

## **Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 24. maj 2011 i Haveboligforeningen Grøndalsvænge**

Tirsdag, den 24. maj 2011 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Haveboligforeningen Grøndalsvænge på adressen: Tre Falke Skolen, Sønderjyllands Allé 4, 2000 Frederiksberg.

Dagsordenen var som følger:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. FORSLAG:  
Bemyndigelse til bestyrelsen til at udstykke ejendommen i 389 boligparceller, samt en fællesparcel samt bemyndigelse til bestyrelsen til, i samarbejde med likvidatorer, til at sælge de enkelte ejendomme til beboerne, subsidiært til tredjemand.

Der henvises til "Analyse af konsekvenserne ved eventuel omdannelse af Haveboligforeningen Grøndalsvænge til ejerboliger", idet en eventuel omdannelse til ejerboliger vil tage udgangspunkt heri.

Bestyrelsen gives fuldmagt til at indhente tilbud fra landinspektør, advokater, ejendomsmæglere, revisorer m.v. angående arbejdet med omdannelsen, samt til at træffe beslutning om valg imellem de indkomne tilbud.

4. Såfremt punkt 3 vedtages, skal andelsboligforeningen senere træde i likvidation. Når rådgiverne som andelsboligforeningen skal samarbejde med er valgt, vil der blive indkaldt til yderligere ekstraordinær generalforsamling med henblik på at træffe beslutning om at træde i likvidation samt valg af 2 likvidatorer, jf. vedtægternes § 35.1. Det fremhæves at nærværende forslag ikke omhandler beslutning om at likvidere andelsboligforeningen, idet dette først forventes at ske på en generalforsamling i 2012, når ejendommen er udstykket, alle boliger solgt, alle tinglysningsekspeditioner af gennemført og likvidationsregnskab er udfærdiget.

5. Eventuelt

### **Ad 1:**

Lars Börner bød velkommen og præsenterede Tage Jørgensen, som blev enstemmigt valgt som dirigent.

Tage Jørgensen bød velkommen til alle. Tage Jørgensen konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne og dermed beslutningsdygtig.

Efter der var foretaget optælling, konstaterede Tage Jørgensen at 372 medlemmer var repræsenteret, heraf 73 via fuldmagt, ud af i alt 389 medlemmer.

Tage Jørgensen udtrykte stor tilfredshed over det store fremmøde.

### **Ad 2:**

Charlotte Rubek Jørgensen, advokatsekretær hos Ret & Råd Gladsaxe blev enstemmigt valgt som dirigent.

**Ad 3:**

Tage Jørgensen orienterede om, at afstemningen vil foregå skriftligt. Til stemmeudvalget blev foreslået: Jette Paulisen, Preben Selch, Stig Kiefer og Annette Hansen.

Alle blev valgt enstemmigt.

Tage Jørgensen oplyste, at der ved indgangen var omdelt et forslag der ønsket behandlet på generalforsamlingen. Tage Jørgensen orienterede om, at dette forslag ikke kan behandles på generalforsamlingen, idet dagsorden allerede er udsendt, samt at der ikke behandles andre forslag end hvad der fremgår af dagsordenen.

Tage Jørgensen opfordrede alle til at debattere forslaget ved at komme på talerstolen og gav indledningsvis ordet til Jørgen Siemsen, Æblevej 35,

**Indlæg fra Jørgen Siemsen, Æblevej 35:**

Jørgen Siemsen oplyste at han har boet i foreningen siden 1972. Han oplyste endvidere at han er talsmand for en selvbestaltet arbejdsgruppe, som har lagt forslaget til uddeling ved indgangen. Jørgen Siemsen gjorde opmærksom på, at det udleverede ikke var at betragte som et forslag til generalforsamlingen, men alene et resume fra en arbejdsgruppe.

Jørgen Siemsen familie har haft andel i foreningen siden 1920, hvor hans bedstefar tegnede en andel og fik et hus. Bedstefaren havde sparet kr. 500 sammen, som var det beløb, man skulle stille til sikkerhed for at købe en andel. Han havde en ugeløn på kr. 5,- og en familie på 4, og sparede alligevel kr. 500 sammen og overtog en andel i foreningen. Familien har siden den tid boet i foreningen og været meget glade for det. Hans bedsteforældre og forældre har boet der hele livet og var meget glade for det følelsesmæssige engagement i foreningen. Jørgen Siemsen mente, at hovedtemaerne i forslaget om nedlæggelse af foreningen var økonomi, penge, andelsværdi og lånemuligheder. Hans indlæg ville handle om noget af det andet der karakteriserer foreningen, nemlig fællesskab og ejendomsforhold. Han var ikke tilhænger af det stillede forslag om at opløse foreningen, idet han mente, at det ville gøre op med fællesskabet i foreningen. Arbejdsgruppen, som han var repræsentant for, ønskede, at fremlægge nogle oplysninger om en sag der tidligere har været drøftet på baggrund af ufuldstændige oplysninger. Nu var der fremkommet nye afgørende oplysninger, som betød, at Andelsboligforeningen kunne opnå lån på realkreditlignende vilkår.

Det havde tidligere været oplyst, at denne mulighed ikke var lovlig. Arbejdsgruppen mente at kunne oplyse, at denne lånemulighed er lovlig og at det p.t. praktiseres af andelsboligforeninger.

Jørgen Siemsen oplyste endvidere, at Skat har anerkendt at lån givet på denne måde er fradragsberettigede. Endelig har det været sagt, at det er en ordning der er uoverkommelig at administrere. Jørgen Siemsen anerkendte, at der kunne være nogle problemer hermed, men oplyste samtidig, at der i København findes et pengeinstitut, der er specialister i denne slags opgaver, og som ville være villige til at samarbejde om en sådan opgave. De mennesker der får brug for lånene må dække omkostningerne.

Jørgen Siemsen henviste ligeledes til en artikel fra advokat Birgitte Grubbe, som tidligere havde været fremlagt og brugt i argumentationen, men efter Jørgen Siemsen opfattelse, uden kritisk gennemgang.

Jørgen Siemsen påviste 2 problematikker som kunne medføre en risiko for unge andelshavere hvis et lån misligholdes og sikkerheden ikke var tilstrækkelig stor. Der manglede, at blive belyst hvad foreningen kunne gøre for at minimere denne risiko. Arbejdsgruppen havde gjort

sig overvejelser om, hvad generalforeningen kunne gøre for at være i stand til at eliminere risikoen:

1. Før der optages lån fra andelsboligforeningens side bør der fastsættes en grænse for hvor store lån der kan optages.
2. Det bør besluttes, at de medlemmer der får lån, skal stille sikkerhed i form af pantebrev i andelen.
3. Man skal max. kunne låne 60 % af andelsværdien.
4. Ingen bør få lån igennem foreningen hvis de er optaget i Riebers.

Formålet med disse punkter er at kunne reducere risikoen for de andre andelshavere så meget som muligt. Det blev endvidere forslået, at Andelsboligforeningen kun skal formidle lån til medlemmer, der er kommet økonomisk i klemme på grund af finanskrisen – og ikke til forbrugslån.

*Tage Jørgensen afbrød her indlægget og bad om, at man fattede sig i korthed*

Jørgen Siemsen understregede, at det ikke var et forslag, men et alternativ til det stillede forslag. Han bad generalforsamlingen overveje, om der var mulighed for at hjælpe andelshaverne på en anden måde.

#### **Spørgsmål fra Lotte Ervig, Fordresgårdvej**

Andelshaverne havde fået en indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling, men også samtidig fået adgangskort til ordinær generalforsamling. Det blev fra bestyrelsen beklaget, at der var fejl i adgangskortet – det skulle naturligvis havde været adgangskort til ekstraordinær generalforsamling.

#### **Indlæg fra Ebbe Stenbirk, Hillerødgade 141:**

Ebbe Stenbirk orienterede kort om baggrunden for dannelse af Haveboligforeningen Grøndalsvænge. Han mente, at Grøndalsvænge altid havde haft mere fællesskab end andre andelsboligforeninger. I 1980 betød en ny andelsboliglov, at foreningen blev ændret til Haveboligforening. Dette betød lavere huspriser, men denne situation er ændret meget på det sidste.

Han rejste spørgsmålet om, hvad forskellen er på, at man laver en lånefinansiering gennem en bank, som alle hæfter for, eller om man har en grundejerforeningen hvor man hæfter fælles, og hvor man ejer sit eget hus og selv har ansvaret for at få det solgt.

#### **Indlæg fra Jette Paulisen, Tyttebærvej 5:**

Hun oplyste, at det stillede forslag om at opløse foreningen primært handler om penge, idet de fleste kun vil kigge på bundlinjen, hvilket hun synes er trist og umoralsk. Man risikerer, at andre vil få problemer hvis det bliver besluttet at opløse foreningen. For de medlemmer der ikke har lån i husene er forskellen ejendomsværdiskatten.

Hun frygtede, at det i fremtiden vil blive besluttet, at ophæve skattestoppet på ejendomsskatten, og såfremt dette sker, kan hendes forøgelse af udgiften blive kr. 1.500 pr. måned, men kan også blive det dobbelte, og der er sikkert andre der vil stå i samme situation.

Man kan jo tage lån i huset, men for hendes vedkommende er hun underlagt en skrap lokalplan der sætter grænser for hvad man kan gøre med hensyn til tilbygninger. Det vil muligvis også være svært at sælge huset hvis skattestoppet ophæves. Hun vil anbefale at man stemmer nej. I alt fald for nu. Man kan eventuelt tage forslaget op igen senere hvis det bliver aktuelt. Derimod kan man aldrig komme tilbage til Haveboligforening, hvis foreningen først er ophævet.

**Indlæg fra Peter Arnberg, Morbærvej 2:**

Han henstiller til dirigenten, at man ikke igen og igen tager de sammen emner op.

Han mente, at hvis man begynder på andelslån er man ved at gøre det farligt for sig selv ved at ejendomsskatten således kommer snigende, idet man ikke kan få rentefradrag for sin bolig uden at betale ejendomsværdiskat. Han agter at stemme nej til forslaget.

**Indlæg fra Jakob Lemming, Vindruevej 15:**

Han har boet i foreningen i 6 år. Han vil stemme ja til forslaget, og syntes i den forbindelse, at nogen burde nævne at det ikke længere er en haveforening idet man nu skal købe grundene. Han har selv et lån med variabel rente, og det er ikke sjovt. Han er stor tilhænger af et fastforenet kreditforeningslån.

**Indlæg fra Robert Pulvertaft, Ferskenvej 6:**

Han rejste spørgsmålet om, hvordan det ville se ud, hvis et stort antal andelshavere vælger at blive lejere. Lejerne skal sælge deres bolig til 3. part, hvilket vil få indflydelse på de samlede indtægter ved salg af husene. De samlede omkostninger skal tillige fordeles på færre mennesker. Han er bekymret for, om der er mange der vil vælge at blive lejere i stedet for ejere. Han synes det skal belyses nærmere.

**Indlæg fra advokat Bent Riis:**

Bent Riis oplyste om, at det ikke er den enkelte der skal sælge sin bolig. Det er Haveboligforeningen der skal sælge boligen og herefter kan man blive lejer. Hvis forslaget bliver vedtaget vil der blive fremsendt købsaftaler til alle andelshavere og når disse kommer retur, og man endelig kan opgøre hvor mange der ønsker at købe sin bolig, kan det være at budgettet ikke kan holde. Det er herefter op til de resterende andelshavere at beslutte om man stadig vil købe. Man kan godt forestille sig, at hvis der er mange der ikke ønsker at købe sin bolig, at omdannelsen ikke bliver til noget.

**Indlæg fra Jette Paulisen, Tyttebærvej 5:**

Hun syntes det var godt, at der var en nødbremse. Hun spurgte Bent Riis, om det arbejde, der p.t. var fortaget var omkostningsfrit Hun syntes det var meget arbejde, idet noget af foreningens formue var brugt på det.

**Svar fra advokat Bent Riis:**

Bent Riis svarede, at det er udstykningssagen som er den dyreste post, og denne udgift kommer først, hvis det endeligt gennemføres at omdanne foreningen. Omkostninger til advokat, revisor og landinspektør vil afhænge af hvornår processen standses. Jo længere i forløbet man kommer des dyrere bliver det.

**Indlæg fra Karen Nydal, Hillerødgade 141:**

Hun havde en kommentar til Jakob Lemming der ville stemme ja. Han har lånt kr. 2.000.000 i forbindelse med købet. Hvis hans hus bliver vurderet til kr. 2.5 mill. kommer der en del omkostninger til udstykningen samt yderligere stempelomkostninger. Man kan kun låne 80 % i kreditforeningen. Hun mener ikke han kan låne i banken uden sikkerhed. Hvad med dem der har lånt så meget at de ikke bliver dækket ind når vurderingen kommer?

**Indlæg fra Peter Jespersen, Grøndalsvænge Alle 44:**

Han havde en kommentar til analysen, udfærdiget af advokat Bent Riis. I analysen, side 3, er anført, at værdien af boligen stiger mellem kr. 700.000 - 900.000, hvis det bliver en ejerbolig. Hvad hvis vi stemmer nej, hvor meget falder boligerne i værdi? Hvis renten stiger er der ikke nogle der har råd til at købe husene, og i så fald vil de falde i værdi til kr. 500.000 -600.000. Hvorfor er der ikke i analysen lavet en konklusion på hvad husene falder i værdi hvis der stemmes nej?

**Indlæg fra Michael Siemsen, Ferskenvej 22:**

Han opfordrer til, at man kommer op og taler sin sag. Han savner en belysning af forholdene for dem der har købt for nyligt og har en forholdsvis stor gæld. Der er stor usikkerhed for dem. Han syntes, at regneeksemplerne hviler på optimistiske skøn.

Hvor mange vil købe deres andel og hvor mange huse skal der sælges? Skal der være 2 eller 20 huse der skal sælges, og skal disse sælges på et frossent boligmarked? Måske vil det koste foreningen kr. 5 mio. eller 20 mio. Han synes der er stor usikkerhed omkring dette. Forslaget huer ikke min personlige moral. Hvis der stemmes ja, er der mange der sidder her i dag, der kommer til at betale flere penge for at sidde i deres egen bolig. Han synes det er dyrt at betale kr. 60.000 -70.000 for at gå ind i dette projekt. Han syntes endvidere, at forslaget skal lægges på hylden og vente til der er mere klarhed over det. Man kan eventuelt prøve at se på andre finansieringsmuligheder.

**Indlæg fra Lotte Ervig, Fordresgårdvej:**

Hun havde et spørgsmål til lokalplanen. Hun oplyste, at lokalplanen også er gældende hvis det bliver ejerboliger. Hvordan skal man forholde sig til alle de boliger, der ikke har overholdt lokalplanen? Skal ejerne bringe husene i orden i henhold til lokalplanen? Får ejerne "øretæver" inden de får huset sat til salg? Hun mener ikke, at der er nogle der vil købe et hus hvor der er brud på lokalplanen. Der er mange huse der ikke har overholdt lokalplanen.

**Indlæg fra ????**

Han rejste spørgsmålet om der er problemer med at sælge husene? Det er folk udefra der køber husene. Han synes vi skal se fremad. Især for de unge mennesker der har købt dyrt. Han opfordrede til at være visionære, og sørge for at de nye beboere kan få gode lån. Han mener det skal være ejerboliger, og vil anbefale at vi stemmer ja - også af hensyn til eventuelle børn der skal "slås" om at arve huset når beboeren ikke længere er her.

**Indlæg fra Andreas Hansen,**

Kommentar til Lottes indlæg. Der står i lokalplanen at alle huse skal være velvedligeholdte. Det er der nogle der gør, men han synes også at mange prøver at vedligeholde husene, selvom de ikke altid overholder lokalplanen. Han synes ikke man skal rakke ned på de små ting der er "ulovlige".

Han frygter, at de nye i foreningen kommer til at sidde i en økonomisk knibe, idet renten begynder at stige. Han håber at de klarer det, men hvis ikke, hænger man på en gæld i en lang årrække og det er sørgeligt. Han håber der bliver stemt ja.

**Indlæg fra Birgit, Hillerødgade 160:**

Hun oplyste, at andre end de unge også har lagt planer og sparet, for at sikre alderdommen. Hun forstår ikke hvorfor det er de ældre, der skal betale for det.

**Indlæg fra Lars Börner, Hillerødgade 204:**

Han kommenterede på indlægget omkring lokalplanen. Han oplyste, at det ikke har indflydelse på lokalplanen. Hvis omdannelsen bliver vedtaget kan man ikke tæppebombe bestyrelsen med klager om manglende overholdelse af lokalplanen. Det må man selv tage hånd om. Lokalplanen bliver præcis den samme og bliver fra Kommunens side håndhævet på sammen måde bortset fra, at man ikke længere har en bestyrelse i ryggen.

**Indlæg fra Lotte Ervig, Fordresgårdvej:**

Hun kommenterede på oplysningen om, at der var en der fortalte, at de gamle har sparet op, og at de unge skal have det lige så dejligt som de ældre. Hun satte spørgsmålstejn ved, om de unge ikke har gældsæt sig for meget? De laver swimmingpools m.m. og gældsætter sig for meget. Når man køber en bolig der er bevaringsværdig kommer man ud i tovene når man gældsætter sig. Hun synes der skal stemmes nej. Hun frygter, at nogle beboere er kommet til

at lave så meget arbejde der ikke er i orden, og at det bliver for dyrt at gøre i stand. Hun synes, at der er alt for meget lemfældighed og gøren som man har lyst til.

**Indlæg fra Vagn, Æblevej 11:**

Han mente, at det er de ældre der kommer til at betale regningen ved omdannelsen. Hvis det bliver ejerbolig skal han betale ejendomsskatter for at blive boende. Dem der har boet her længe bliver måske nødt til at flytte.

**Indlæg fra Peter Jespersen:**

Han rejste spørgsmålet om hvad der vil ske, hvis renten stiger til det dobbelte og man ikke har råd til at sidde i husene og husene må gå på tvangsauktion. Han savner desuden svar på, hvad husene vil falde til i værdi hvis der stemmes nej, idet han mener, at husene vil falde i værdi. Hvis der stemmes ja, vil husene stige i værdi. Han oplyste endvidere, at for alle på efterløn eller pension vil det ikke koste noget, idet ejendomsskatterne kan blive indefrosset.

**Svar fra advokat Bent Riis:**

Bent Riis oplyste, at den udarbejdede analyse forsøger at tage udgangspunkt i situationen som værdierne er i dag. Hvad er værdien af husene som andelsboliger og hvad er værdien som ejerboliger. Bent Riis oplyste, at hverken han eller Danbolig ingen forudsætninger har, for at spå om fremtiden, og analysen bliver derfor nødt til at tage udgangspunkt i den nuværende situation.

**Indlæg fra Vibeke, Grøndalsvænge Alle 2:**

Hun oplyste, at hun stammer fra en af de gamle familier, hvor bedsteforældrene har været med til at stifte foreningen. Hun mener, at afstemningen er svær. Der er mange gamle familier der kan huske foreningen som en social institution der hjalp de gamle. Nu er det ikke længere sådan. Enhver i salen - de unge, de gamle og de midaldrende er forskellige steder i livet. Hun opfordrede alle til at stemme som de følte.

**Indlæg fra Jette Paulisen, Tyttebærvej 5:**

Hun havde en kommentar til Jakob Lemmings indlæg. Hun syntes, at det er skidt at sidde med en gæld på kr. 2 mio, men det havde han også haft hvis han havde købt en ejerbolig, og det havde måske endda været kr. 3 mio. Hun kan godt forstå at det er skidt, men det er vilkårene for alle. Alle der er flyttet ind i andelsforeningen ved hvad de går ind til. Hun forstår ikke, hvorfor man så ikke har valgt at købe en ejerbolig. Hun har valgt at være med i udvalget med håb om at sparke liv i de ideer fra bestyrelsen.

**Indlæg fra Poul, Mirabellavej 16:**

For en del generalforsamlinger siden havde foreningen en snak om, at der skulle 95 % af den offentlige vurdering, hvilket er årsag til, at han nu står i samme situation som ham med gæld på kr. 2 mill. Han vurderer at det er samme situation om flere år, hvor der er nogle der står med en endnu større gæld. Man kan ikke rede alle. Han vil gerne have sin datter til at kunne købe hus i foreningen, og det kan hun ikke hvis det bliver vedtaget at omdanne til ejerboliger.

**Indlæg fra Svend, Ferskenvej 25:**

Han kan godt forstå, at det ikke er rart at stå med en stor gæld, men der er lys for enden af tunnelen. Han stemmer nej, idet det vil koste ham penge hvis der stemmes ja. Endvidere frygter han at de mister fællesskabet, som vil forsvinde hvis det bliver ejerboliger. Han vil endvidere gerne have en familieliste og det mistes også hvis der stemmes ja.

**Indlæg fra Flemming, Vindruevej 15:**

Han oplyste, at han bor i foreningen pga. sin kones farmor. Han valgte at flytte ind i en andelsforening. Han flyttede ind på grund af huset og ikke pga. foreningen. Han vil gerne have en fast rente på sine lån af hensyn til sin nattesøvn. Han mener ikke, at andelsånden mistes hvis der sker omdannelse til ejerboliger.

**Indlæg fra Maja, Vindruevej 13:**

Hun oplyste, at hun stemmer nej. Hun synes ikke der er mange unge der stemmer nej. Det undrer hende. Hun føler, der er meget tale om tal. Hun sidder selv alene med gæld, men en omdannelse vil komme til at gå ud over mange i foreningen, og mange bliver måske nødt til at flytte. Der har været for lidt snak om de bløde værdier og hvem det kommer til at gå ud over. Hun vil gerne kunne reducere sin gæld, men hvis hun stemmer ja vil det gå ud over mange af de ældre der måske bliver nødt til at flytte. Det er pga. af de ældre, at hun har kunnet overtage sin mormors hus og derfor stemmer hun nej.

**Indlæg fra Kenneth, Hindbærvej 5:**

Han er ked af, at det har udviklet sig til en generationskamp. Han forstår ikke hvorfor der ikke kan være begge dele. Hvorfor skal man miste fællesskabet hvis der stemmes ja? Han er flyttet ind for 8-9 år siden. Han skylder mange penge væk med variabel rente. Han har tidligere prøvet at sælge hus i en andelsboligforening og det er svært, og man kan ikke være sikker på at få sine penge hjem. Hvis de kan vinke farvel til kr. 100.000 kan han også vinke farvel til et billigere lån.

Tage Jørgensen takkede for indlæggene og generalforsamlingen gik over til afstemningen. Det blev oplyst, at blanke stemmer talte som nej samt at der skal 2/3 af de afgivne stemmer til at vedtage forslaget.

Afstemning:

Der blev i alt afgivet 352 stemmer.

Der var 184 imod og 168 for, hvorefter forslaget er forkastet. Tage Jørgensen konstaterede at punkt 4 herefter udgår.

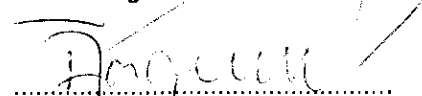
**Ad 5:**

Tage Jørgensen oplyste, at der lå postkort hvis man ønskede at stemme om nye vejnavne.

Tage Jørgensen afsluttede generalforsamlingen kl. 21.15 og takkede for god ro og orden og gav ordet til Lars Börner.

Lars Börner takkede for en god generalforsamling og for det flotte fremmøde på 372 medlemmer. Bestyrelsen vil forsøge at finde et nyt emne til næste år, for at få lige så mange til at møde til generalforsamlingen.

Som dirigent:



Tage Jørgensen