrine Wex	Grønnehøj 39, st. th.		X
31	Bettina Gerner	Klingseyvej 35, st. tv.		
21	Britha Sørensen	Klingseyvej 35, st. tv.		
37	Pia Hindkjær Pedersen	Klingseyvej 37, st. tv.	X	
39	Sarah Callery	Klingseyvej 37, 1. tv.	X	
42	Kasper Seeberg Petersen	Klingseyvej 37, 1. tv.	X	

Det samlede repræsenterede antal andele var således 18, heraf 3 ved fuldmagt.

Fra administrator Dalgas & Deleuran deltog Advokat Jacob Christensen og administrator Kenneth Nielsen Beldring.

På den ekstraordinære generalforsamling blev iht. fremsendt dagsorden behandlet følgende:

### **1. Valg af dirigent**

Til dirigent valgtes Jacob Christensen, som konstaterede at generalforsamlingen var varslet iht. vedtægterne, indkaldelse og forslag udsendt rettidigt og at generalforsamlingen således var beslutningsdygtig med 18 repræsenterede andele og beslutningsdygtig i et sådant omfang, at de fremsatte forslag til vedtægtsændringer kunne endelig besluttes, idet dette var med simpelt flertal jf. vedtægter.

### **2. Valg af referent**

Kenneth Nielsen Beldring blev valgt.

### **3. Vedtægtsændringer**

#### **A: Forslag om pantsætning – ændring af § 7, stk. 1:**

Jacob Christensen fremlagde forslag om ændring af vedtægternes § 7, stk. 1, idet den gældende ikke tillader pantsætning eller udlæg, hvilket efter gældende regler ellers er blevet praksis.

§ 7, stk. 1 blev herefter forslået ændret til:

**Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven, men ikke som sikkerhed for lån, som overstiger 80 % af pantets værdi på lånetidspunktet. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes §? Denne vedtægt tilpasses når nye vedtægter udsendes. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning.**

Alle 18 stemmeberettiget stemte for.

#### **B: Forslag om ændring af bestemmelse omkring administrator – ændring af § 25, stk. 4:**

Jacob Christensen fremlagde forslag om ændring af vedtægternes § 25, stk. 4, idet den gældende vedtægt forudsætter, at administration varetages af en advokat. Da en sådan begrænsning af foreningens valgfrihed ikke umiddelbart kan være rimelig, blev § 25, stk. 4 forslået ændret til:

**Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.**

Alle 18 stemmeberettiget stemte for.

### C: Forslag om familiekøb for andelshaveren, ændring af § 3,1:

Jacob Christensen motiverede forslaget med bemærkning om, at som foreningens vedtægter er skruet sammen i dag, er det ikke muligt at erhverve en andel i foreningen med det formål efterfølgende at lade familiemedlemmer bebo denne.

Dette betyder at foreningens medlemmer således ikke kan erhverve en andel til fx deres børn eller forældre.

Som vedtægterne er nu, har en forældre uden for foreningen heller ikke mulighed for at erhverve en andel til et barn – dvs. foretage et forældre køb.

I et vigende boligmarked er det bestyrelsens opfattelse, at det er en god idé at åbne op for en sådanne mulighed, da dette kan medvirke, at det bliver nemmere at afhænde foreningens boliger.

På baggrund af ovenstående foreslog bestyrelsen følgende tilføjelse til vedtægternes § 3.1:

**a) Bestyrelsen kan dog dispensere fra denne bestemmelse, såfremt en andelshaver ønsker at erhverve en ekstra bolig i foreningen, ud over den som andelshaveren selv bebor, med henblik på at fremleje til nærtstående familie i lige linje. Der medfølger ikke stemmeret til andelen.**

**b) Bestyrelsen kan dispensere for bopælskravet i tilfælde, hvor en andel sælges som forældre køb med freleje til barn/børn og/eller barnebarn/børnebørn for øje.**

Ændringen vil medføre tilføjelse af et punkt i § 12, som vil lyde som følger:

**Der gives tillige ret til fremleje til andelshaverens nærmeste familie i lige linje, såfremt andelen er erhvervet med dette formål iht. § 3, stk. 1, litra a og b. Der skal i disse tilfælde udfærdiges en fremlejekontrakt, som skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere vilkår for fremlejen.**

Alle 18 stemmebrettiget stemte for.

### D: Forslag om salg af havestykkerne ud mod Grønnehøj:

Bestyrelsen anbefaler et salg af havestykkerne ud mod Grønnehøj til lejlighederne der ligger ud til haverne i stuen. Prisen vil ca. blive kr. 120,00 kroner pr. kvadratmeter. Endelig pris vil blive beregnet ud fra en forholdsmæssig del af grundværdien, fratrukket den del der er bebygget og der udregnes en fordelingsprocent. Haverne vil blive målt op så andelshaverne og bestyrelsen, er enige om hvor skellene står, og havestørrelsen vil blive skrevet på andelsbeviset.

Pengene for købet skal ikke falde før man sælger sin andel første gang. Alle pengene ryger i vedligeholdelsespuljen så salget kommer hele ejendommen til gode.

Nuværende andelshavere i stuen, kan vælge om de vil købe haven eller ej. Når de sælger deres lejlighed vil haven som ligger op til andelen automatisk blive solgt til næste stuelejligheds-ejer der ikke kan frasige sig købet.

Eventuelle forbedringer lavet i haven, vil ifm. et salg bliver lagt på værdien af andelen. Ejer af haven har uændret vedligeholdelsespligt ift. nuværende vedtægter. Hegnet rundt om ejendommen vil fortsat høre ind under ejendommens vedligeholdelsespligt, og man må som ejer af haven ikke lave om på samme.

Alle 18 stemmebrettiget stemte for.

#### **E: Forslag om ændring af arbejdsweekendpengene:**

Bestyrelsen foreslår at vi ændrer opkrævningen af arbejdsweekendpengene. Det nuværende beløb hæves med 50 kroner og pengene går nu til en vedligeholdespulje, hvor vi har råd til at betale os fra at få større ting i ejendommen lavet/vedligeholdt. Vi må erkende; vi kan *ikke* selv lave alt herude, men det koster så det mere at få andre til at gøre det.

Kravet til en arbejdsweekend og alt hvad der dertil hører frafalder i vedtægterne.

Alle 18 stemmeberettiget stemte for.

#### **4. Projekt gårdmiljø**

Der var indhentet 2 tilbud fra entreprenører vedr. gårdmiljø. Der afventes på yderligere 1 tilbud. Der blev spurgt til fremgangsmåde ved de tilbud der blev indhentet. Advokat Jacob Christensen tilbød, at man kunne komme forbi kontoret og se de modtagne tilbud i en begrænset periode på advokatens kontor.. Der blev spurgt til udvidet åbningstid i denne sammenhæng og umiddelbare svar er, at kontoret er åbent kl. 10 – 16.00.

Vand i kælderen blev nævnt, da efter reovering af kloak var problemet åbenbart flyttet, så vandet nu var et problem længere inde i kælderen. Viceværten ville blive informeret om problemet og sørge for at give en tilbagemelding.

Forhaverne var efterladt i en lidt rodet tilstand, hvorfor de indgik i planerne for gårdmiljø. Dog ville andelshavere der ønskede at erhverve dem være velkommen til at forbedre og få tilskrevet værdi jf. vedtægterne for forbedringer og efter de retningslinjer som den udpegede vurderingsmand vil udføre vurdering efter. Anskaffelsessummen er aftalt jf. tidligere punkt, med månedlig afgift er ikke udregnet endnu.

## 5. Optagelse af lån kr. 2.100.000 til renovering af gårdmiljø.

Gennemgang af de beregninger der var fremsendt fra administrator blev gennemgået. Der blev spurgt ind til om der var hentet andre tilbud – hvilket der ikke er, da vores bank Nordea tidligere har ydet god service. Det blev oplyst at bankrådgiver Hanne Klitgaard gerne ville stille op til et møde, såfremt foreningen mente dette kunne være givtigt, i forbindelse med gennemgang af de lånemuligheder der var fremlagt. På baggrund af det fremlagte materiale blev forslaget om optagelse af lån nedstemt med 7 for – 11 imod.

Efterfølgende er det fra bestyrelsens side af, besluttet at man ikke kommer i gang med renovering af gårdmiljø før sommer 2010, hvorfor konsekvensberegninger ikke kan give et retmæssigt billede i dag, da de lånetyper der stilles i udsigt ikke kan låses i så lang en periode. Da der samtidig kommer ny vurdering af ejendom, samt regnskab i 2010 vil der på næste ordinære generalforsamling blive fremsat nyt forslag.

## 6. Ny vicevært


Foreningen vil pr. 01/10 2009 overgå til nyt ejendomsservicefirma, desværre var han forhindret i at møde op i dag.

## 7. Eventuelt

Andelshaver Lone Abel var desværre gået bort. Postkasser ville blive sat op iht. Ny lov vedr. postkasser. Der blev spurgt til om man kunne vente med at sætte op til efter 31/12 2009, grundet risiko for hærværk. Dahlberg Assurandørservice vil blive kontaktet vedr. konsekvens for ejendomsforsikring og muligvis øget hærværk i fremtiden på foreningens postkasseanlæg. Der vil blive sat nye dørtelefoner op, da Kemp & Lauritzen havde givet tilbud og vundet. Der tilgår nærmere fra Kemp & Lauritzen.

Alle andelshavere blev opfordret til at oplyse mailadresse til administrator, således at fremtidige henvendelser kan fremsendes elektronisk.

Kl. 20.45 erklærede dirigenten generalforsamlingen for hævet.

  
Dorthe Hansen (ved fuldmagt)

Uffe Callery

  
Kasper Seeberg Petersen

  
Jacob Christensen (dirigent)

  
Kenneth Nielsen Beldring (referent)