

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

2001.05.08

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

År 2001, tirsdag den 8. maj kl. 19.00, afholdt Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 og Klingseyvej 35-39 ordinær generalforsamling i Vanløse Forsamlingshus, Lindehøjen 12, 2720 Vanløse.

Mødet havde følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning
2. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
4. Forslag
5. Valg af bestyrelse
6. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Formanden, Claus Jessing, bød velkommen til de fremmødte andelshavere, samt til advokat Gert Hallig og fuldmægtig Jan Mühldorff fra Advokatfirmaet. Formanden foreslog, at Jan Mühldorff fungerede som mødets dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt ved skrivelse af 20. april 2001 til alle medlemmerne bilagt årsregnskab og med angivelse af forslag til drifts- og likviditetsbudget. Der havde indsneget sig en fejl i indkaldelsen, hvorefter den 8. maj var betegnet som en torsdag og ikke retteligt tirsdag, og der var den 2. maj 2001 udsendt en berigtigelse heraf, tillige med en angivelse af at der ikke er indkommet forslag. Dirigenten konstaterede herefter, at følgende andele var repræsenteret på mødet: nr. 1, 2, 3, 4, 12, 15, 20, 21, 28, 36, 37 og 45, og således var 12 ud af foreningens 40 medlemmer repræsenteret. Dirigenten konstaterede herefter med forsamlingens samtykke lovlig indkaldelse og dekreterede beslutningsdygtighed.

Ad Dagsordenens pkt. 1 - Bestyrelsens beretning.

Dirigenten gav ordet til formanden, Claus Jessing, der på bestyrelsen vegne aflagde beretning.

Formanden indledte beretningen med at gøre rede for, at det på sidste generalforsamling vedtagne projekt om etablering af nyt skur, er løbet ind i problemer med at opnå myndighedsgodkendelse. Bestyrelsen håber, at godkendelsen snart kommer. Bestyrelsen indhenter p.t. tilbud på loftisolering, men tilbuddet er endnu ikke modtaget. Centralvarmeanlægget lukkes ned for sommeren og de

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Møderet for Højesteret

vedtagne rørarbejder gennemføres, når varmen alligevel er afbrudt.

Da ingen ønskede ordet til beretningen eller at tale imod dennes godkendelse, konstaterede dirigenten med forsamlingens samtykke, at beretningen var enstemmig godkendt som aflagt.

Ad Dagsordenens pkt. 2 - Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.

Dirigenten gennemgik det af foreningens revisor, statsautoriseret Helge Dockweiler fra Revisionsaktieselskabet Mortensen & Bierholm, udarbejdede og reviderede årsregnskab for år 2000.

På regnskabets side 3 redegør revisor for anvendt regnskabspraksis, og på side 4 angives revisionspåtegningen, hvoraf fremgår, at der ikke ved revisionen er taget særlige forbehold - altså en såkaldt blank påtegning.

Af regnskabets side 5, resultatopgørelsen, fremgår at der har været indtægter på i alt ca. kr. 1,15 mill., først og fremmest hidrørende fra boligafgifter med ca. kr. 950.000 og lejeindtægter på ca. kr. 175.000, hvortil kommer en række mindre indtægter.

Der har været afholdt udgifter til skatter og afgifter, forsikringer m.v. på i alt kr. 327.000, således som specificeret i note 1, udført håndværksarbejder for ca. kr. 80.000 som specificeret i note 2, administrationsudgiften er ekstraordinær lav som følge af en refusion af for meget indbetalt det tidligere år ca. kr. 42.000, medens øvrige ejendomsudgifter har været ca. kr. 54.000 som specificeret i note 4. Udgifterne til drift, skatter og afgifter, administration etc. er herefter opgjort til i alt ca. kr. 500.000 og resultatet før finansiering bliver herefter ca. kr. 650.000.

Der er betalt finansieringsudgifter i form af renteudgifter på prioritetslån med fradrag af indgående renter netto ca. kr. 426.000, og resultatet før skat bliver herefter ca. kr. 222.000. Da der jævnfør note 10 ikke skal svares selskabsskat, bliver dette tillige årets resultat.

Likviditetsmæssigt er der herudover betalt afdrag på lånene med ca. kr. 108.000, således at likviditetsresultatet bliver ca. kr. 115.000.

Af regnskabets side 6, balancen, aktiverne følger, at ejendommen er optaget til en valuarvurderet værdi jævnfør note 5 på 9½ mill. Hertil kommer en række tilgodehavender, samt kontante indeståender på lidt under 1 mill. Aktiverne opgøres herefter i alt til ca. kr. 10½ mill.

Af regnskabets side 7, balancen, passiverne, fremgår at prioritetsgælden er opgjort kontant til i alt ca. kr. 7,7 mill. Hertil kommer en række mindre gældsposter, lejerforpligtelser og periodiseringer, samt en hensættelse til imødegåelse af kurs og vedligeholdelsestab, således at gælden i alt opgøres til ca. kr. 8,4 mill. og egenkapitalen jævnfør note 8 til ca. kr. 2,3 mill.

Dirigenten gennemgik herefter de øvrige til regnskabets hørende noter, særlig note 11 på side 13 om andelenes værdi. Princippet i noten er den, at den enkelte andels fordelingstal divideres med summen af fordelingstal og multipliceres med egenkapitalen, hvorefter den enkelte andelshavers andel i egenkapitalen fremkommer, som fremgår af opstillingens yderste kolonne mod højre. Dette er under forudsætning af regnskabets godkendelse den værdi, som en andelshaver lovligt kan betinge sig fra andelens foreningsformue i tiden indtil næste årsregnskabs godkendelse, dog med tillæg af eventuelle individuelle forbedringer i boligen, efter de særlige i Lov om Andelsboligforeninger m.fl. angivne regler herfor.

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Møderet for Højesteret

Da ingen ønskede ordet til regnskabet eller at tale imod dettes godkendelse, konstaterede dirigenten med forsamlingens samtykke, at årsregnskabet for år 2000 var énstemmigt godkendt som fremlagt.

Ad Dagsordenens pkt. 3 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik det af advokatkontoret udarbejdede forslag til drifts- og likviditetsbudget.

Der budgetteres med indtægter på i alt ca. kr. 1,3 mill., først og fremmest hidrørende fra boligafgifter med lidt over ca. kr. 1 mill. og lejeindtægter med ca. kr. 130.000. I udgiftssiden budgetteres med ydelser på prioritetsgæld på i alt ca. kr. 665.000, ejendomsskatter m.v. anslåes til ca. kr. 215.000 og forsikringspræmien antages at stige til kr. 25.000. I øvrigt budgetteres i forhold til resultatopgørelsen på de øvrige poster med en mindre regulering.

Der budgetteres således med et overskud i størrelsesorden kr. 125.000.

Dirigenten bemærkede, at der i forbindelse med finansiering af byggearbejderne må overvejes at omlægge den korte bankgæld til realkreditlån i videst muligt omfang og i øvrigt anvende årets drifts- og likviditet til nedbringelse af eventuelt resterende bankgæld periodevis.

Dirigenten opridsede kort et skattemæssigt problem, som er opstået i forbindelse med salg af tidligere udlejede boliger. Der kører p.t. en principiel sag i Landsskatteretten og situationen er uafklaret. Der henvises iøvrigt til det i rekvisionsprotokollen om forholdet anførte.

Generalforsamlingen vedtog herefter bemyndigelse til bestyrelsen til refinansiering, fornyet pantsættelse bedst muligt, samt drifts- og likviditetsbudget således:

Indtægter:

Boligafgift, beboelse	1.040.796
Leje, beboelse	128.136
Offentlige tilskud	89.024
Vaskeriindtægter	18.000
Diverse	18.000
INDTÆGTER I ALT	1.293.956

Udgifter:

UNK 6.800.000 2029	555.405
Unibank anlægslån	108.040
Ejendomsskatter 2001	215.050
Forsikringer	25.000
Elforbrug	26.000
Varmeregnskab	9.000

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Møderet for Højesteret

Revision	16.000
Valuarvurdering	10.000
Håndværkere, driftsmæssigt	80.000
Vicevært, trappevask m.v.	55.000
Administration, bogholderi m.m.	55.000
Gebyrer, PBS	3.000
Foreningens drift "lille kasse"	5.000
Diverse	7.000
Konsolidering	125.000
UDGIFTER I ALT	1.294.496

Det bemærkes, at der ikke foretages regulering af boligafgiften.

Ad Dagsordenens pkt. 4 - Forslag.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var indkommet forslag, hvorfor punktet udgik af dagsordenen.

Ad Dagsordenens pkt. 5 - Valg af bestyrelse.

Til genvalg til bestyrelsen opstillede formanden, Claus Jessing, samt bestyrelsesmedlemmerne Torben Nielsen, Thomas Rodenberg og Inge-Lise Hemmingsen. Desuden opstillede til nyvalg Else Jørgensen, Erik Sten og Katja Mertz.

Efter skriftlig afstemning konstaterede dirigenten, at Claus Jessing og Torben Nielsen var genvalgt med hver 10 stemmer, Thomas Rodenberg og Ingelise Hemmingsen genvalgt med hver 8 stemmer, medens Erik Sten opnåede 9 stemmer og nyvalg. Derudover fik Else Jørgensen og Katja Mertz hver 4 stemmer.

Bestyrelsen er herefter således sammensat af:

Formand	Claus Jessing, Grønnehøj 35, 1. tv.
Bestyrelsesmedlem	Torben Nielsen, Klingseyvej 35, 2. th.
Bestyrelsesmedlem	Thomas Rodenberg, Klingseyvej 39, 1. tv.
Bestyrelsesmedlem	Ingelise Hemmingsen, Grønnehøj 31, st. th.
Bestyrelsesmedlem	Else Jørgensen, Grønnehøj 31, st. tv.

Bestyrelsen konstituerede sig straks med Claus Jessing som formand.

Ad Dagsordenens pkt. 6 - Eventuelt.

Generalforsamlingen efterlyste en plan for arbejdsweekend, og bestyrelsen lovede snarest muligt at vende tilbage herom.

Det blev oplyst, at der er container til storskrald hvert kvartal, og det annonceres ved opslag.

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Møderet for Højesteret

Plæneklipperen trænger til at bliver udskiftet.

Der foreslåes fliser bag skraldehuset, og plankeværket skal istandsættes.

Generalforsamlingen indstillede endelig til bestyrelsen, at man nærmere undersøger mulighederne for levering af antennesignaler, internet og telefoni hos de nye udbydere, der er kommet på markedet.

Da ingen herefter begærede ordet, konstaterede dirigenten med forsamlingens samtykke, at dagsordenen var udtømt, og idet han takkede for god ro og orden, hævede han generalforsamlingen.

København, den 15. juni 2001



Jan Mühldorff
dirigent

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

2. maj 2001
699 JMü

Vedr.: Ordinær generalforsamling den 8. maj 2001

Der er ikke til formanden eller advokatkontoret indkommet forslag til behandling under dagsordenens punkt 4.

En andelshaver har gjort opmærksom på, at der er fejl i indkaldelsen, således at 8. maj er angivet som torsdag og ikke retteligt som tirsdag. Jeg skal for god ordens skyld berigtige fejlen, således at generalforsamlingen afholdes:

**TIRSDAG DEN 8. MAJ 2001 KL. 19.00
i Vanløse Forsamlingshus
Lindehøjen 12, 2720 Vanløse**

Jeg beklager fejlen.

Med venlig hilsen
Advokatfirmaet Gert Hallig


v/Jan Mühlhoff, fm.

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

20. april 2001
699 GRØN/JMü

Vedr.: Indkaldelse til generalforsamling 2001 i A/B Grønnehøj

Efter aftale med bestyrelsen har jeg hermed fornøjelsen af at indkalde til ordinær generalforsamling i A/B Grønnehøj 31-39 og Klingseyvej 35-39, 2720 Vanløse

TORSDAG DEN 8. MAJ 2001 KL. 19.00
i Vanløse Forsamlingshus
Lindehøjen 12, 2720 Vanløse

Mødet har følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning
2. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
4. Forslag
5. Valg af bestyrelse
6. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning

Ad. Dagsordenens punkt 2:

Det af foreningens revisor, statsautoriseret revisor Helge Dockweiler, udarbejdede årsregnskab for år 2000 vedlægges.

Ad. Dagsordenens punkt 3:

Bestyrelsen foreslår følgende drifts- og likviditetsbudget:

Indtægter:

Boligafgift, beboelse	1.040.796
Leje, beboelse	128.136
Offentlige tilskud	89.024
Vaskeriindtægter	18.000

ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Møderet for Højesteret

Diverse	18.000
INDTÆGTER I ALT	1.293.956

Udgifter:

UNK 6.800.000 2029	555.405
Unibank anlægslån	108.040
Ejendomskatter 2001	215.050
Forsikringer	25.000
Elforbrug	26.000
Varmeregnskab	9.000
Revision	16.000
Valuarvurdering	10.000
Håndværkere, driftsmæssigt	80.000
Vicevært, trappevask m.v.	55.000
Administration, bogholderi m.m.	55.000
Gebyrer, PBS	3.000
Foreningens drift "lille kasse"	5.000
Diverse	7.000
Konsolidering	125.000
UDGIFTER I ALT	1.294.496

Budgettet giver ikke anledning til overvejelser om regulering af boligafgiften.

Den store kontantbeholdning skyldes, at arbejderne med rør i kælder og opførelse af skur m.v. ikke som påregnet er gennemført i regnskabsåret. Det bør overvejes, at nedbringe bankgælden og refinansiere i realkredit, når arbejderne iværksættes.

Ejendommen har ikke fælles antenne, og der føres derfor ikke antenneregnskab.

Ad. Dagsordenens punkt 4:

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest den 1. maj 2001.

Med venlig hilsen
Gert Hallig


v/Jan Mühlhoff