

Andelsboligforeningen Grøndalsvænge

ordinær generalforsamling 24. april 2018

Den ordinære generalforsamling 2018 i Andelsboligforeningen Grøndalsvænge blev afholdt på Tre Falke Skolen på Frederiksberg og startede kl. 19.15.

Der var følgende dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Formandens beretning, herunder beretninger fra de nedsatte udvalg
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, godkendelse af årsregnskabet samt andelsværdier. Bestyrelsen stiller forslag om, at resultatet fra 2017 overføres til 2018.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
6. Valg
 - a. Formand:
Bjarne Jepsen, er ikke på valg
 - b. Øvrige medlemmer
Torben Andersen, er på valg, og er villig til genvalg.
Tina Linn Austad, er på valg, og er villig til genvalg.
René Rasmussen, er på valg.
Christian Mølholm, er ikke på valg.
Mikkel Løndahl, er ikke på valg.
Kim Erdmann, er ikke på valg.
Trine Ploug Hansen, (indtrådt suppleant) er på valg, og er villig til genvalg.
Marie Louise Andersen, (indtrådt suppleant) er på valg, og er villig til genvalg.
 - c. 1-2 bestyrelsessuppleanter
 - d. Revisor
 - e. Revisorsuppleant
7. Meddelelser
8. Eventuelt

Formand, Bjarne Jepsen, bød velkommen.

Formanden bad forsamlingen om at holde et minuts stilhed for afdøde naboer og venner.

Ad 1) Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog advokat Knud-Erik Kofoed som dirigent. Advokat Knud-Erik Kofoed blev valgt som dirigent uden modkandidater.

Dirigenten takkede for valget og oplyste derefter, at der skulle vælges en referent.

Advokat Sarah Fisker Vissing blev foreslået og valgt som referent uden modkandidater.

Dirigenten oplyste, at der ville være mange afstemninger i løbet af generalforsamlingen, og at der derfor skulle vælges 8 stemmetællere.

Følgende stemmetællere meldte sig og blev valgt:

Marina Brønsvig
Henning Hansen
Peter Lindeman
Karin Mygdal
Lærke Gagner
Peter Arnborg
Søren Hansen
Michael Siemsen

Alle fremmødte medlemmer fik ved indskrivningen udleveret en grøn og en gul stemmeseddel og et ekstra sæt ved fremmøde med fuldmagt. Dirigenten ville orientere om brugen af stemmesedlerne, når det blev aktuelt.

Dirigenten håbede dog på, at de fleste afstemninger kunne ske ved håndsoprækning, men der var et enkelt forslag, hvor der var stillet krav om skriftlig afstemning.

Dirigenten konstaterede derefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til § 24 i foreningens vedtægter til behandling af den udsendte dagsorden og de indkomne forslag. Ud af 389 andele var der mødt 337 op – 77 fuldmagter og 260 personligt fremmødte. Da mere end halvdelen af foreningens medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, var generalforsamlingen også beslutningsdygtig i forhold til afstemningerne om omdannelse og vedtægtsændringer.

Dirigenten oplyste endvidere, at da der skulle stemmes om mange forslag på generalforsamlingen, og da afstemningskravene til forslagene var forskellige, ville dirigenten ved hvert forslag orientere om afstemningskravene – altså om afstemningen skulle ske med såkaldt simpelt flertal – altså flere "ja" stemmer end "nej" stemmer til vedtagelse, eller om der for vedtagelsen af et forslag var krav om kvalificeret flertal, således at 1/2 af medlemmerne skulle være til stede, og mindst 2/3 af ja og nej stemmerne skulle stemme for.

Da der var mange fremmødt på generalforsamlingen, opfordrede dirigenten forsamlingen til at respektere, at medlemmerne kun kom med indlæg, når de havde fået ordet. Dette for at sikre en god generalforsamling.

De medlemmer, som ønskede ordet, blev bedt om at stille op på en række ved siden af talerstolen og præsentere sig med navn og adresse, når de fik taletid. Oplysningerne om navn og adresse vil komme til at fremgå af referatet.

Dirigenten oplyste, at han ville indføre begrænsninger i taletiden, hvis han vurderede, at det var nødvendigt.

Til sidst orienterede dirigenten om, at generalforsamlingen ville slutte senest kl. 23. Hvis alle punkter ikke var færdigbehandlet kl. 23.00, ville der blive indkaldt til en fortsat ordinær generalforsamling, som allerede var fastlagt til den 30. maj 2018.

Ad 2) Formandens beretning, herunder beretninger fra de nedsatte udvalg

Dirigenten gav ordet til formand Bjarne Jepsen.

Formanden henviste til den beretning, der var sendt ud med indkaldelsen. Hovedpunkterne for det seneste år var nævnt i beretningen, og formanden havde ingen tilføjelser.

Der var herefter mulighed for at kommentere beretningen.

Claus Krüger, Ferskenvej 3 ville gerne vide, om spørgsmålet om mere honorar til bestyrelsen ville blive behandlet senere. Dette blev bekræftet, og spørgsmålet gav derfor ikke anledning til yderligere.

Ingen ønskede at kommentere beretningen yderligere, og beretningen fra formanden blev derefter taget til efterretning.

Ad 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, godkendelse af årsregnskabet samt andelsværdier. Bestyrelsen stiller forslag om, at resultatet fra 2017 overføres til 2018.

Revisor gennemgik årsregnskab.

Ole Skou fra Grant Thornton gennemgik årsregnskabet med bemærkninger til både resultatopgørelsen og balancen.

Årets resultat var 1,6 mio. kr. i overskud, som blev foreslået overført til næste år.

Foreningens egenkapital var ved årets afslutning 947 mio. kr.

Da revisor var færdig med sin gennemgang, var der mulighed for at komme med bemærkninger.

Hasse Løfberg, Ferskenvej 32, spurgte ind til status for udskiftningen af tagrender. Der var sidste år blevet truffet beslutning om at bruge 400.000 kr. på nye tagrender, men arbejdet var ikke blevet udført. Hasse Løfberg ville gerne vide, hvad baggrunden herfor var.

Christian Mølholm fra bestyrelsen forklarede, at der havde været mange projekter i 2017. Efter samtale med den tilknyttede VVS'er blev bestyrelsen rådgivet til ikke at udføre projektet, før der var et ordentligt tag. Udbedringen af tagrender burde blive lavet samtidig med taget. Der var dog ikke afsat penge til tagprojektet endnu, og derfor var projektet med tagrender udskudt til et senere tidspunkt.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger.

I forbindelse med dette punkt præsenterede dirigenten kort bestyrelsens forslag (b).

Bestyrelsens forslag (b): Fastsættelse af andelspriser for perioden 24. april 2018 til næste generalforsamling – fastholdelse af nuværende andelspriser indtil opmåling foreligger.

Der var ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, hvorefter årsregnskabet og bestyrelsens forslag (b) blev sat til afstemning.

Der var et klart flertal for regnskabet og forslaget, og det var derfor godkendt med en fastholdelse af andelskronen.

Ad 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Revisor gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet.

Boligafgiften var uændret, mens grundskylden ville stige.

Der var afsat 200.000 kr. i budgettet for 2018 til dækning af juridisk assistance, og til teknisk rådgivning var der afsat 325.000 kr.

Da revisor var færdig med sin gennemgang, blev der åbnet op for bemærkninger fra salen.

Michael Siemsen, Ferskenvej 22 bad om en forklaring på størrelsen af posten i note 5, som vedrørte hensættelser.

Christian Mølholm fra bestyrelsen forklarede, at der var afsat 300.000 til forventet vedligehold af vej og kloak og 523.000 til foreningsbygning og anlæg, da bestyrelsen havde fået kendskab til, at der var skimmelsvamp i foreningsbygningen, som skulle udbedres. Derudover var der afsat 425.000 kr. til større anlægsarbejder, som var en sædvanlig hensættelse.

Herefter var der ikke yderligere bemærkninger.

Dirigenten oplyste, at den af bestyrelsen foreslåede stigning i honoraret til bestyrelsen var medtaget i budgettet, men at godtgørelse til andelsboliggruppen på 37.500 kr. ikke var medtaget i budgettet. Boligafgiften ville ikke blive ændret, uanset om budgettet skulle reguleres med omkostningerne til andelsboliggruppen, da der var plads i budgettet til at rumme denne ekstra udgift, ligesom der heller ikke ville ske ændring i boligafgiften, hvis forslaget om en forhøjelse af bestyrelsens honorar ikke blev vedtaget.

Dirigenten præsenterede herefter kort bestyrelsens forslag (a).

Bestyrelsens forslag (a): Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften udgør kr. 1.050,00 pr. mdr.

Budgettet med den uændrede boligafgift blev godkendt af generalforsamlingen med et stort flertal.

Derefter skulle generalforsamlingen stemme om tre forslag, som var en fast del på hver ordinær generalforsamling.

Bestyrelsens forslag (c): Tilbageholdte beløb i 4 uger fastsættes til 20.000 kr.

Bestyrelsens forslag (d): Standardfradrag ved husoverdragelser fastsættes til 2.500 kr.

Bestyrelsens forslag (e): Forslag om uforandret strafrente 1,5 % pr. påbegyndt måned og opkrævningsgebyr på 100 kr.

Der var ingen bemærkninger fra salen til de tre forslag

De tre forslag blev sat til afstemning samlet og alle forslag blev vedtaget endeligt med stort flertal.

Ad 5) Forslag

Dernæst skulle generalforsamlingen behandle de indkomne forslag. Dirigenten oplyste, at forslagene ville blive behandlet, således at forslag, hvor der var en sammenhæng, blev behandlet sammen. Først ville forslag, der vedrørte foreningens økonomi blive behandlet, dernæst forslag, der omhandlede omdannelsen af A/B Grøndalsvænge til en grundejerforening og til sidst de øvrige forslag.

Bestyrelsens forslag (h) om at forhøje honoraret til bestyrelsen til 200.000 kr. årligt, dertil skal der tillægges sociale ydelser. Altså i alt kr. 220.000.

Bjarne Jepsen gennemgik og motiverede forslaget.

Det var fortsat lysten til at arbejde for foreningen og ønsket om at bidrage, som drev medlemmerne af bestyrelsen. I dag får forretningsudvalget 140.000 kr. i honorar. Honoraret fordeles med 50 % til formanden, men de to øvrige medlemmer af forretningsudvalget får 25 % hver. Denne fordeling ønskede bestyrelsen at ændre, således at honoraret i stedet blev fordelt mellem alle bestyrelsesmedlemmerne samt suppleanter, men det kræver generalforsamlingens opbakning. Fordelingsnøglen ville blive aftalt i bestyrelsen.

Baggrunden for et øget honorar er, at arbejdsmængden og arbejdsopgaverne har ændret sig. Bestyrelsens sædvanlige arbejdsopgaver består af bestyrelsesmøder, fælles arrangementer, indkøb til arrangementerne, uddeling af materiale, vedligeholdelse af hjemmeside m.v.

Ud over de sædvanlige arbejdsopgaver er der i den seneste tid kommet uhørt mange projekter ind fra sidelinjen. Der er tale om omfattende og indgribende projekter, og medlemmernes krav til service har ændret sig, hvilket bestyrelsen gør sit bedste for at leve op til. Der er kommet flere store sager, og det er ikke kun forretningsudvalget, der arbejder med projekterne, men også resten af bestyrelsen.

Efter Bjarne Jepsens motivation var der mulighed for at komme med bemærkninger til forslaget.

Peter Jespersen, Grøndalsvænge Allé 44 bemærkede, at han ikke havde noget i mod, at bestyrelsen skulle have mere i honorar, men at dirigenten var forpligtet til at stille det mest vidtgående forslag til afstemning først. Hvis forslaget om omdannelse af foreningen til en grundejerforening blev vedtaget, ville foreningen formentlig stå uden bestyrelsen. Derfor burde forslaget om omdannelse blive sat til afstemning før dette forslag.

Dirigenten noterede sig Peter Jespersens synspunkt.

Jens Aggerbeck, Fordresgårdvej 5, mente ikke, at bestyrelsen i hverken beretningen, budgettet eller i Bjarne Jepsens motivation var kommet med en forklaring på, hvorfor honoraret skulle forhøjes. Derimod mente Jens Aggerbeck, at bestyrelsen burde overveje, om arbejdsindsatsen blev fordelt korrekt, og om bestyrelsen reelt havde en for kort åbningstid.

Derudover ville Jens Aggerbeck gerne vide, hvilket beslutningsgrundlag der lå til grund for beslutningen. Var det en enig bestyrelse. Dette burde foreningens medlemmer kunne se, hvis der blev givet fuld indsigt i bestyrelsesmødereferater, hvilket han havde stillet et forslag om.

Bjarne Jepsen forklarede, at forslaget om fordeling var blevet truffet af bestyrelsens midte.

Hertil spurgte Jens Aggerbeck, hvad Bjarne Jepsen mente med "bestyrelsens midte" og foreslog, at forslaget blev lagt til side og drøftet senere.

Peter Jespersen, Grøndals Vænge Allé 44 spurgte igen ind til, hvorfor dirigenten ikke satte det mest vidtgående forslag til afstemning først.

Hertil svarede dirigenten, at det var dirigentens opgave at tilrettelægge behandlingen af forslag. Hvis der er indbyrdes sammenhæng mellem flere forslag, er det som udgangspunkt korrekt, at det mest vidtgående vil blive behandlet først. Peter Jespersen havde mulighed for at foreslå en anden dirigent, men det ønskede han ikke.

Da der ikke var yderligere bemærkninger, blev forslaget om forhøjelse inklusiv den nye fordelingsnøgle sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget endeligt med stort flertal.

Forslag (9) om at generalforsamlingen den 24. april 2018 giver bestyrelsen bemyndigelse til at betale afholdte udgifter for advokatbistand i forbindelse med uvildig vurdering af "ejer-rapporten".

Lars Beier, Slåenvej 10 gennemgik og motiverede.

Teksten i forslaget var stort set selvforklarende. Årsagen til forslaget var, at bestyrelsen havde meddelt beboergruppen, at bestyrelsen ikke havde bemyndigelse til at betale en udgift på 37.500 kr. inkl. moms til beboergruppens advokat for udarbejdelse af en vurdering af "ejer-rapporten". Beløbet var derfor afholdt af beboergruppen selv indtil videre.

Kim Erdmann fra bestyrelsen forklarede, at beboergruppen var blevet henvist til at stille det som et forslag på generalforsamlingen, da bestyrelsen ikke mente, at den kunne bevillige penge på bagkant. På det indledende møde med beboergruppen, informerede bestyrelsen gruppen om, at arbejde, der genererede udgifter, som foreningen skulle betale, skulle aftales med bestyrelsen på forhånd. Det blev ikke aftalt på forhånd, og derfor var det et anliggende, der skulle behandles på en generalforsamling.

Lars Beier bemærkede, at han godt kunne forstå bestyrelsens holdning til godkendelse på bagkant. Dog var den uvildige vurdering en forudsætning for, at gruppen overhovedet fik et møde med bestyrelsen. Det havde derfor ikke været muligt at lave en aftale med bestyrelsen om betaling på forhånd.

Foreningen har afholdt omkostningerne til øvrige undersøgelser/analyser indhentet af ejergruppen udvalget. Selvom beboergruppen havde den modsatte holdning til spørgsmålet om omdannelse, var det kun rimeligt, at foreningen også dækkede omkostningerne til den uvildige vurdering.

Michael Brandt, Reinettevej 9 spurgte ind til, hvordan uvildig skulle forstås.

Lars Beier forklarede, at advokaten ikke var blevet bedt om at vurdere ejer ctr. andel, men alene om "ejer-rapporten" udgjorde et tilstrækkeligt grundlag for at vurdere omdannelsen. Advokaten var blevet bedt om at vurdere både ejerforhold og andelsboligforhold.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og det blev vedtaget med et stort flertal.

Da alle forslag vedrørende økonomi dermed var behandlet, gik dirigenten videre til forslagene om omdannelse af A/B Grøndalsvænge.

I den forbindelse skulle generalforsamlingen behandle fire forslag. Forslagene ville blive behandlet samlet.

Forslag (7), forslag (8), forslag (2i) og forslag 3 blev fremlagt og drøftet samlet.

Alle 4 forslagsstillere motiverede deres forslag.

Forslag (7) om igangsætning af processen med omdannelse af A/B Grøndalsvænge til grundejerforening

Mikkel Løndahl, Reinettevej 1 gennemgik og motiverede forslaget og nævnte, at 14 husstande stod bag forslaget.

Mikkel Løndahl, Reinettevej 1 forklarede, at omdannelsen ville sikre et stærkt og trygt fællesskab i Grøndalsvænge og give bedre rammer for beboerne og husene. Derefter trak Mikkel Løndahl nogle forskellige hovedpunkter frem.

1. Ville beboerne i Grøndalsvænge være trygge og frie, eller ville de fortsat sidde på pinde og afvente Københavns Kommunes næste skridt? Han var selv blevet påvirket meget af sagen mod Københavns Kommune, som alene virkede til at bekymre sig om ejerboliger. Forslagsstillerne gik ind for tryghed, da de ikke kunne regne med politikerne.
2. Der var blevet skabt et fedtlag i foreningen, hvor beboerne kontrollerede hinanden fx om facaden var pudset på den korrekte måde, fordi lokalplan kom til kort/ ikke var detaljeret nok. Forslagsstillerne ønskede, at det i stedet var uafhængige arkitekter ved kommunen, der vurderede, om lokalplan blev fortolket rigtigt/efterlevet korrekt.
3. Forslagsstillerne ønskede sikkerhed for at kunne flytte. Her nyttede de gode bytemuligheder i København ikke noget.
4. Forslagsstillerne ville desuden sikre, at husene fik det bedre. Standen af fælleshuset er chokerende lav, men beboerne hæfter fælles for alle husene i foreningens huse. En omdannelse ville give bedre lånemuligheder.
5. Grundejere havde mulighed for at indfryse grundskat og udskyde betaling, hvilket ville sikre pensionisterne i foreningen bedre.
6. Der ville være øgede omkostninger til skat forbundet med en omdannelse, men en omdannelse ville samtidig give bedre lånemuligheder og forhindre dyre nedskrivninger. Der ville være mulighed for at opnå bedre forrentning.
7. Der ville komme mere tryghed og social lighed vedrørende renter..
8. Omdannelsen ville være et farvel til uigennemskuelige nedskrivninger på forbedringer.

9. Engang var husene billigere og dermed attraktive, men det var fortid. Værdiansættelsen var tidligere blevet fordoblet, og den ville stige yderligere 37 % med den nye valuarvurdering
10. Værdistigningen vil blive ulige fordelt, hvis der ikke skete en omdannelse
11. Det sidste punkt vedrørte artiklen i Politiken, der omtalte kollektivismen ctr. kapitalisme. Kollektivismen havde intet med afstemningen om ejer ctr. andel at gøre. Man kunne have de samme aktiviteter i en ejerforening som i en andelsboligforening. Man kunne fortsat deltage i de fælles arrangementer, der var i foreningen.

Mikkel Løndahl opfordrede på den baggrund foreningen til at sætte gang i en omdannelse nu, da det skulle ske inden 2020.

Forslag (8) om udarbejdelse af ny uafhængig analyse over emnet "Analyse af konsekvenserne ved eventuel omdannelse af Haveboligforeningen Grøndalsvænge til ejerbolig"

Aage Brown, Ferskenvej 10 gennemgik og motiverede.

Forslaget var blevet fremsat på grund af den store uenighed i foreningen. Dog var det Aage Browns opfattelse, at beboerne på generalforsamlingen virkede mere lydhøre over for hinanden, og derfor valgte han at trække sit forslag tilbage.

Dirigenten spurgte, om der var andre, som ønskede forslaget opretholdt. Da det ikke var tilfældet, bortfaldt forslag (8).

Forslag (2 i). Krav om afstemning til afqørelse af A/B Grøndalsvænges fremtidige status: Skal foreningen fremover være A/B eller E/F

Dirigenten orienterede om, at forslaget indeholdte mange betragtninger og meget argumentation for, hvorfor forslaget skulle sættes til afstemning.

Jens Aggerbeck, Fordresgårdvej 5, gennemgik og motiverede.

Jens Aggerbeck startede med at rose indlægget fra Mikkel Løndahl.

Han håbede dog, at generalforsamlingen kunne forstå, at der var en mening med hans forslag. Med forslaget forsøgte han at slå en streg i den debat, der havde været i lang tid om omdannelse.

Hvis foreningen blev omdannet til en ejerforening, skulle afstemningen naturligvis respekteres. Men det fremlagte bilagsmateriale rejste dog en del spørgsmål. Kommunen havde tidligere fået forelagt spørgsmålet om, hvordan kommunen ville stille sig til forslaget om omdannelse. Kommunen kom på det tidspunkt med nogle indsigelser, der kan medføre en stærk fordyrelse ved omdannelsen

Jens Aggerbeck mente, at foreningen burde anmode om kommunens stillingtagen til en omdannelse på baggrund af en grundig redegørelse, inden foreningen gik videre med omdannelsen.

De krav, som kommunen kunne stille, var bl.a., at dobbelthuse skulle være udført med brandsikre vægge. Det var uvist, om der i dag var brandsikre vægge, men det burde blive afklaret, inden beslutningen om omdannelse blev truffet.

Derudover ville kommune stille krav om, at bygninger nærmere end 2,5 meter til skel også skulle have brandvægge.

Jens Aggerbeck havde desuden indhentet kommentarer til analysen om omdannelse fra en advokat. Advokaten havde bemærket, at analysen ikke indeholdt en redegørelse bygning for bygning om, hvad det vil koste at omdanne. Derudover fremgik det ikke, hvad udgiften til skødet ville være for de enkelte ejendomme.

Der var således ikke det fornødne grundlag for at træffe beslutning om en omdannelse på nuværende tidspunkt.

Derudover kunne man ikke af analysen se, hvad der ville ske med de andelshavere, der ikke ønskede at overtage deres andele som ejerboliger. Skulle de medlemmer ekskluderes, fortsætte som andelshavere eller tvinges til at være ejere?

Analysen manglede også en redegørelse for de skattemæssige konsekvenser af en omdannelse. Der ville ikke ske beskatning af likvidationsprovenuet, forudsat at foreningens opløsning skete i samme kalenderår. Forslaget (7) indeholdt ingen tidsplan, hvilket gav endnu en usikkerhed.

Jens Aggerbeck savnede også svar på, om der var rådgivere, som ville tage ansvaret for, at budgettet for omdannelse var korrekt. Der stod intet specifikt om de enkelte rådgivere i analysen.

På den baggrund burde foreningen ikke stemme om forslaget nu, og foreningen burde overveje at skrinlægge det for al fremtid.

Hvis hans bolig blev omdannet til en ejerbolig, ville han formentlig kunne opnå en stor fortjeneste. Han kunne dog alene opnå fortjenesten ved at sælge. Hvis han i stedet valgte at blive boende, skulle han betale mellem 18.000 og 36.000 kr. ekstra om året i forhøjede skatter.

Hvis han stemte nej til forslaget om omdannelse, ville han få en gevinst på 30 % oveni den nuværende andelsværdi uden nogen udgift på grund af den af bestyrelsen gennemførte BBR-ændring.

Jens Aggerbeck ville kun stemme på et sikkert oplyst grundlag, og det var der ikke på nuværende tidspunkt.

I stedet for at stemme ja til forslag (7) kunne foreningen stemme ja til hans forslag, da et ja skete med den forudsætning, at kommunens stillingtagen skulle indhentes først.

Jens Aggerbeck sluttede af med at opfordre foreningen til at stemme nej til forslag (7).

Forslag (3) om tilføjelse af § 25.4 i vedtægterne

Beslutning om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige andele (andelshavere). Er ikke mindst 4/5 af samtlige andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede andele for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede andele, uanset hvor mange andele der er repræsenteret.

I nuværende § 25.2 udgår 1. sætning: - "om foreningens opløsning"

Dirigenten forklarede kort om forslaget.

En af forslagsstillerne, Peter Arnborg, Morbærvej 2, havde en kort supplerende bemærkning. Det var vigtigt, at der var et bredt flertal for forslaget om omdannelse, da forslaget var så indgribende. Foreningen burde bruge ABFs regler, hvor der ved opløsning var krav om dobbelt 4/5 flertal. På den måde var flest mulige medlemmer sikrede.

Efter præsentationen af forslagene var der mulighed for at komme med bemærkninger fra forsamlingen til forslagene.

Marie Louise Andersen, Hindbærvej 5, som var en af forslagsstillerne bag forslag (7), bemærkede i forhold til Jens Aggerbecks indslag, at afgørelsen i sagen mod Københavns Kommune har sat endelig streg under, at A/B Grøndalsvænge selv kan bestemme i forhold til en omdannelse, og derfor skal foreningen ikke spørge kommunen.

Forslagsstillerne bag forslag (7) havde adspurgt en landmåler om brandskellene, og landmåleren havde konkluderet, at alle dobbelthuse var forsynet med murede brandmure mv. og at det opfyldte brandkravene.

Hvis en andelshaver ikke ønskede at blive ejer, ville andelsboligen blive solgt til en ekstern investor, og andelshaveren kunne blive boende som lejer på almindelige lejevilkår. Desuden var en udenforstående investor forpligtet til at overholde de grænser for lejeopkrævning, som var fastsat af huslejenævnet. Huslejenævnet havde udtalt, at lejeniveauet for husene i Grøndalsvænge formentlig ville ligge på mellem 835 og 1.000 kr./m² pr år.

Marie Louise Andersen oplyste, at budgettet, der fulgte med til forslag(7) var blevet godkendt af revisor Ole Skou.

Peter Jespersen, Grøndalsvænge Allé 44 efterspurgte en diskussion om renteniveauet. Renteniveauet ville stige i fremtiden. I et hus med en gæld på 2 mio. kr. og en rente på 3 %, ville det medføre en årlig renteudgift på 60.000 kr. Ved en fordobling af renteniveauet ville den årlige renteudgift stige til 120.000 kr. Hvis renten steg, ville husets værdi blive lavere, da der ikke var nogen, der havde råd til at købe husene. Peter Jespersen manglende svar på, om bestyrelsen havde forholdt sig til dette spørgsmål.

Lars Beier, Slåenvej 10 takkede for opbakning til beboergruppen de seneste måneder. Gruppen havde omdelt deres eget Grøndalsvænge Nyt med et kort oprids af synspunkterne, der talte for at bevare andelsboligforeningen. Der var meget usikkerhed, og Lars Beier var klar nejsiger, da det var en bedre forretning at forblive andelshaver.

Lars Beier var flyttede ind i foreningen for 25 år siden. Slåenvej 10 var et gennemsnitligt hus både i forhold til husets størrelse, grundens størrelse og værdien. Andelen var steget jævnt i de år, han havde boet der, og værdien var ikke steget eller faldet på grund af renteniveauet. Samlet set var andelen steget betragteligt.

Da han modtog "ejer-rapporten" troede han, at han havde vundet i lotto. Da han havde gennemgået tallene i rapporten og bilagene og sammenlignet dem med egne forhold, fandt han dog ud af, at gevinsten reelt

kunne sammenlignes med, at han havde vundet en splinterny Mercedes, som imidlertid kostede mere på alle områder. Den var overordnet set dyrere i drift, hvilket de ikke havde råd til.

Lige nu havde Lars Beier god luft i økonomien til opsparing, løbende vedligehold, pensionsopsparing. Han havde fået en god kreditvurdering og fået at vide, at forbedringer af huset ville øge boligens værdi, hvorfor banken gerne ville finansiere.

Ved omdannelse til ejerbolig ville boligen stige nogle millioner. Det ville være en gratis stigning, men der skulle betales mere i skat. Dertil kom, at der var en usikkerhed om de reelle omkostninger ved omdannelsen.

Efter vurdering fra hans bank ville hans omkostninger stige med 2-2.500 kr. netto om måneden ved en omdannelse. Han ville have det samme hus med den samme vedligeholdelsesstand, men han skulle betale mere i skat. I den udregning var der taget højde for bedre renter. Han luft i økonomien ville dermed forsvinde.

Han ville få en større friværdisværdi, men når banken skulle vurdere nye lån, ville banken også se på, om Lars Beier havde luft i økonomien. Der var en usikkerhed, om det vil give samme kreditvurdering, da det ikke var sikkert, at huset ville stige i samme grad ved udførelse af forbedringer. Derudover ville der komme ekstra omkostninger til afdrag på nye lån. Han skulle have en ekstra bruttoindtægt på 65.000 kr. om året til alene at betale skatter.

Han kunne ikke bare sælge sit hus, da et andet hus i så fald ville være lige så dyrt, hvis ikke dyrere.

Hvis han fortsatte som andelshaver, havde han en bytteret. Der var 7 lejligheder inden for kort afstand med 3-4 værelser, som alle var billigere end tilsvarende ejerlejligheder og billigere end hans nuværende andel.

Michael Brandt, Reinettevej 3 bemærkede, at det var en vigtig afstemning. Han gik ind for omdannelse. Han havde tænkt meget over det og måtte erkende, at hans følelser gik mod andelsboligforeningen. Dette på trods af at tidligere generationer også havde boet i foreningen.

Han mente, at det afgørende var, hvor meget gæld, der var i den enkelte andelsbolig. Jo mere gæld, jo mere ville renten betyde. Det var korrekt, at der skulle betales mere i skat, men det præcise beløb kunne diskuteres.

Beboerne ville få adgang til en væsentlig billigere finansiering. Han havde selv meget gæld i sin andelsbolig, som var finansieret med almindelig andelsboliglån. Realkreditlån ville give en lavere rente og sikkerhed for, at han kunne blive boende med den nuværende indkomst. Han ville kunne få et 30-årigt lån med fast rente. På nuværende tidspunkt kunne han også få et fastforrentet lån, men det var et andelsboliglån, hvor renten var højere og løbetiden kun 10 år.

Hvis renten steg, kunne beboere med fastforrentede lån være ligeglade, men med en stor gæld og andelsboliglån kunne der være en udfordring med at klare betalingerne. Beboerne var derfor meget mere følsomme over for rentestigninger, hvis de fortsat var andelshavere.

En omdannelse ville give en værdistigning i ejendommene. Hvis en beboer ønskede at foretage fremtidig vedligeholdelse kunne en forbedring ikke modsvare et lån, hvis man i forvejen havde en stor gæld. Ved omdannelse til ejerboliger fik man en friværdisværdi, som kunne bruges til at finansiere vedligeholdelse evt. som

realkreditlån. Det er korrekt, at den private indkomst havde betydning for finansieringen, men den ville spille mindre ind ved realkreditbelåning.

I forhold til Lars Beiers bemærkning om bytteret, nævnte Michael Brandt, at ved ejerboliger havde man hele København som bytteret.

I stedet for at give Grøndalsvænge i arv til sine børn kunne man over tid give den fortjeneste, som man fik for boligen ved en omdannelse.

Poul Gørtz, Mirabellevej 16 mente, at ventelisten gjorde foreningen exceptionel. Flere generationer boede i foreningen. Det var et unikt forhold ved Grøndalsvænge. Billige andele ville stige inden for en rimelig margen, men et højere prisleje ved omdannelsen ville medføre mindre børnefamilier.

Claus Drengsted-Nielsen, Ferskenvej 33 anbefalede tvivlere at stemme for andelsboligforeningen. Han ville gerne undgå ekstra omkostninger til skat, da pengene kunne bruges til sjovere ting. Skatten ville aldrig forsvinde, men lån ville blive betalt ud. Den sociale sammensætning af beboere ville blive anderledes med en omdannelse.

Peter Jespersen, Grøndalsvænge Allé 44 mente, at foreningen bestod af nye medlemmer med stor gæld, gamle medlemmer med lav gæld og medlemmer, der lå midt i mellem. Bestyrelsen burde have kigget mere på medlemmernes gæld og opstillet alternativer for de enkelte medlemsgrupper. Hvis renten steg, ville det medføre ekstra omkostninger til renter. Der er ingen mulighed for at sikre sig mod rentestigning ved andelsboliglån.

Jesper Just, Æblevej 26 kunne bevare sin andelsbolig, som omkostningerne er nu. Men omdannelsen ville medføre ekstra omkostninger, som han ikke havde råd til uden at optage lån, som han i øvrigt ikke kunne afdrage på. Bytteretten havde stor værdi. Han ville ende med at spise boligens værdi op ved en ejerbolig, og så ville han være stillet dårligt, hvis han skulle ud og finde sig en anden ejerbolig. Ekstra værdi på ejerboligen skulle også finansieres, og nye købere skulle godkendes. Det ville give et andet socialt lag af beboere.

Marie Louise Andersen, Hindbærvej 5 udtalte, at boligerne var blevet dyrere, og at de ville stige i fremtiden. Dette alene ville medføre en ændring af den sociale sammensætning af beboere. Hun ville gerne aflive opfattelsen af, at yderligere omkostninger lå på 30.000 kr. Med en ejerforening skulle der betales grundejerforeningsbidrag i stedet for boligafgift, hvilket ville falde. Dette skulle med i sammentællingen af de samlede omkostninger. Den reelle stigning ville derfor nærmere være 17-18.000 kr. om året.

Kurt Axelsen, Mirabellevej 12 forklarede, at der ville være rentestigninger på både andelsboligen og ejerboligen. Fremtidige lån ville derfor også blive påvirket af rentestigninger, også selvom det var realkreditlån.

Peter Arnborg, Morbærvej 2 nævnte, at foreningen under retssagen mod Københavns Kommune havde ført sig frem som et fællesskab, men at det ikke virkede sådan længere. Baggrunden for, at forslaget om omdannelse kom frem nu, var, at Skat stod stille på nuværende tidspunkt. I 2020 bør alle få et boost på kapitalsiden, da der ville komme væsentlige stigninger helt tilbage fra 2012. Han troede ikke, at foreningen ville blive opløst i aften, og derfor var det stadig relevant med forslaget om et krav om dobbelt 4/5 flertal, når der eventuelt senere skulle stemmes om den endelige opløsning.

Michael Brandt, Reinettevej 3 så på de nuværende lån og ikke fremtidige rentestigninger. Man kunne spise af de ekstra 2 mio. kr., man fik yderligere i friværdi, og pensionister havde mulighed for at indfryse skatten.

Bjørn Petersen, Slåenvej 12 havde svært ved at gennemskue tallene. Skulle han tage banklån for at betale skat. Der var ingen, der var stavnsbundne, hvis der ikke skete en omdannelse, da andelsboligen kunne sælges og fortjenesten bruges til en ejerbolig.

Dorthe Rønborg, Valnøddevej 2 gik ind for at bevare andelsboligerne. Hun havde oplevet det modsatte af tryghed i debatten om omdannelse af boligerne til ejerboliger. Omdannelsen tilgodeså ikke beboere, der ønskede at blive boende. Det medførte en evig utryghed, at forslaget blev bragt op igen og igen. Ideen med foreningen havde været sammenholdet og ikke en fortjeneste på boligen. Alle sociale lag skulle have adgang til at købe en andelsbolig i A/B Grøndalsvænge.

Lotte Ervig, Fordresgårdvej 16, var født og opvokset i Grøndalsvænge. Hun havde været lykkelig, og Grøndalsvænge var en arkitektonisk perle. Hun var bekymret for unge familier, der var kommet ind i foreningen med falske forudsætninger. Foreningen burde fokusere mere på de gode værdier, og at A/B Grøndalsvænge var en kulturskat. Hun opfordrede foreningen til at vågne op og se, at A/B Grøndalsvænge var en fælles skat.

Peter Jespersen, Grøndalsvænge Allé 44 ville ikke sælge sin bolig, men han gik ind for ejerboligforeningen. Han ville ikke tjene hurtige penge, men ville gerne have faste renter. Han udtrykte ros til Jens Aggerbeck for at bringe oplysninger frem i lyset om, at bestyrelsen havde undersøgt muligheden for omdannelse i 2010.

Søren Hansen, Ferskenvej 27 så alene på tallene. En indfrysning er en gæld, man stifter i sit hus, som skal betales tilbage. Indfrysningen skete på baggrund af en politisk bevilling hvert år, og den kunne derfor blive ændret fx til at blive indkomstafhængig.

I forhold til ændringen af § 35, stk. 2 i forslag (7) ville en ændring af bestemmelsen til boligernes areal også medføre en ændring af § 6 i vedtægterne. I omdannelsesbudgettet bruger man 14 mio. kr. af foreningens penge, som fordeles efter boligernes areal. Store huse får 46.000 kr. og små huse 22.000 kr. Det vil medføre en forfordeling af små huse. Man har oprindeligt betalt for fælleshuset, men man kan ikke få værdien ud igen. Ved at bevare andelene vil man få værdierne ud 1:1.

Der var oprindeligt forslag om, at der skulle indhentes tilbud fra eksterne rådgivere. Søren Hansen ville gerne vide, om det var sket?

Marie Louise Andersen, Hindbærvej 5 besvarede spørgsmål og sagde, at der var indhentet to tilbud fra forskellige advokatfirmaer. Det billigste var blevet valgt. Udgifterne ved omdannelse lå på under 100.000 kr. De større andele ville komme til at betale en større del af omdannelsesomkostningerne. I omdannelsesomkostningerne lå også tinglysningsafgiften til skødet.

Jens Aggerbeck, Fordresgårdvej 5 nævnte, at advokat Carl H. Petersen havde gennemgået omdannelsesbudgettet. Han ville fortsat gerne vide, om der var rådgivere, der tog ansvaret for, at omdannelsesbudgettet for foreningen var korrekt? Der forelå ikke en redegørelse for, hvilke rådgivere der var valgt, hvilken rolle rådgiverne havde haft, og hvad opdraget havde været.

Derefter var der ikke yderligere bemærkninger, hvorefter forsamlingen gik over til afstemning.

Dirigenten oplyste, at afstemningen ville ske som skriftlig afstemning.

Afstemning ville ske i den rækkefølge, som forslagene var nævnt, idet det mest vidtgående forslag ville blive sat til afstemning først. Forslag (2i) ville bortfalde, hvis forslag (7) blev vedtaget.

Blev forslag (7) ikke vedtaget, ville forslag (2 i) blive sat til afstemning, eftersom forslag 8 var bortfaldet.

Der skulle samtidig stemmes om forslag (3) om ændring af vedtægternes § 25 uanset udfaldet af den øvrige afstemning under dette punkt.

Da der var tale om et skridt mod en opløsning af A/B Grøndalsvænge samt en vedtægtsændring krævede en vedtagelse af forslagene, at 1/2 af medlemmerne skulle være til stede, og mindst 2/3 af ja og nej stemmerne skulle stemme for.

Resultat af afstemningerne blev

Forslag (7) om omdannelse til ejerforening

Ja – 129 Nej – 203 Ugyldige stemmer – 5

Forslaget blev dermed ikke vedtaget.

Forslag (3) om ændring af vedtægternes § 25

Ja – 177 Nej – 152 Ugyldige stemmer – 7

Da der ikke var 2/3 flertal for forslaget, blev det ikke vedtaget.

Forslag (2i)

Henset til det klare udfald af afstemningen om forslag (7) adspurgte dirigenten Jens Aggerneck, om han ønskede afstemning om forslag (2i). Det ønskede Jens Aggerbeck ikke, og forslaget blev derfor trukket tilbage.

Dirigenten spurgte for en god ordens skyld generalforsamlingen, om der var nogen, der ønskede at opretholde forslaget, hvilket der ikke var.

Første del af den ordinære generalforsamling blev afsluttet kl. 23.00.

FORTSÆTTELSE AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B GRØNDALSVÆNGE DEN 30. MAJ 2018

Fortsættelse af den ordinære generalforsamling 2018 i A/B Grøndalsvænge blev afholdt på Tre Falke Skolen på Frederiksberg og startede kl. 19.00.

Der var følgende dagsorden

5. Forslag
6. Valg
 - a. Formand:
Bjarne Jepsen, er ikke på valg
 - b. Øvrige medlemmer
Torben Andersen, er på valg, og er villig til genvalg.
Tina Linn Austad, er på valg, og er villig til genvalg.
René Rasmussen, er på valg.
Christian Mølholm, er ikke på valg.
Mikkel Løndahl, er ikke på valg.
Kim Erdmann, er ikke på valg.
Trine Ploug Hansen, (indtrådt suppleant) er på valg, og er villig til genvalg.
Marie Louise Andersen, (indtrådt suppleant) er på valg, og er villig til genvalg.
 - c. 1-2 bestyrelsessuppleanter
 - d. Revisor
 - e. Revisorsuppleant
7. Meddelelser
8. Eventuelt

Bjarne Jepsen indledte fortsættelsen af den ordinære generalforsamling med bemærkninger til, hvordan beboerne skal være gode naboer. Det væsentligste er målet. Ethvert medlem af bestyrelsen eller et udvalg havde lært meget under den proces, som foreningen havde været igennem med spørgsmålet om omdannelse, men gode diskussioner og meningsudvekslinger var vigtige. Bestyrelsen fungerede bedst sammen, når de var bredt repræsenteret.

Det var vigtigt at angribe problemet og ikke personen. Det havde ikke været sjovt at sidde i bestyrelsen de sidste par måneder, fordi der havde været meget ævl og kævl. Bestyrelsen havde skullet lægge øre til rygter og havde været udsat for intimiderende adfærd.

Man skulle huske på, hvordan man var over for hinanden som naboer. Man behøvede ikke at kunne lide hinanden, men man skulle respektere hinanden på trods af personlige følelser og meninger. Afstemningen om ejerforening ctr. andelsboligforening var slut, og der var et stort flertal for at bevare andelsboligforeningen. Med afstemningen sluttede alt det personlige fnidder også.

Dirigenten overtog talerstolen og nævnte, at dirigent- og referentposten kunne udfordres, men ellers fortsatte dirigent og referent som tidligere valgt.

Følgende stemmetællere blev valgt

Karen Wind
Lærke Gagner
Poul Gørtz
Peter Arnborg
Søren Hansen

Annonceringen af fortsættelsen var omdelt 1. eller 2. maj 2018, hvorfor kravet om 18 dages varsel i vedtægterne var overholdt.

172 medlemmer var fremmødt, hvoraf 51 var mødt med fuldmagt. Der var således ikke tilstrækkeligt fremmødte til at kunne vedtage vedtægtsændringer endeligt, da det krævede, at halvdelen af medlemmerne var mødt.

Forslag (10) om at generalforsamlingen den 24. april 2018 nedsætter et udvalg til styrkelse af fællesskabet i Grøndalsvænge Andelsboligforening.

Lars Beier, Slåenvej 10, gennemgik og motiverede forslaget.

Baggrunden for forslaget var, at foreningen burde styrke fællesskabet. Fællesskabet var druknet i hele processen om omdannelse af foreningen til en ejerforening.

Bestyrelsen havde rigeligt at se til, og bestyrelsen havde nogle store projekter, som havde trukket mange kræfter. Det var derfor fuldt forståeligt, at bestyrelsen ikke havde tid til at tage sig af de mindre forhold, såsom tiltag til at styrke fællesskabet.

Lars Beier argumenterede for, at et udvalg kunne løse denne opgave i stedet for bestyrelsen og forelægge muligheder for generalforsamlingen. Alle burde tage ansvar for fællesskabet og ikke blot overlade det til den skiftende bestyrelse.

Udvalget skulle bestå af 4 medlemmer samt et medlem fra bestyrelsen, og valget burde vente til efter valg af bestyrelsen, så de to ting ikke blev blandet sammen.

Derudover indeholdt forslaget også en forpligtelse for bestyrelsen til at afsætte et bestemt beløb til udvalget. Beløbet var ikke nærmere specificeret.

Dirigenten gav herefter generalforsamlingen mulighed for at kommentere forslaget.

Bjarne Jepsen tilkendegav, at bestyrelsen var tilhængere af forslaget. Han var personligt gået ind i bestyrelsen for at fremme de sociale sager, men det hele havde længe druknet i store sager. Så bestyrelsen bakkede op om forslaget.

Betina Cramer, Hillerødgade 151, havde fået en dårlig smag i munden. Hun havde stemt for, at foreningen skulle omdannes, men selvom valget var blevet gjort op, følte hun alligevel, at der var opstået et skel i foreningen. Der var dannet grupperinger, hvilket stred mod ideen om fællesskab.

Lars Beier, Slåenvej 10, forklarede, at forslaget var et personligt forslag, og ikke et forslag fra den andelsboligforeningsgruppe, som han tidligere var medlem af. Det var også hans opfattelse, at der var skabt en kløft i foreningen, og derfor var det vigtigt, at beboerne arbejdede for fællesskabet.

Jens Aggerbeck, Fordresgårdvej 5, mente, at forslaget illustrerede, at der var behov for et fællesskab. Bjarne Jepsen havde sagt, at bestyrelsen arbejdede for foreningen som en samlet andelsboligforening. Det var interessant, når der i forvejen var så mange grupperinger i foreningen. Generalforsamlingen burde overveje, hvorfor det var nødvendigt med endnu en gruppering, der skulle have penge. Generalforsamlingen burde bruges til meningsudveksling. 5 ud 9 mennesker arbejdede i kommunikationsudvalg. Hvis en ny gruppe skulle have penge, burde der laves en oversigt over, hvilke grupper der i øvrigt var i foreningen.

Lars Beier, Slåenvej 10, bemærkede, at der ikke var tale om en ny gruppering, men at generalforsamlingen nedsatte et udvalg, som kunne hjælpe alle, var der ikke noget i vejen for. Der var ikke tale om en selvbestaltet gruppe.

Helle Winding, Slåenvej 13, ville ønske, at forslaget var kommet fra bestyrelsen. Hun havde drøftet forslaget med Lars Beier, men ærgrede sig over, at det ikke kom fra bestyrelsen, når det handlede om noget så grundlæggende som fællesskab

Bjarne Jepsen forklarede, at bestyrelsen havde tilkendegivet, at de støttede forslaget. Bestyrelsen havde en lang liste over projekter, som bestyrelsen gerne ville kaste sig over, men som bestyrelsen ikke havde nået.

Da der ikke var flere bemærkninger, skulle generalforsamlingen stemme om forslaget. Forslaget krævede alene simpelt flertal for at blive vedtaget.

Der var et stort flertal for forslaget, hvorfor forslaget blev vedtaget endeligt.

Forslag (4) om at A/B Grøndalsvænge melder sig ind i ABF

Søren Hansen, Ferskenvej 27, gennemgik og motiverede forslaget.

Det havde undret ham, at foreningen ikke var medlem af ABF, men det var tidligere begrundet med økonomien. ABF havde imidlertid ændret kontingentbetalingen, hvorfor beløbet nu var meget lavt.

Der var flere medlemmer, som ikke ønskede at være bestyrelsesmedlemmer, da de ikke havde den fornødne baggrund/viden. Men med et medlemskab i ABF kunne ethvert bestyrelsesmedlem få sparring. Medlemskabet af ABF var for bestyrelsen og ikke for de enkelte medlemmer. Bestyrelsen kunne via medlemskabet beskytte sig og få den sparring, som var nødvendig.

Generalforsamlingen kunne herefter komme med bemærkninger til forslaget.

Bestyrelsen støttede op om forslaget.

Der var ingen bemærkninger til forslaget, hvorfor generalforsamlingen stemte om forslaget. Forslaget krævede alene simpelt flertal for at blive vedtaget.

Stort flertal for forslaget, og forslaget var derfor vedtaget endeligt.

Bestyrelsens forslag (f) om ny § 14.6 i vedtægterne

Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

Mette Overby gennemgik og motiverede forslaget.

Dem, der skulle sælge huse nu, kunne med vedtægtsændringen indgå en aftale med en potentiel køber om, hvordan prisen skulle fastsættes. Dette var en fordel, da der lige nu var usikkerhed om BBR, og da valuarvurdering er højere end den offentlige ejendomsvurdering. Det skulle fremgå af vedtægterne, da der ellers ikke kunne indgås aftale om en reguleringsklausul.

Dorthe Rønborg, Valnøddevej 2 spurgte, om der kunne blive tale om et mellemværende mellem køber og sælger, der kunne stå på i årevis.

Mette Overby forklarede, at der skulle være en tidsfrist for, hvornår reguleringen senest skulle ske. Bestyrelsen havde fået anvist, at fristen som udgangspunkt lå mellem 3 og 4 måneder, hvilket bestyrelsen ville følge. Fristen kunne dog aldrig være længere end til den næstkommende generalforsamling. Derudover kunne andelsværdien aldrig overstige den maksimale andelsværdi. Det var hendes opgave som administrator at sikre, at andele aldrig blev overdraget til mere end maksimalprisen.

Jesper Just, Æblevej 26, forklarede, at da han købte sin andel, var det også med en klausul om, at de ville afvente en ny vurdering. Man gav ikke carte blanche med reguleringsklausulen. Reguleringsklausulen var til løbende opståede situationer fx ved et salg lige omkring det tidspunkt, hvor der kom en ny offentlig ejendomsvurdering.

Henrik Münther, Vindruevej 10, spurgte, om det var en frivillig aftale mellem køber og sælger. Eller om det var bestyrelsen, der skulle godkende klausulen. Derudover ville han vide, om sælger kunne fastsætte andre vilkår, og om prisen kunne sættes til en højere pris end andelsværdien.

Bjarne nævnte, at det kun er prisen, der kan aftales en ændring i. Prisen kan aldrig overstige den maksimale andelsværdi.

Marie Louise Andersen, Hindbærvej 5, bemærkede, at klausulen gav mulighed for køber og sælger til at lave en aftale, når de vidste, at der ville komme en prisændring. Det var op til sælger at bestemme, om sælger ville gøre brug af klausulen, også selvom køber stod på foreningens venteliste.

Annette Münther Hansen, Hillerødgade 142, spurgte, hvor sikringen var for en køber på ventelisten, og om man kunne sætte ventelisten ud af kraft. Derudover ville hun vide, om der kom til at være en grænse for, hvor lang tid ud i fremtiden, en prisændring kunne kræves, og om grænsen kom til at fremgå af vedtægterne.

Bjarne Jepsen forklarede, at hvis der ikke var mulighed for en reguleringsklausul, ville sælger blot vente med at sælge. Vedtagelsen af muligheden for at aftale en reguleringsklausul ville derfor i princippet ikke ændre noget for en køber på ventelisten..

Annette Münther Hansen, Hillerødgade 142, spurgte igen, om vedtægterne kom til at angive en tidsfrist.

Bestyrelsen forklarede, at reguleringsklausulen kunne aftales inden for en rimelighed af, at man vidste, der kom en ændring. Denne anvisning ville bestyrelsen følge. Hvis der var nogen, der var tvunget til at flytte, kunne denne klausul være med til at beskytte dem. Fraflytterne var lige så vigtige som folk på ventelisten.

Dorthe Rønborg, Valnøddevej 2, mente stadig, at ventelisten kunne sættes ud af kraft med denne vedtægtsændring, hvilket ikke var rimeligt. Køber skulle kunne sige nej til en aftale.

Marie-Louise Andersen, Hindbærvej 5, understregede igen, at køberne ikke blev dårligere stillet. Sælger kunne bare vente med at sælge, hvis der ikke kunne aftales en reguleringsklausul, og så ville den øverste på ventelisten stadig skulle købe til en højere pris. Det ændrede således intet i forhold til købers ret til at købe via ventelisten.

Jens Aggerbeck, Fordresgårdvej 5, nævnte, at vedtægtsændringen indeholdte dybder, som han ikke var klar over. Prioriteringen på foreningens venteliste kunne bringes i tvivl. Han undrede sig over, hvorfor der ikke var fastsat en tidsfrist.

Michael Siemsen, Ferskenvej 22, foreslog en 6 måneders frist for klausulen.

Mette Overby forstod godt alle argumenterne om frist og venteliste. Det var dog hendes opgave, så snart hun fik kendskab til en ændring i prisen, at oplyse dette til køber og sælger, da foreningen ellers kunne ifalde et ansvar. Hvis der var indsat en frist, og prisen ændrede sig dagen efter udløbet af fristen, kunne der opstå problemer. Reguleringsklausulen sikrede, at huse kunne overdrages til den reelle pris. Foreningen havde på nuværende tidspunkt flere problematikker, der kunne påvirke andelsværdien, og som skulle afklares. En frist kunne binde sælger og køber unødigt. Reguleringsklausulen skulle altid være underlaget en rimelighedsvurdering, og bestyrelsen skulle godkende aftalen.

Betina Cramer, Hillerødgade 151, opfordrede generalforsamlingen til at stemme for. Vurderinger havde stået stille i mange år, og hvis der var nogen, der var nødt til at flytte fra foreningen, var det vigtigt, at der også blev taget hensyn til disse beboere.

Mette Overby fortalte, at hun havde været inde over tre handler i 2018. Folk kunne ikke komme fra andelsboligforeningen, fordi der var så mange uafklarede forhold. Dette kunne en reguleringsklausul løse op for.

Jens Aggerbeck, Fordresgårdvej 5, bad generalforsamlingen bemærke, at han ikke havde nævnt noget om at stemme for eller imod. De offentlige ejendomsvurderinger havde stået stille i hele landet. Han var nervøs for, at ændringen kunne betyde, at der blev betalt sorte penge. Forslaget var for løst og udløste for megen skepsis.

Bjarne Jepsen nævnte, at bestyrelsen havde bygget sit forslag op over ABFs standardbestemmelse, og at bestyrelsen havde lænet sig op af en vurdering fra en jurist.

Jesper Just, Æblevej 26, forklarede, at bestyrelsen godkendte forbedring og mangler, samt at andelen kunne udbydes med reguleringsklausulen. Køber var bekendt med klausulen og vidste derfor, hvad køber gik ind til.

Peter Lindemann, Montagnevej 7, mente, at forslaget var uklart, og han efterspurgte en alternativ formulering, hvorefter sælger kunne foreslå, at huset blev udbudt med en reguleringsklausul, hvis der var udsigt til væsentlige økonomisk ændring på grund af ydre omstændigheder. Klausulen skulle godkendes af bestyrelsen, højst kunne løbe i 6 måneder, og der skulle indsættes et max beløb i reguleringsklausulen.

Dirigenten nævnte, at bestemmelsen om reguleringsklausulen var en del af ABFs standardvedtægt, som blev brugt i mange foreninger.

Kim Erdmann udtrykte stor sympati for, at generalforsamlingen borede i et forslag, så det blev nemmere at forstå. Han mente, at det stillede forslag begrænsede adgangen til at kræve en reguleringsklausul til sælger. Det burde også være en mulighed for køber, hvis der var udsigt til et prisfald.

Jens Aggerbeck, Fordresgårdvej 5, ønskede gennemsigtighed. Ventelisten risikerede at blive sat ud af kraft.

Dirigenten oplyste, at perioden, hvor reguleringsklausulen ville gælde, aldrig kunne gå videre end til den næstkommende generalforsamling

Da der ikke var flere bemærkninger, gik generalforsamlingen videre til afstemning. Dirigenten satte det mest vidtgående forslag til afstemning, hvilket var bestyrelsens forslag.

Der var ingen tvivl om, at forslaget var foreløbigt vedtaget med 2/3 flertal, men da der ikke var ½ af medlemmerne til stede, vil der skulle stemmes om forslaget igen på en ny generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages endeligt med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der var repræsenteret.

Bestyrelsens forslag (f) om ændring af § 15.9 i vedtægterne
Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i § 15.4-8, skal afregnes senest 6 uger efter
overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Mette Overby gennemgik og motiverede forslaget.

Ændringen var en konsekvens af de ændringer, der blev foretaget sidste år.

Der var ingen bemærkninger, hvorfor generalforsamlingen gik videre til afstemning.

Da der var tale om en vedtægtsændring, krævede en vedtagelse af forslaget, at 1/2 af medlemmerne skulle være til stede, og mindst 2/3 af ja og nej stemmerne skulle stemme for.

Mere end 2/3 stemte for forslaget. Det var dog ikke endeligt vedtaget, da der ikke var ½ af medlemmerne til stede. Der skulle således stemmes om forslaget igen på en ny generalforsamling, hvor forslaget kunne vedtages endeligt med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der var repræsenteret

Bestyrelsens forslag (f) om digital kommunikation som en ny § 24 i vedtægterne

Dirigenten bemærkede, at forslaget måske ikke fuldt ud tog højde for den nye persondataforordning. Men uanset hvad var foreningen underlagt persondataforordningen. Forslaget var derfor under forudsætning af, det ikke stred mod persondataforordningen.

Bjarne Jepsen gennemgik og motiverede forslaget.

Formålet var at have en mere strømlinet proces. Det var valgfrit, om man ville modtage materiale via digital kommunikation.

Bestyrelsens forslag (f) om digital kommunikation behandles sammen med de to første led af forslag (6), som foreslår ændrede formuleringer i forhold til bestyrelsens forslag.

(Modforslag) Forslag (6) om at indkaldelser til generalforsamlinger inkl. bilag fortsat skal uddeles til andelshavernes postkasse og derfor ikke medtages i bestyrelsens forslag til ny § 24, stk. 1.

Peter Juul Nielsen og Susan Nørrekjær, Æblevej 47 gennemgik og motiverede forslaget.

De forklarede, at de ikke havde noget imod, at man sendte materiale digitalt. Det kunne dog give problemer, hvis materialet kun kom digitalt. Det ville være en fordel, at materiale til generalforsamlinger fortsat blev omdelt til medlemmerne, da det så var nemmere at gå til.

Øvrigt materiale kunne sendes via digital kommunikation.

Peter Arnborg, Morbærvej 2, udtalte, at bestyrelsens forslag var fornuftigt, men kun hvis forslaget blev suppleret af modforslaget fra Peter Juul Nielsen og Susan Nørrekjær. Bestyrelsens forslag stillede store krav til hver beboer, hvis man selv skulle printe alt materialet. Han ville i stedet stemme for modforslaget.

Jeppe Eb, Hillerødgade 105, spurgte, om det var muligt at fravælge at modtage materiale via mail i bestyrelsens forslag. Dette blev bekræftet af bestyrelsen, og han kunne derfor ikke se problemet.

Dorthe Rønborg, Valnøddevej 2, mente, at bestyrelsens forslag var rimeligt, hvis man selv kunne vælge. Det var blot ærgerligt, at alle var nødt til at vælge det fra, hvis man gerne ville have alt materiale undtagen indkaldelse til generalforsamling pr. mail. Derudover mente hun, at formuleringen i stk. 2 var for generel, hvis man fx ikke havde en mailadresse.

Susan Nørrekjær, Æblevej 47, nævnte, at man kunne fravælge digital kommunikation, hvis man ikke havde en mail. Hun ville ikke have alt materiale fysisk, men blot sikre sig, at man fortsat kunne få indkaldelse til generalforsamling i et fysisk eksemplar, hvilket var baggrunden for modforslaget.

Dirigenten foreslog, at stk. 3 i bestyrelsens forslag i stedet kunne modificeres, så man kunne skille indkaldelse til generalforsamling med bilag fra andet materiale fra bestyrelsen og på den måde få alt andet digitalt.

Da der ikke var flere bemærkninger, satte dirigenten bestyrelsens forslag til afstemning med ændringen af stk. 3, således at stk. 3 herefter lød:

"Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage indkaldelse med bilag til generalforsamlinger digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at sende indkaldelse med bilag til generalforsamlinger ved almindeligt brev. Samme forpligtelse gælder, hvis andelshaveren skriftligt fravælger al digital kommunikation."

Alle undtagen én blank stemme stemte for forslaget, hvorfor forslaget blev vedtaget foreløbigt. Da der ikke var ½ af medlemmerne til stede, vil der skulle stemmes om forslaget igen på en ny generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages endeligt med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der var repræsenteret.

Der blev ikke stemt om modforslaget, da bestyrelsens forslag blev vedtaget foreløbigt.

Forslag (6) om supplerings tekst til bestyrelsens forslag til ny § 24, stk. 2

Henvendelser fra andelshavere sendt til Forretningsudvalg/Foreningens e-mail adresser vil blive besvaret med Autosvar: Tak for din/jeres henvendelse. Du/I vil modtage svar indenfor max 14 dage.

Peter Juul Nielsen og Susan Nørrekjær, Æblevej 47, anså ikke yderligere motivation for at være nødvendig.

Bestyrelsen støttede op om forslaget med det angivne indhold.

Der var ingen bemærkninger fra generalforsamlingen, hvorfor forslaget blev sat til afstemning.

Der var mere end 2/3 flertal for forslaget, hvorfor forslaget blev vedtaget foreløbigt. Da der ikke var ½ af medlemmerne til stede, vil der skulle stemmes om forslaget igen på en ny generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages endeligt med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der var repræsenteret..

Forslag (6) om ny punkt i § 24, stk. 3, hvorefter bestyrelsens stillede forslag til punkt 3 bliver til punkt 4 og punkt 4 bliver til punkt 5

Andelsboligforeningens informationsorgan er Grøndalsvænge Nyt.

Grøndalsvænge Nyt udkommer xx gange om året samt ved behov.

Bestyrelsen er forpligtet til løbende gennem året at udmelde relevant information til medlemmerne.

Alle Grøndalsvænges medlemmer har adgang til at indsende og få optaget indlæg, der er af betydning for Andelsboligforeningens medlemmer.

Peter Juul Nielsen og Susan Nørrekjær, Æblevej 47 gennemgik og motiverede forslaget.

Bjarne Jepsen tilføjede, at Grøndalsvænge Nyt var bestyrelsens officielle meddelelseskanal. Han var dog lidt vævende i forhold til, om bestyrelsen kunne støtte forslaget, da han ikke vidste, om det på sigt var den smarteste løsning i forhold til at få distribueret alle nyheder. Dette kunne f.eks. også ske via et intranet.

Jens Aggerbeck, Fordresgårdvej 5, mente, at det var bekymrende, at bestyrelsen meddelte, at bestyrelsen ikke var aktiv på Facebook. Bestyrelsen brugte Facebook som kommunikationsmiddel. Han ville vide, hvad den officielle informationskanal var, og hvilke informationskanaler foreningen, herunder bestyrelsen, anvendte.

Bjarne Jepsen gentog, at Grøndalsvænge Nyt var bestyrelsens organ/talerør ud til medlemmerne, men at det løbende skulle undersøges om der var bedre distributionskanaler. Bjarne Jepsen nævnte også, at Facebook blev brugt som supplement, hvis bestyrelsen skulle hurtigt ud med information på flest mulige kanaler.

Dirigenten havde drøftet med forslagsstillerne, om forslaget kunne være en generalforsamlingsbeslutning i stedet for en vedtægtsændring, da det ville give større fleksibilitet, hvis det ikke blev fastlåst i vedtægterne.

Forslagsstillerne var enige heri, og ingen modsatte sig, at ændre forslaget til at være en generalforsamlingsbeslutning, som alene krævede simpelt flertal for at blive vedtaget.

Forslaget blev sat til afstemning, således at det blev overladt til generalforsamlingen at beslutte, om Grøndalsvænge Nyt skulle være foreningens officielle meddelelsesorgan.

Der var et stort flertal for forslaget, hvorefter forslaget var vedtaget endeligt.

Bestyrelsens forslag (g) om ændring af § 2 i husordenen

Bjarne Jepsen gennemgik og motiverede forslaget.

Der var tale om en revitalisering af en gammel passus i husordenen. Bestemmelsen var blevet uklar. Bestyrelsen ville gerne have, at bestemmelsen blev mere klar.

Dorte Rønborg, Valnøddevej 2, anså det for at være et godt forslag, men ud fra tidligere diskussioner kunne der opstå tvivl, om erhvervskøretøjer/firmabiler også hørte under egne biler.

Bjarne Jepsen bekræftede, at forslaget også var gældende for firmabiler. Der kunne dog være grunde, der var udfordrede, og som derfor kunne opnå en friplads. Dette ville kræve en ansøgning om dispensation.

Mogens Nies, Ferskenvej 12, spurgte, hvad sanktionerne var for en manglende efterlevelse.

Bestyrelsen havde ikke drøftet sanktionerne nærmere, men enhver beboer var forpligtet til at efterleve reglerne.

Jens Aggerbeck, Fordresgårdvej 5, forstod ikke, hvad der foregik i foreningen. Da han købte sin andelsbolig havde han underskrevet en klausul om, at hvis man havde en bil, skulle man etablere en indkørsel. Men ingen kunne finde de dokumenter, hvor klausulen fremgik og var underskrevet, selvom han vidste, at han havde skrevet under. Af uvisse grunde var denne passus/klausul blevet fjernet, og dermed havde han købt sin andelsbolig på andre vilkår. Der var kun én grund, der ikke kunne etablere egen indkørsel

Jesper Just, Æblevej 26, mente ikke, at præciseringen ville løse problemet. Parkeringspladserne på vejen ville blot blive brugt af personer, der ikke selv boede i Grøndalsvænge.

Bjarne Jepsen fortalte, at bestyrelsen havde brugt 1,5 år på ansøgninger om parkeringsrestriktioner hos kommunen på visse veje. Foreningen stod over for en renovering af fortovene, og han håbede ikke, at fortovene blev ødelagt inden for en kort årrække. Foreningen må sætte sin lid til at kommunen kunne hjælpe i forhold til andres brug af foreningens veje til parkering.

Lars Beier, Slåenvej 10, støttede forslaget, og støttede et parkeringsforbud, da han ved selvsyn kunne se, at det havde hjulpet hos dem. Dog gav det ingen mening at opstille et forbud for foreningens egne medlemmer, som ikke ville gælde for andre uden for Grøndalsvænge.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og der var et stort flertal for forslaget, hvorfor forslaget var vedtaget endeligt.

Forslag (1) om at bestyrelsen tager kontakt til "Nabohjælp"

Hanne Dam, Hillerødgade 161, gennemgik og motiverede forslaget.

På den seneste generalforsamling var det blevet foreslået, at bestyrelsen skulle tage kontakt til Nabohjælp. Men i referatet fra generalforsamlingen kom der til at stå, at Hanne Dam selv skulle kontakte Nabohjælp. Det kunne hun imidlertid ikke. Det skulle være bestyrelsen. Hun var derfor nødt til at stille forslaget igen.

Kim Erdmann ville gerne medvirke til at forsøge at få Nabohjælp op at køre. Men for at det gav mening, krævede det, at der var mange beboere, som deltog i det, da det ellers ikke havde en præventiv effektiv. Han ville gerne sætte processen i gang og håbede på, at mange ville være med. Han kunne dog ikke garantere, at kommunen ville gå med til det i forhold til tilladelse til opsætning.

Dorte Rønborg, Valnøddevej 2, spurgte, hvor mange og hvor store skilte der var tale om.

Kim Erdmann tilføjede, at bestyrelsen kunne acceptere forslaget, men ansøgning til kommunen forudsatte, at mange meldte sig til ordningen. Han kendte ikke svaret på Dorthe Rønborgs spørgsmål.

Peter Arnborg, Morbærvej 2, oplyste, at Nabohjælp krævede en vis aktivitet for den enkelte, der meldte sig fx telefonkæder. Det var ikke bare en ansøgning om skilte. Nabohjælp krævede grupper, der holdt øje med hinanden.

Hanne Dam, Hillerødgade 161, understregede, at bestyrelsen var i mod forslaget på den seneste generalforsamling, mens generalforsamlingen var for forslaget.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med en forudsætning om, at der skulle være en vis tilslutning, og at det var op til bestyrelsen at vurdere, om tilslutningen var tilstrækkelig.

Forslaget blev vedtaget endeligt med et stort flertal.

Forslag (2 ii) Krav om timeregnskab for bestyrelsens arbejdsudvalg og samtlige eksterne indsats.

Dirigenten oplyste, at han havde gennemgået forslaget med de tilhørende bemærkninger, og dirigenten angav de punkter i forslaget, der kunne stemmes om

Jens Aggerbeck, Fordresgårdvej 5, gennemgik og motiverede forslaget.

Jens Aggerbeck ønskede en større gennemsigtighed i forhold til, hvad medlemmerne betalte for.

Den 26. november havde foreningen brugt næsten 14 millioner på én aften. Han ville med forslaget gerne bede bestyrelsen konkret forklare, hvad bestyrelsen lavede, når de bad om yderligere penge. Der var afsat 125.000 kr. til en ekstern konsulent, uden at han skulle aflægge timeregnskab, og bestyrelsen havde fået en 75 % stigning i sit honorar uden at skulle lave timeregnskab.

Ved aflæggelse af regnskab burde det være et krav, at der fulgte en forklaring med, når bestyrelsen bad om flere penge til diverse poster.

Derudover ønskede Jens Aggerbeck, at bestyrelsen forklarede, hvad de forstod ved ansvar i byggesager.

Bjarne Jepsen understregede, at bestyrelsen selvfølgelig ikke havde indgået aftaler om, at en ekstern konsulent skulle udføre arbejde for 125.000 kr., uden at det samtidig var fuldstændig klarlagt, hvad arbejdet skulle omfatte. Bestyrelsen påtænkte at antage en ekstern konsulent, der bl.a. skulle have fokus på opdatering af processer, manualer og arkiver, og en optimering af samarbejdet med Københavns Kommune mv., men det var ikke sket endnu. Byggesagsomkostninger blev afholdt af andelshaverne selv og ikke af foreningen, hvorfor det ikke var relevant i forhold til den eksterne konsulent.

Jens Aggerbeck, Fordresgårdvej 5, havde fået oplysningerne fra det materiale, der var sendt ud. Hvis den eksterne konsulent ikke var ansat endnu, hvorfor havde bestyrelsen så bedt om penge til en sådan. Den eksterne konsulent skulle i hans optik behandle byggesager.

Forslaget blev sat til afstemning.

Der var ikke flertal for forslaget, hvorfor forslaget blev forkastet.

Forslag (2 ii) Udgifter til individuelle medlemmers byggesager skal udelukkende afholdes af det enkelte medlem for egen regning

Dirigenten konstaterede ud fra bemærkningerne til det sidste forslag, at udgifterne til hvert medlems egne byggesager allerede blev afholdt af det enkelte medlem. Han anså derfor ikke en yderligere motivation fra Jens Aggerbeck for at være nødvendig.

Bestyrelsen støttede op om forslaget, da det stemte overens med den nuværende praksis i foreningen.

Der var et stort flertal for forslaget, hvorfor det blev vedtaget endeligt.

Forslag (2iii) om åbning af samtlige referater i foreningen

Jens Aggerbeck, Fordresgårdvej 5, gennemgik og motiverede forslaget.

Hvis der var medlemmer, der ville vide, hvad der var foregået på bestyrelsesmødet, skulle det kunne lade sig gøre. Bestyrelsesmødereferater var hemmelige nu.

Bjarne Jepsen forklarede, at for den tid han havde siddet i bestyrelsen, lå der fyldestgørende og velskrevne referater, som var til gennemsyn for alle medlemmer. Dog med den bemærkning at bestyrelsen var nødt til at tage højde for persondataforordningen. Der var ingen anden sikker måde at give adgang til referaterne på.

Lars Beier, Slåenvej 10, støttede forslaget. Han kunne ikke se, hvordan det kunne være et problem for bestyrelsen at informere sine medlemmer om, hvad der bliver diskuteret på bestyrelsesmøderne.

Bjarne Jepsen understregede, at det ikke var et problem at give adgang til et beslutningsreferat. Bestyrelsen var nødt til at sikre, at hændelsesforløbet var grundigt beskrevet i referater, og disse kunne ikke være fuldt ud tilgængelige for medlemmerne.

Lars Beier, Slåenvej 10, mente, at det var et spørgsmål om procedure. Der var ingen forhindringer for, at medlemmerne kunne blive løbende og offentligt orienteret om bestyrelsesmødernes indhold.

Dirigenten forklarede, at der ville være forhold i referaterne, som er omfattet af persondataforordningen, og som ikke måtte være tilgængelige for alle medlemmerne.

Jens Aggerbeck, Fordresgårdvej 5, påpegede, at det var en forudsætning for forslaget, at persondataforordningen blev overholdt.

Bjarne Jepsen foreslog, at der kunne laves beslutningsreferater, som var anonyme, og som var et ekstrakt af det samlede referat.

Annette Münther Hansen, Hillerødgade 142, kom med et ændringsforslag, hvorefter bestyrelsen kunne udarbejde to referater. Et referat til bestyrelsens interne brug samt et beslutningsreferat, som var tilgængeligt for medlemmerne.

Forslagene blev herefter sat til afstemning. Generalforsamlingen skulle først stemme om forslaget fra Jens Aggerbeck, da det var mest vidtgående. Hvis forslaget ikke blev vedtaget, skulle der stemmes om ændringsforslaget stillet af Annette Münther Hansen.

66 stemte for forslaget, mens 78 stemte i mod. Da der ikke var flertal for forslaget, var forslaget faldet.

Dernæst skulle generalforsamlingen stemme om ændringsforslaget, der lød således

"Bestyrelsen skal udarbejde to referater, hvor det ene referat er til bestyrelsens interne brug, mens det andet referat er et beslutningsreferat, som skal være tilgængeligt for medlemmerne."

Der var et stort flertal for forslaget, hvorfor forslaget var vedtaget endeligt.

Forslag om at fortovsrenoveringen, der blev vedtaget ved den ekstraordinære generalforsamling i efteråret 2017, kr. 13.000.000,- **UDSKYDES** til efter Hofors skybrudsafledningsprojekt for Grøndalsvænge er færdig.

Preben Marcher, Ferskenvej 4, gennemgik og motiverede forslaget.

Foreningen brugte for mange penge på ingenting. Så længe Københavns Kommune ikke havde indsigelser over fortovene og vejene, og indtil der var en afklaring på, hvad der skulle ske med Hofors skybrudsafledningsprojekt, burde renoveringen af fortovene udskydes. Hvis der var veje, som var meget trængte, kunne man afsætte penge til det.

Bjarne Jepsen forstod godt Preben Marchers ræsonnement. Hofor havde sagt ja til, at foreningen var en del af klimatilpasningsordningen, men Hofor kunne frem til 2021 annullere den beslutning. Klimatilpasning vedrører vejene, hvorfor der alene ville være et beskedent overlap mellem vej og fortov. De eventuelle ødelæggelser, der måtte komme, ville blive udbedret af Hofor.

Foreningen burde anerkende, at fortove var i forfald, og det var ikke forsvarligt at vente længere.

Preben Marcher, Ferskenvej 4, havde hørt, at da belysning blev renoveret, var ødelæggelserne på fortovene ikke efterfølgende blevet repareret i tilstrækkeligt omfang. Bestyrelsen burde forlange en skriftlig garanti fra Hofor om, at de ville retablere ødelæggelser på fortove og kantstene. Han opfordrede foreningen til at slå koldt vand i blodet.

Bjarne Jepsen informerede om, at bestyrelsen allerede havde fået en skriftlig bekræftelse fra Hofor om reetableringsforpligtelsen. Fortovene var ikke værdige for foreningen. Det burde ordnes nu. Bestyrelsen havde undersøgt, om der kunne være stordriftsfordele. Investeringen kunne være op til 13 mio. kr., men det kunne også være, at foreningen brugte mindre.

Bjørn Petersen, Slåenvej 12, støttede forslaget, da det gav mulig for at lave en helhedsplan for alle fortove i foreningen. Han anerkendte, at de var i dårlig forfatning.

Steen Laugesen, Slåenvej 11, støttede også forslaget. Det gav ikke mening at gennemføre renoveringen, da parkering fra andre beboere alligevel ødelagde fortovene. Foreningen burde afvente, at der kom parkeringsrestriktioner.

Bjarne Jepsen opfordrede foreningen til at stemme imod og få gennemført projektet. Fortovene ville blive lavet i en sådan kvalitet, at de kan modstå vægt fra selv store maskiner. Parkerede biler burde derfor ikke være et problem.

Preben Marcher, Ferskenvej 4, nævnte, at foreningen også burde få gravet alt fortov op til lygtepælene, så alt blev flot igen.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

Forslaget blev vedtaget endeligt med et stort flertal.

Ad 6) Valg

- a. Formand:
Bjarne Jepsen, er ikke på valg (valgt i 2017).
- b. Øvrige medlemmer
Torben Andersen, er på valg, og er villig til genvalg (valgt i 2016)
Tina Linn Austad, er på valg, og er villig til genvalg. (valgt i 2016)
René Rasmussen, er på valg, og er villig til genvalg. (valgt i 2016)
Christian Mølholm, er ikke på valg. (valgt i 2017)
Mikkel Løndahl, er ikke på valg. (valgt i 2017)
Kim Erdmann, er ikke på valg. (valgt i 2017)

Trine Ploug Hansen, (indtrådt som suppleant, men nu bestyrelsesmedlem) er på valg, og kandiderer til en bestyrelsespost (valgt i 2017 for 1 år)

Marie Louise Andersen, er på valg, og er villig til valg som suppleant. (valgt i 2017 for 1 år)

Dirigenten oplyste, at der i dag skulle vælges fem medlemmer til bestyrelsen, hvoraf fire skulle vælges for en periode på 2 år, og en skulle vælges for en periode på 1 år. Dirigenten spurgte, om der var kandidater til bestyrelsen.

Annette Münther Hansen, Hillerødgade 142, ønskede at kandidere til bestyrelsen. Hun havde været meget aktiv på foreningens Facebook side. Hun var for en bevarelse af andelsboligforeningen og havde været aktiv i andelsboligforeningsgruppen. Hun havde dog indset, at det ikke hjalp at lægge en kortvarig indsats. Hun ville gerne tage ansvar for at undersøge foreningens problematikker og tage ansvar for den daglige drift. Hun mente, at bestyrelsen burde interagere med foreningens medlemmer i højere grad fx ved brug af flere udvalg, hvor medlemmerne blev inddraget.

Marina Brønsvig, Hillerødgade 174, ønskede at kandidere til bestyrelsen. Hun var revisor og havde derfor stor viden om økonomi og også jura, som hun kunne bidrage med.

Torben Andersen opfordrede Arne Ekstrøm til at indtræde i bestyrelsen.

Søren Hansen, Ferskenvej 27, ønskede at kandidere til bestyrelsen. Han kunne høre på forslagene, at der var behov for en anden kommunikationsstruktur. Det ville han arbejde for. Derudover var han af den holdning, at man arbejdede for det, der var til gavn for flertallet uanset egen holdning.

Arne Ekstrand, Hillerødgade 152, ønskede at kandidere til bestyrelsen. Han havde hjulpet bestyrelsen med at rådgive medlemmerne om byggesager, hvilket han fortsat gerne ville bidrage med. Han gik 100 % ind for at bevare foreningen som en andelsboligforening.

Tina Linn Austad, Vindruevej 13, havde siddet i bestyrelsen i 2 perioder og ønskede at genopstille. Hun hjalp med mange praktiske opgaver. Hun sad i byggesagsudvalget og havde været glad for Arne Ekstrøms hjælp.

Trine Ploug Hansen, HIndbærvej 4, havde været med i bestyrelsen i 3 år primært suppleant, men da et bestyrelsesmedlem var trådt ud, indtrådte hun som bestyrelsesmedlem. Hun havde været en del af den gruppe, som ønskede foreningen omdannet til en ejerforening, hvilket ikke skulle være en hemmelighed. Det var gået hårdt for sig de sidste par måneder. Hun kunne vælge at kaste håndklædet i ringen på grund af de tilkendegivelser, som hun havde mødt på grund af sine holdninger, men hun ville gerne fortsætte. Hun havde arbejdet for alle medlemmerne. Hun havde været med til at bringe BBR problematikken på banen mv., og hun ville gerne fortsætte med det arbejde, som hun hidtil har udført for foreningen. Det var vigtigt med en bred sammensætning.

René Rasmussen, Ferskenvej 2, var en del af bestyrelsen, men ønskede at genopstille. Han var blevet valgt ind i bestyrelsen på sin første generalforsamling efter kun 28 dage som andelshaver. Han havde erfaring fra tidligere i bestyrelser. Det havde været nogle fantastiske år i bestyrelsen og foreningen havde en fantastisk formand, som lagde en stor arbejdsindsats. Han kunne dog se, at der var mange gode folk, som også gerne ville ind i bestyrelsen, og de skulle have muligheden, og han ville derfor gerne trække sit kandidatur. Han ville fortsat gerne bidrage, hvor han kunne.

Dirigenten opsummerede, at der var 7 kandidater - Søren, Annette, Marina, Arne, Torben, Tina og Trine.

Kim Erdmann gav udtryk for, at han gerne ville fremhæve Torben Andersen, da han var bestyrelsens praktiske mand, og da han varetog en stor række praktiske opgaver. Han var uundværlig.

Dirigenten oplyste, at da der var fem ledige bestyrelsesposter, kunne hvert medlem afgive op til fem stemmer.

Efter sammentælling af de afgivne stemmer blev resultatet, at

Torben Andersen

Annette Münther Hansen, Hillerødgade 142

Marina Brønsvig, Hillerødgade 174

Arne Ekstrand, Hillerødgade 152

Søren Hansen, Ferskenvej 27

blev valgt ind i bestyrelsen. Torben, Annette, Marina og Arne blev valgt ind for en 2-årig periode, mens Søren blev valgt ind for en 1-årig periode.

c. 1-2 bestyrelsessuppleanter

Dirigenten oplyste, at der skulle vælges 1-2 suppleanter.

Marie Louise Andersen havde meddelt, at hun modtog valg som suppleant. Hun ville gerne gøre nogle ting færdige i bestyrelsen fx BBR, men da hun var gravid, var tiden kun til en suppleantpost.

Ditte Pedersen, Æblevej 7, havde været aktiv i gruppen for at bevare andelsboligforeningen. Hun ville gerne arbejde for de projekter, som var blevet drøftet på generalforsamlingen, og håbede, at hun kunne være med til at fjerne den dårlige stemning, der havde været.

Karin Mygdal, Hillerødgade 141, ville gerne bidrage til bestyrelsens arbejde. Hun ville gerne starte med at snuse til bestyrelsens arbejde, hvorfor en suppleantpost var ideel. Hun var økonomiuddannet, hvorfor hun også kunne bidrage på det område med lidt tungere poster.

Dirigenten oplyste, at suppleanterne blev valgt for en 1-årig periode.

Efter optælling af de afgivne stemmer blev resultatet, at Ditte Pedersen og Karin Mygdal blev valgt som suppleanter

d. Revisor

Bestyrelsens forslag om at benytte Grant Thornton, Stockholmsgade 45, 2100 København Ø, som ekstern revisor if. vedtægternes § 33, stk. 1.

Bjarne Jepsen gennemgik og motiverede forslaget.

Da der ikke var andre kandidater, blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget krævede alene simpelt flertal for at blive vedtaget. Da der var et stort flertal for at benytte Grant Thornton som revisor, var forslaget vedtaget.

Derudover skulle generalforsamlingen også stemme om en intern revisor

Bo Carlsson, Valnøddevej 6, var foreslået af bestyrelsen, og han blev valgt med et stort flertal.

e. Revisorsuppleant

Hans Thompson, Grøndalsvænge Allé 46, blev foreslået af bestyrelsen, og han blev valgt med et stort flertal.

Til sidst skulle der vælges medlemmer til den af Lars Beier foreslåede Tænk tank.

Medlemmerne til Tænk tanken blev

Lars Beier, Slåenvej 10
Marianne Rottbøl, Æblevej 28
Janni Riis, Hillerødgade 148
Birgitte Buck, Æblevej 38

Bestyrelsen skulle også udpege et medlem til Tænk tanken, hvilket ville ske på det næstkommende bestyrelsesmøde.

Ad 7) Meddelelser

Der var intet under dette punkt

Ad 8) Eventuelt

Dirigenten informerede om, at der under dette punkt alene kunne drøftes forhold, men ikke tages beslutninger.

Bettina Cramer, Hillerødgade 151, spurgte ind til valuarvurderingen. Der var mange i foreningen, der gerne ville vide, om der kom en valuarvurdering. Hun ville gerne have tidsperspektiv og påpegede, at det allerede nu var muligt at stemme om, hvorvidt foreningen overhovedet ønskede at gøre brug af en valuarvurdering, når den kom.

Bjarne Jepsen oplyste, at valuarvurderingen var foretaget i det sene efterår 2017, men som konsekvens af ændringerne i BBR, blev valuarvurderingen genberegnet og forelå endeligt færdig for 1,5 måned siden. BBR-tal skulle dog igennem det københavnske kommunale system, inden det bør overvejes at tage valuarvurderingen i brug. Bestyrelsen forventede at afholde et møde med Københavns Kommune i uge 24, og der ville tidligst ske noget efter mødet. BBR og valuarvurdering er to forskellige ting, men de hænger alligevel sammen. Der er brug for kommunens tilsagn til en plan for opdatering af BBR registret, inden det giver mening at stemme om brug af valuarvurderingen. Fordelingen mellem andelshaverne skulle også afklares inden. Bestyrelsen skulle nok være gode til at informere om valuarvurdering, BBR mv.

Hanne Dam, Hillerødgade 161, spurgte, hvad der var af deadline for at komme med indsigelser mod BBR opmålingen.

Bjarne Jepsen informerede om, at der ikke var en reel deadline. Men han opfordrede til, at indsigelser kom inden uge 24 og mødet med kommunen. Bestyrelsen havde forberedt et indsigelsesskema, og det var vigtigt at medlemmerne gjorde opmærksom på, hvis der var bemærkninger.

Bestyrelsen ville sende info om opmålingsregler.

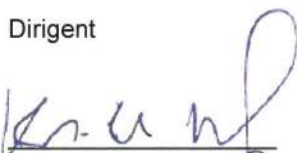
Morten Ruud, Slåenvej 7, udtrykte tak til afgangende medlemmer fra bestyrelsen. De havde gjort et godt stykke arbejde. Han henstillede til at de nye medlemmer fortsatte det arbejde, som den tidligere bestyrelse havde leveret.

Dirigenten takkede for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen afsluttet kl. 23.20.

Formanden sluttede af med at sige tak til de fremmødte for deres deltagelse.

København, den 22. juni 2018

Dirigent

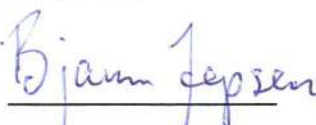
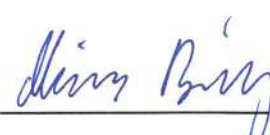
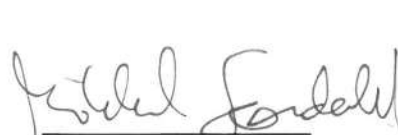

Knud-Erik Kofoed

Referent


Sarah Fisker Vissing

København, den 28.6 2018

Bestyrelsen

 Bjarne Jepsen	 Torben Andersen	 [unclear]
 [unclear]	 [unclear]	 [unclear]
 [unclear]	 [unclear]	 [unclear]