

**Referat af den ordinære generalforsamling for
Andelsboligforeningen Grøndalsvænge,
tirsdag den 19. april 2016 på Tre Falke Skolen, Frederiksberg**

År 2016, den 19. april afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Grøndalsvænge på Tre Falke Skolen, Sønderjyllands Allé 4, 2000 Frederiksberg.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende:

D A G S O R D E N

Punkt 1: Valg af dirigent og referent.

Punkt 2: Formandens beretning.

Punkt 3: Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, godkendelse af årsregnskabet samt andelsværdier. Bestyrelsen stiller forslag om, at resultatet fra 2015 overføres til 2016.

Punkt 4: Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Punkt 5: Forslag.

Punkt 6: Valg:

a) Formand:

Bjarne Jepsen er ikke på valg

b) Øvrige medlemmer

Peter Arnborg, er på valg, er villig til genvalg

Torben Andersen, er på valg, er villig til genvalg

Mikael Koch – Hansen er ikke på valg

Jacob Glenstrup, er ikke på valg

Ebbe Stenbirk, er ikke på valg

Tina Linn Austad, er på valg, er villig til genvalg

Hasse Løfberg, er ikke på valg

Martin Fabricius, er på valg

c) 1-2 bestyrelsessuppleanter

Kurt Lynge Axelsen og Trine Ploug Hansen, er begge på valg, og er villig til genvalg.

d) Revisor

e) Revisorsuppleant

Punkt 7: Meddelelser

Herunder beretninger fra de nedsatte udvalg.

Punkt 8: Eventuelt

Formanden Bjarne Jepsen bød velkommen til de fremmødte.

Indledningsvis blev der holdt et minuts stilhed, for de beboere som var afgang ved døden i det forgangne år.

Punkt 1 - Valg af dirigent og referent:

Michael Brandt blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig. Dagsordenen blev gennemgået.

Dirigenten oplyste, at der alene vil blive udarbejdet beslutningsreferat.

Mette Overby blev valgt som referent.

161 andelshavere var repræsenteret.

Dirigenten gav ordet til formanden.

Punkt 2 - Formandens beretning:

Formanden henviste til den skriftlige beretning, samtidig orienterede formanden om de tiltag som bestyrelsen arbejder på.

Afslutning af sagerne i forbindelse med Københavns Kommunes skrivelse.

Foreningens parkeringsforhold

Foreningens vej og fortove

Den nye gårdmands arbejde

Reglerne for fremleje/ korttidsleje

Efter enkelte spørgsmål, blev beretningen godkendt.

Punkt 3 - Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet:

Ole Skou fra revisionsfirmaet Grant Thornton Statsautoriserede Revisionsaktieselskab gennemgik regnskabet for året 2015.

Regnskabet for 2015 udviser et overskud, som bestyrelsen foreslår overføres til 2016.

I forbindelse med regnskabet blev budgettet drøftet, Ole Skou bekræftede, at budgettet ikke var revideret og at det nok ikke er nødvendigt, da den overvejende del af udgifterne er faste, det er næsten kun vedligeholdelse og nogle punkter under administration som er besluttet af bestyrelsen.

Der blev stillet spørgsmål til stigningen i lys, varme og vand. Det kan oplyses, at det skyldtes stigning i varmeudgifter til foreningens lokaler, det skal bemærkes, at lejerne, også administrationen alle betaler særskilt for varme. Derudover er der sket stigning i vandforbruget, som bestyrelsen vil undersøge.

Da ingen havde spørgsmål til regnskabet blev det sendt til afstemning og godkendt, med bemærkning om, at overskuddet overføres til 2016.

Punkt 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften:

Der var under punktet regnskab, kommet flere spørgsmål til budgettet.

Ole Skou fremlagde budgettet, der ikke medfører stigning i boligafgiften, som fortsat udgør kr. 1.350,00 pr. måned.

Specielt posten " hensat større anlægsarbejde", blev drøftet og flere medlemmer gav udtryk for, at et mere detaljeret budget ville være at foretrække. Bestyrelsen orienterede om, at posten var afsat, da foreningens vej/ fortove desværre er i så dårlig forfatning, at der skal gøres noget. Der er endnu ikke truffet beslutning om, hvorledes problemet skal løses, men bestyrelsen arbejder målrettet på, at opnå den bedste løsning for foreningen.

Posten juridisk bistand blev tillige drøftet, bestyrelsen forventer fortsat, at der kommer udgifter til advokater, men da retssagernes afgørelser om sagsomkostninger fortsat ikke er afklaret, er det ikke muligt at give et endegyldigt svar på størrelsen af omkostninger.

Endelig blev det bemærket, at udgiften til forsikring er blevet væsentlig mindre, der vil i Grøndalsvænge Nyt, blive orienteret yderligere om de tiltag, som bestyrelsen vil foretage i den anledning.

Efter enkelte uddybende spørgsmål blev drifts- og likviditetsbudgettet sendt til afstemning og godkendt.

Punkt 5 – Forslag

Forslag fra bestyrelsen:

Bestyrelsens forslag a - e blev gennemgået og vedtaget.

Forslag f.

Peter Arnborg begrundede de fremsatte forslag.

- Der havde tidligere været forslag om at udvide fremlejeperioden fra 2 til 3 år, men på grund af sagen, var forslaget trukket tilbage. Bestyrelsen havde valgt, at fremsætte forslaget på ny, for at perioden man kan fremleje, svarer til SKAT krav ved udstationering. Der var mange synspunkter om dette forslag, det blev præciseret, at foreningen godt kan vælge en 3 årig periode, uden at det dermed giver fremlejeret ret til at blive boende, da det af lejeloven fremgår, at lejerens ret til fremleje er 2 år. Forslaget blev vedtaget betinget, da der ikke var tilstrækkelig medlemmer tilstede til, at vedtage vedtægtsændringer.
- Bestyrelsen / vurderingsudvalget havde i nogle situationer oplevet, at fristerne i § 15.5 kan være noget snævre, derfor det fremsatte forslag. Efter enkelte spørgsmål blev forslaget betinget vedtaget.
- Efter at sagen med kommunen nu er sluttet, er der efter bestyrelsens mening absolut ingen begrundelse for, at kommunen skal godkende foreningens opløsning. Forslaget vakte nogen uro, da flere medlemmer opfattede, at diskussionen om grundejerforening ctr. andelsboligforening på ny vil blomstre op. Bestyrelsen præciserede, at det IKKE var formålet med forslaget, men det er for at markere, at kommunen IKKE kan blande sig, kommunen har naturligvis fortsat sine almindelige lovmæssige beføjelser over for foreningen, såsom lokalplan, udstykningsregler, byggelovgivning mv. Forslaget blev betinget vedtaget.

Forslag fra medlemmer

Der var indkommet forslag fra Jørgen Due Larsen

Jørgen Due Larsen begrundede sit forslag.

Bestyrelsen støttede op om forslaget, efter nogle enkelte spørgsmål blev det vedtaget, at bestyrelsen arbejder videre, så en bytteliste kan etableres på hjemmesiden. Vilklårene for optagelse på denne liste blev overladt til bestyrelsen.

Forslag fra Mikkel Løndahl og Karen Wind

Mikkel Løndahl begrundede sit forslag

Bestyrelsen støttede op om forslaget, som blev vedtaget. Bestyrelsen vil i samråd med det firma som foretager vurdering af andelshusene arbejde videre med, at udarbejde klare retningslinjer og præciseringer af vurderingsregulativet.

Forslag fra Bjørn Pedersen

Bjørn Pedersen begrundede sit forslag.

Bestyrelsen støttede op om forslaget. Det blev samtidig indskærpet, at alle medlemmer opfordres til, at etablerer parkering på egen grund og i øvrigt vise hensyn.

Forslaget gav anledning til en del debat, konklusionen var dog entydig. Der er store problemer med parkering i foreningen, nogle veje er mere belastede end andre.

Det blev vedtaget, at bestyrelsen arbejder videre med forslag til en løsning af problemet, hvor der tages hensyn til alle synspunkterne som blev fremført, herunder myndighed godkendelse.

Punkt 6 - Valg:

- a) Formand:
Bjarne Jepsen var ikke på valg som formand
- b) Øvrige medlemmer:
Efter valget ser bestyrelsen således ud.

Bjarne Jepsen, formand	valgt i 2015 (1 år tilbage)
Peter Arnborg,	valgt i 2016 (2 år tilbage)
Mikael Koch – Hansen	valgt i 2015 (1 år tilbage)
Torben Andersen	valgt i 2016 (2 år tilbage)
Jacob Glenstrup,	valgt i 2015 (1 år tilbage)
Ebbe Stenbirk	valgt i 2015 (1 år tilbage)
Tina L. Austad	valgt i 2016 (2 år tilbage)
Hasse Løfberg	valgt i 2015 (1 år tilbage)
René Rasmussen	valgt i 2016 (2 år tilbage)

- b) 1 – 2 bestyrelsessuppleanter:
1. suppleant - Trine Ploug Hansen og 2. suppleant Kurt Lynge Axelsen
- c) Revisor:
Grant Thornton statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Stockholmsgade 45, 2100 København Ø, blev genvalgt.
- d) Revisorsuppleant:
Hans Thomsen blev valgt som intern revisor.
Bo Carlsson blev intern revisorsuppleant.

Punkt 7 - Meddelelser:

Byggeudvalget

Der er i Kommunen indført elektronisk byggesagsbehandling, det vil sige, at medlemmerne fortsat skal kontakte byggeudvalget mandag aften mellem kl. 18 – 19, men det er administrationen som indsender byggesagerne. Der er stillet skærpede krav til materialet som Kommunen skal modtage i forbindelse med en byggesag, det vil sige mål faste tegninger m.v. Der er også indført gebyr til andelshaveren, for sagsbehandlingen, gebyret beregnes efter medgået tid. Byggeudvalget har fået god hjælp af lokale kræfter, altså medlemmer som har faglig viden, som byggeudvalget kan trække på.

Byggeudvalget er også påbegyndt, at påtale ulovligheder eller manglende vedligeholdelse, som nogle af medlemmerne måske har oplevet, det er IKKE for at genere medlemmerne, men for at bevare foreningens formue.

Vurderingsudvalget

Der er valgt nyt firma, som skal vurdere husene ved salg, der arbejdes fortsat på, at få produktet så godt som muligt. VVS syn og EL syn er blevet udvidet, det koster naturligvis for den andelshaver, som skal flytte, men på den måde håber vurderingsudvalget, at undgå sager mellem overdrager og erhverver af andelsboligen om mangler. Vurderingsudvalget ved godt, at der fortsat sker fejl, men er opmærksom på dette, og det bliver hele tiden bedre.

Forretningsudvalget

Der blev kort orienteret om omkostninger til retssagerne, medlemmerne skal huske på, at HELE deklarationen er blevet slettet. Forretningsudvalget vil naturligvis undersøge alle muligheder for, at få maksimal dækning af omkostninger. Udvalget er bekendt med, at der ikke har været stigning på den offentlige vurdering siden 2012, der arbejdes på problemet med hvorledes foreningen skal forholde sig i den anledning, der er ikke konkrete tiltag endnu.

Udvalget er glad for den nye forsikringspolice, som er væsentlig billigere end den tidligere. Der er andre udfordringer, som bestyrelsen vil orientere om i Grøndalsvænge NYT.

Teknik og Miljøudvalget

Der var ansat ny gårdmand Kennet Heiden. Det er aftalt, at anlæggene får en gennemgribende "renovering" og så skulle de blive lettere, at vedligeholde fremover. Der er nedsat et parkudvalg, som er for interesserede medlemmer. Legepladserne er også blevet gennemgået.

Punkt 8 - Eventuelt:

Alle medlemmerne bedes notere, at d. 9. september fremover vil blive fejret hvert år, så sæt kryds i kalenderen den dag. Bestyrelsen vil i god tid udsende nærmere om arrangementet.

Der er fortsat medlemmer som IKKE har afleveret mailadresse til foreningen, er du i tvivl om foreningen har din mail adresse, er man velkommen til at skrive til administrator på ejendom@overby.dk.

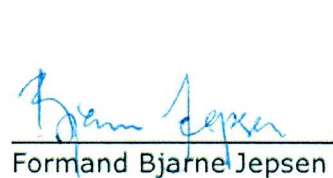
Formanden takkede dirigenten for sin gode måde at styre forsamlingen på.

Da ingen herefter ønskede ordet blev generalforsamlingen hævet.

København, den 10. maj 2016



Dirigent



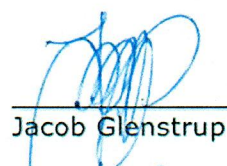
Formand Bjarne Jepsen



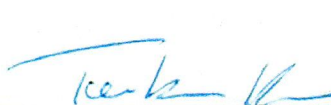
Mikael Koch - Hansen



Peter Arnborg



Jacob Glenstrup



Torben Andersen



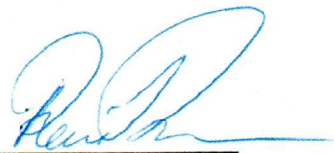
Ebbe Stenbirk



Tina L. Austad



Hasse Løfberg



René Rasmussen