

MEDARBEJDERE: BIRGITTE BØGH
PIA LYKKE JACOBSEN

ELSE BØGHOF
JAN MÜHLTORFF

SUSANNE SPLIID DAMGAARD

2000.05.04

GRØN JM/pj

REFERAT

År 2000, den 4. maj kl. 19.00 afholdt andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39, 2720 Vanløse, ordinær generalforsamling i Gourmet Diner Transportable, Herlufsholmvej 24, 2720 Vanløse.

Mødet havde følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning
2. Forelæggelse af årsregnskab, samt stillingtagen til regnskabs godkendelse
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, samt beslutning om eventuel regulering 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 fuldmægtig Jan Mühltorff fra administrator, advokat Preben Bøghofs kontor. Formanden foreslog, at fuldmægtig Jan Mühltorff i henhold til vedtægterne fungerede som mødets dirigent og referent, og da der ikke fremkom andre foreslag konstaterede formanden, at Jan Mühltorff var dirigent og referent.

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

Dirigenten konstaterede, at følgende andele var repræsenteret på mødet: 4, 5, 12, 13, 15, 28, 36, 37, 38, 39, 45 og 46, og at 12 ud af foreningens 39 medlemmer således var repræsenteret, samt at generalforsamlingen var indkaldt ved skrivelse af 14. april 2000 til alle medlemmerne, bilagt årsregnskab og indeholdende forslag til drifts- og likviditetsbudget, samt forslag til generalforsamlingen. Dirigenten konstaterede herefter med forsamlingens samtykke lovlig indkaldelse og dekreterede beslutningsdygtighed.

Ad dagsordenens pkt. 1.

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

Formanden gjorde rede for, at bestyrelsen bl.a. har arbejdet med etablering af en vedligeholdelsesplan

ADVOKATFIRMAET PREBEN BØGHOF

MØDERET FOR HØJESTERET

for ejendommen med henblik på forbedringer og besparelser på den løbende vedligeholdelse. Dette har bl.a. udmøntet sig i det generalforsamlingen foreliggende forslag om udskiftning af rør foreløbigt i kælderen.

Der er kommet en centrifuge i vaskeriet, som skal gøre tørringen billigere, ligesom der etableres udslagsvask.

Der er indhentet tilbud på udskiftning af faldstammer, men ikke truffet nogen beslutning endnu.

Bestyrelsen har købt nye lamper til gaden, idet der er gået en del i stykker i stormvejret.

Bestyrelsesmedlem Torben Nielsen supplerede formanden med at fortælle, at der ikke er blevet gennemført de planlagte arbejdsweekender. Der vil blive varslet tre arbejdsweekender, hvor opgaven bl.a. er maling af stakit og havearbejde.

Der skal ansættes en ny vicevært fra den 1. juni 2000, men forinden skal der ryddes grundigt op.

Med hensyn til fremlejemål, skal der i fremtiden oprettes aftale på en autoriseret formular, med de tilretninger som administrator anviser og som gør aftalen til en fremlejeaftale. Bestyrelsen vil oprette en liste over beboere som ønsker en anden bolig, således at røking i forbindelse med fraflytninger kan ske. Er flere interesseret i den samme bolig, vil der ske en prioritering efter hvor længe man har boet i ejendommen.

Da ingen ønskede ordet til beretningen konstaterede dirigenten med forsamlingens samtykke, at den aflagte beretning var énstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 2.

Dirigenten gennemgik det af foreningens revisor, statsaut. revisor Helge Dockweiler fra Revisionsfirmaet Mortensen & Beierholm, udarbejdede årsregnskab for 1999.

Af regnskabets side 3, revisionspåtegningen, fremgår hvilke arbejder revisor har udført, herunder afstemning af diverse konti, kontrol af gæld, ejendomsværdi og tingbogen m.v. Revisor har forsynet regnskabet med en "blank påtegning".

Af regnskabets side 4, resultatopgørelsen, fremgår, at der har været indtægter for ialt ca. kr. 1.165.000, først og fremmest hidrørende fra boligafgifter med ca. kr. 930.000, og lejeindtægter på ca. kr. 190.000. For såvidt angår indtægten for gebyr for fællesarbejde er beløbet tilbagebetalt i år 2000.

Udgiftssiden viser, at der har været afholdt udgifter til skatter og forsikringer med ca. kr. 315.000, reparation og vedligeholdelse med ca. kr. 43.000, administrationsudgifter på ca. kr. 57.600 og øvrige ejendomsudgifter, herunder særligt revisorhonorar, varmeregnskab og valuarvurdering på ca. kr. 50.000, således at driftsudgifterne i alt har været ca. kr. 467.000. Resultatet før finansiering, skat m.v. bliver herefter ca. kr. 700.000.

Der er afskrevet ca. kr. 20.000 på etableringsomkostningerne for foreningen og renteudgiften har været ca. kr. 443.000, således at årets resultat bliver ca. kr. 236.000, og da der ikke skal betales selskabsskat, bliver dette tillige årets resultat.

Likviditetsmæssigt er der betalt ca. kr. 119.000 i prioritetsafdrag, således at likviditeten er forbedret med ca. kr. 115.000.

Af regnskabets side 5, balancen, aktiverne, fremgår at ejendommen er optaget til en valuarvurderet værdi på kr. 9,3 mill., og at stiftelsesomkostningerne nu er fuldt afskrevet, således at anlægsaktiverne i alt bliver kr. 9,3 mill.

ADVOKATFIRMAET PREBEN BØGHOF

MØDERET FOR HØJESTERET

Hertil kommer en række omsætningsaktiver, særligt kontante indeståender i størrelsesordenen ca. kr. 750.000, og tilgodehavender på restindskud på ca. kr. 67.000, hvorefter omsætningsaktiverne i alt opgøres til ca. kr. 845.000, og aktiverne i alt til ca. kr. 10.145.000.

Af regnskabet side 6, balancen, passiverne, fremgår, at gælden er optaget til en kontantværdi på ca. kr. 7,63 mill., at der findes en række mindre gældsposter og lejerforpligtelser, samt mellemregninger med varmeregnskab og andre periodiseringer, hvorefter gælden i alt opgøres til ca. kr. 7,8 mill., Der er herudover hensat kr. 400.000 til imødegåelse af tab ved vedligeholdelsesarbejder, kurstab m.v., og egenkapitalen er herefter opgjort til ca. kr. 1,9 mill.

Dirigenten gennemgik herefter de til regnskabet hørende noter, særlig note 12, hvor de enkelte andelsværdier er opgjort. Princippet er det, at den enkelte andels fordelingstal divideres med summen af fordelingstal og multipliceres med egenkapitalen, hvorved andelshaverens andel i egenkapitalen jvf. notens yderste kolonne mod højre følger. Dette er den værdi, som andelen lovligt kan overdrages til i tiden til næste årsregnskabs godkendelse, dog således, at der hertil kan lægges værdien af eventuelle individuelle forbedringer, som f.eks. køkken, badeværelse m.v., efter de i Lov om andelsboligforeninger m.v. særligt gældende regler herom.

Dirigenten lovede at undersøge hvorfor udgifterne til administration er steget med ca. 16% i forhold til året før. Dirigenten mente umiddelbart, at der er tale om et periodiseringsproblem, således at en udgift vedrørende enten tidligere eller indeværende regnskabsår er kommet med.

Dirigenten lovede at angive forklaringen som note til referatet.¹

Dirigenten lovede ligeledes at undersøge hvem der havde bemyndiget kommunen til at istandsætte fortov for foreningens regning.²

Det bemærkes, at egenkapitalen nu overstiger den egenkapital, der blev beregnet før afkøb af hjemfaldspligt, hvorfor den i vedtægternes § 12, stk. 2, på generalforsamlingen den 5. maj 1998 indføjede undtagelsesbestemmelse om udvidet adgang til fremleje ikke længere finder anvendelse.

Dirigenten konstaterede herefter med forsamlingens samtykke, at regnskabet var énstemmigt godkendt som fremlagt.

Ad dagsordenens pkt. 3.

Dirigenten gennemgik det af Advokatkontoret udarbejdede forslag til drifts- og likviditetsbudget for de kommende 12 måneder.

Der budgetteres med indtægter i niveau som årsregnskabet, ca. kr. 1,24 mill., først og fremmest hidrørende fra boligafgifter og leje, samt offentligt tilskud efter tidligere regler om privat byfornyelse.

Ydelser på prioritetsgælden budgetteres til ca. kr. 650.000, idet bemærkes, at realkreditgælden er omlagt i 1999 med ydelsesbesparelser til følge.

Driftsudgifterne budgetteres til ca. kr. 500.000, hvorefter der opstår en budgetmæssig opsparring på ca. kr. 150.000.

¹ Grunden til stigning i administrationsudgiften skyldes, at der ved en fejl er medtaget en del af administrationsudgiften for 2000. Dette bliver reguleret i løbet af år 2000.

² Advokatkontoret har ved brev af 11. juni 1997 tilskrevet andelsboligforeningens daværende formand, Thomas Rodenberg, om at Københavns Kommune har udstedt et påbud om vejreparation. Advokatkontoret tilsendte Thomas Rodenberg svarkort, som skulle udfyldes og returneres til kommunen, om hvorvidt foreningen selv ønskede at udføre arbejdet, eller om kommunen skulle udføre det.

ADVOKATFIRMAET PREBEN BØGHOF

MØDERET FOR HØJESTERET

Budgettet giver ikke i sig selv anledning til overvejelse om regulering af boligafgiften, men af hensyn til sikring af boligafgiftens realværdi, foreslåes en regulering på i alt 5%, som fordeles med 2½% pr. 1. juli 2000 og 2½% pr. 1. januar 2001.

Ingen ønskede at tale imod budgettets godkendelse og dirigenten konstaterede herefter med forsamlingens samtykke, at budgettet var godkendt som fremlagt og boligafgiften reguleres med 2½% pr. 1. juli 2000 og 1. januar 2001.

Budgettet er herefter således godkendt:

Indtægter:

| | |
|------------------------|------------------|
| Boligafgift, beboelse | 938.976 |
| Leje, beboelse | 166.176 |
| Offentlige tilskud | 89.024 |
| Vaskeriindtægter | 30.000 |
| Diverse | 18.000 |
| INDTÆGTER I ALT | 1.242.176 |

Udgifter:

| | |
|---------------------------------|------------------|
| UNK 6.800.000 2029 | 555.970 |
| Unibank anlægslån | 94.920 |
| Ejendomskatter 2000 | 224.317 |
| Forsikringer | 23.000 |
| Elforbrug | 18.000 |
| Varmeregnskab | 8.000 |
| Revision | 16.000 |
| Valuarvurdering | 10.000 |
| Håndværkere, driftsmæssigt | 50.000 |
| Vicevært, trappevask m.v. | 86.000 |
| Administration, bogholderi m.m. | 52.000 |
| Gebyrer, PBS | 6.000 |
| Foreningens drift "lille kasse" | 5.000 |
| Diverse | 5.000 |
| Konsolidering | 88.000 |
| UDGIFTER I ALT | 1.242.207 |

ADVOKATFIRMAET PREBEN BØGHOF

MØDERET FOR HØJESTERET

Ad dagsordenens pkt. 4.

Ad forslag A - bemyndigelse til bestyrelsen til udskiftning af rørsystem i kælder.

Bestyrelsen begrundede forslaget med, at der har vist sig problemer med rørene i kælder, som af tekniker foreslåes udskiftet og forsynet med reguleringsventiler, således at varmt vand kan fordeles mere hensigtsmæssigt i systemet.

Da ingen ønskede at tale imod forslagets vedtagelse, konstaterede dirigenten med forsamlingens samtykke, at forslaget var énstemmigt vedtaget sålydende:

"Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til indenfor en beløbsmæssig ramme af kr. 300.000,00 at foretage udskiftning af rørsystem i ejendommens kælder. Udgiften afholdes af kassebeholdningen."

Ad forslag B - bemyndigelse til bestyrelsen til etablering af cykel-/barnevogns-/skralderum i gården.

Bestyrelsen motiverede forslaget med henvisning til nuværende skurs miserable forfatning, og alle i forsamlingen tilsluttede sig herved forslaget, som dirigenten med forsamlingens samtykke konstaterede énstemmigt vedtaget sålydende:

"Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at nedrive eksisterende skur og genopføre cykel-/barnevogns-/skralderum i foreningens gård indenfor en investeringsmæssig ramme af kr. 150.000,00. Udgiften afholdes af foreningens kassebeholdning."

Ad forslag C - bemyndigelse til bestyrelsen til omprioritering.

Generalforsamlingen bemærkede, at man tidligere havde givet stående bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omprioriteringer, når årlige ydelsesbesparelser kunne opnåes, og bekræftede den tidligere vedtagelse énstemmigt sålydende:

"Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til til enhver tid til at omlægge den på ejendommen hvilende gæld bedst muligt efter skøn og i samråd med administrator, herunder optage nye lån, indfri gamle lån og forlænge bestående låns løbetid alt med henblik på at opnå ydelsesmæssige besparelser, samt til af kontante midler at indfri gæld helt eller delvist, såfremt økonomien muliggør dette."

Ad dagsordenens pkt. 5.

På dirigentens forespørgsel erklærede bestyrelsesformanden Claus Jessing og bestyrelsesmedlemmerne Torben Nielsen og Thomas Rodenberg, at være villige til genvalg. Til nyvalg til bestyrelsen opstillede Inge-Lise Hemmingsen og Jacob Duus Hansen. Da der således ikke var flere opstillede end der var pladser, konstaterede dirigenten med forsamlingens samtykke, at de således opstillede var valgt ved akklamation og uden afstemning, og at bestyrelsen herefter er således sammensat:

Formand, Claus Jessing, Grønnehøj 35, 1.tv.
Torben Nielsen, Klingseyvej 35, 2.th.
Inge-Lise Hemmingsen, Klingseyvej 37, st.tv.
Thomas Rodenberg, Klingseyvej 39, 1.tv.
Jacob Duus Hansen, Grønnehøj 31, 2.tv.

ADVOKATFIRMAET PREBEN BØGHOF

MØDERET FOR HØJESTERET

Ad dagsordenens pkt. 6

Der blev gjort opmærksom på, at der mangler borde til sammenlægning af tøj og kurve i tørrerummet, hvor uafhængt tøj kan anbringes. Det blev oplyst, at der også er et tørrerum under nr. 31.

På spørgsmål fra forsamlingen om bestyrelsens planer for istandsættelse af trapper bemærkede formanden, at der tilsyneladende er nogle problemer med udtrængning af fugt fra badeværelser, hvorfor det er en forudsætning at disse problemer først løses, da den nye maling ellers blot vil skulle af. Bestyrelsen arbejder med problematikken.

Der blev klaget over, at der mangler lys i kælderhalsen til nr. 39.

Der er problemer med dørtelefonanlægget, som er udtjent. Bestyrelsen overvejer forskellige muligheder for nyt dørtelefonanlæg, herunder seneste nye tiltag med kombinerede anlæg omfattende både telefoni, signallevering til TV og radio, internetadgang og dørtelefoner. Bestyrelsen vender tilbage til generalforsamlingen med et forslag, når rentabiliteten i de forskellige muligheder er undersøgt.

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 31. maj 2000


Jan Mühldorff, dirigent