

## Referat af generalforsamling afholdt d. 30. april 2009 i

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

2009, den 30. april, blev afholdt ordinær generalforsamling i A/B Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39, i Kultursalen i Kulturhuset.

Til stede fra bestyrelsen var Dorthe Hansen, Uffe Callery, Else Jørgensen og Kasper Seeberg Petersen.

Følgende medlemmer var mødt personligt eller ved fuldmagt:

Nr.	Navn	Adresse	Mødt	V/fuldmagt
1	Else Jørgensen	Grønnehøj 31, st. tv.	X	
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.	X	
18	Allan Stjernekilde	Grønnehøj 35, 2. th.	X	
19	Nicolaj M. Jørgensen	Grønnehøj 37, st. tv.	X	
20	Pernille Holm	Grønnehøj 37, st. th.	X	
21	Lotte Jacobsen	Grønnehøj 37, 1. tv.	X	
22	Morten Eichild Pedersen	Grønnehøj 37, 1. th.	X	
25	Birita Kallsgard	Grønnehøj 39, st. tv.	X	
28	Jan Byrgesen	Grønnehøj 39, 1. th.	X	
30	Marie Møberg Hansen	Grønnehøj 39, 2. th.		X
31	Bettina Gerner	Klingseyvej 35, st. tv.		X
21	Britha Sørensen	Klingseyvej 35, st. tv.	X	
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 21, heraf 3 ved fuldmagt.

Fra administrator Dalgas § Deleuran deltog Jacob Christensen.

På generalforsamlingen blev iht. foreningens vedtægter behandlet følgende dagsorden:

## **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 16 repræsenterede andele, dog ikke beslutningsdygtig i et sådant omfang, at de fremsatte forslag til vedtægtsændringer kunne endelig beslattes, idet dette ville forudsætte 30 mødende medlemmer, som alle stemte for.

### **1. Bestyrelsens beretning**

Beretningen blev forelagt af Dorthe Hansen og vedtaget.

Beretningen vedlægges referatet som bilag.

### **2. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og andelskronens værdiansættelse**

Regnskabet blev forelagt af Jacob Christensen, herunder ved gennemgang af udvalgte poster.

Regnskabet blev herefter godkendt.

Andelskronen blev vedtaget på baggrund af årsregnskabet med 5.245 pr. m<sup>2</sup>.

### **3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Budgettet blev gennemgået af Jacob Christensen. Under fremlæggelsen blev der med henvisning til formandens beretning oplyst, at såfremt projektet omkring baggården bliver vedtaget på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling, vil dette medføre en forøgelse af omkostningerne.

Efter fremlæggelse blev budgettet godkendt uden ændring i boligafgiften på nuværende tidspunkt.

### **4. Forslag til behandling**

Dirigenten bemærkede, at grundet de mange forslag til dette års generalforsamling havde alle fået uddelt en dagsorden specielt for forslag. Af hensyn til foreningens medlemmer, havde man valgt at tage forslagene i den rækkefølge, som de hang sammen fra forslagsstillers side, således at det ikke ville være nødvendigt at hoppe fra side til side.

### 1) 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 § ??,. 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.**

Forslaget blev bragt til afstemning og foreløbigt vedtaget med mere end 2/3 af de fremmødte stemmer for, dog forudsætter endelig vedtagelse 30 stemmer for, hvorfor forslaget skal vedtages på en ekstraordinære generalforsamling, for at blive endeligt vedtaget.

### 2) 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.**

Forslaget blev bragt til afstemning og foreløbigt vedtaget med mere end 2/3 af de fremmødte stemmer for, dog forudsætter endelig vedtagelse 30 stemmer for, hvorfor forslaget skal vedtages på en ekstraordinære generalforsamling, for at blive endeligt vedtaget.

### 3) Forslag om familiekøb for andelshavere - 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 forældrekøb.

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 forældrekøb 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.**

Forslaget blev bragt til afstemning og foreløbigt vedtaget med mere end 2/3 af de fremmødte stemmer for, dog forudsætter endelig vedtagelse 30 stemmer for, hvorfor forslaget skal vedtages på en ekstraordinære generalforsamling, for at blive endeligt vedtaget.

#### 4) 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.

Pris: 120 kroner pr kvadratmeter. Haverne vil blive målt op så vi, 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 blive 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.

Forslaget blev bragt til afstemning og foreløbigt vedtaget med mere end 2/3 af de fremmødte stemmer for, dog forudsætter endelig vedtagelse 30 stemmer for, hvorfor forslaget skal vedtages på en ekstraordinære generalforsamling, for at blive endeligt vedtaget.

Forslaget blev bragt til afstemning og foreløbigt vedtaget med mere end 2/3 af de fremmødte stemmer for, dog forudsætter endelig vedtagelse 30 stemmer for, hvorfor forslaget skal vedtages på en ekstraordinære generalforsamling, for at blive endeligt vedtaget.

#### 5) Forslag om navneændring i foreningen:

Bestyrelsen foreslår en navneændring i foreningen. Vi vil meget gerne ændre vores navn her i ejendommen, det nuværende A/B Grønnehøj, klingseyvej noget eller er det omvendt? Er til grin. Vi foreslår at bestyrelsen får bemyndigelse til at ændre vores navn, efter det har været til høring i ejendommen, så alle kan komme med indsigelser.

Vi har forsøgt at finde et passende navn, men er ikke selv kommet på noget godt endnu, Så hvis der er nogle der har en god ide, så vi kan få et navn der viser 'vi er os', så vil vi meget gerne høre det.

#### 6) 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.

Forslaget blev bragt til afstemning og foreløbigt vedtaget med mere end 2/3 af de fremmødte stemmer for, dog forudsætter endelig vedtagelse 30 stemmer for, hvorfor forslaget skal vedtages på en ekstraordinære generalforsamling, for at blive endeligt vedtaget.

### **5. Valg af bestyrelse**

Den nuværende bestyrelse stillede alle op til genvalg.

Der var ingen modkandidater, og bestyrelsen blev herefter genvalgt.

Allan Stjerne stillede op som suppleant, og blev ligeledes valgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende personer:

Formand: Dorthe Hansen  
Grønnehøj 33, 1. th.

Bestyrelsesmedlem: Uffe Callery  
Grønnehøj 31, st. th.

Bestyrelsesmedlem: Else Jørgensen  
Grønnehøj 31, st. tv.

Bestyrelsesmedlem: Kasper  
Klingseyvej 37, 1. tv.

Supleant: Allan Stjernekilde  
Grønnehøj 35, 2. th.

## 6. Eventuelt

Uffe Callery oplyste under eventuelt, at alle der ikke havde fået udleveret vaskemærker, kunne få disse udleveret i forlængelse af generalforsamlingen, eller efterfølgende hos administrator mod udfyldelse af kvittering. Det tildelte vaskemærke har samme nummer som andelshaverens andelslejlighed.

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

Det blev oplyst, at der sammen med indkaldelse til den kommende ekstraordinære generalforsamling vil blive fremsendt fuldmagt med mulighed for afkydsning ud for de enkelte punkter, som vil blive behandlet.

Kl. 21.00 erklærede dirigenten generalforsamlingen for hævet.

Dorthe Hansen

Uffe Callery

Else Jørgensen

Kasper Seeberg Petersen

Jacob Christensen (dirigent og referant)

**Forslag til ændring af vedtægter fremsat i forbindelse med generalforsamling  
d. 30. april 2009 i andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 og Klingseyvej 35-39:**

- 1) § 7, stk. 1, foreslås 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 § ??, 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.

- 2) § 25, stk. 4, foreslås ændret til :

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

- 3) § 3, stk. 1, foreslås tilføjet følgende:

- 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 forældrekøb med freleje til barn/børn og/eller barnebarn/børnebørn for øje.
- c) Bestyrelsen kan endvidere dispensere fra denne bestemmelse, såfremt en andelshaver ønsker at sammenlægge tilstødende lejligheder. Dog forudsætter dispensation, at sammenlægningen godkendes af alle relevante myndigheder, og at den opfylder de til enhver tid gældende byggereglementer. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere vilkår for dispensationen.

For så vidt angår litra a og b medfører disse ligeledes en ændring af § 12 vedrørende fremleje, idet følgende bestemmelse foreslås tilføjet:

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.