

**Referat af den ekstraordinære generalforsamling for
Andelsboligforeningen Grøndalsvænge,
tirsdag den 28. november 2017 på Tre Falke Skolen, Frederiksberg**

År 2017, den 28. november afholdtes ekstraordinær 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: BBR – (bilag 1)

A) Bestyrelsen stiller forslag om, at A/B Grøndalsvænge, får opmålt arealerne på samtlige andelshuse, carporte, skure m.m. og at BBR – registeret opdateres med korrekte tal.

Udgiften forventes at andrage kr. 800.000,00

B) Bestyrelsen stiller forslag om, at udgiften tages af foreningens formue således, at der ikke sker stigning i boligafgiften.

Bestyrelsen indgår aftale med et firma om opmåling og registrering. Det kræver, at andelshaverne giver adgang til andelshusene.

C) Bestyrelsen stiller forslag om, at merudgiften ved forgæves adgang, efter at andelshaveren har lavet forudgående aftale, kr. 500,00 betales af andelshaveren og opkræves via administrationen.

Punkt 3: Byggeudvalgets opgaver (bilag 2)

Bestyrelsen stiller forslag om, at opgaverne i byggeudvalget fra den 1. december 2017 og frem til den ordinære generalforsamling 2018, varetages af en ekstern professionel ressource og at generalforsamlingen vedtager, at forventet udgift på op til kr.

125.000,00 hertil, betales af foreningen over driften.

Punkt 4: Afskrivningsregler (bilag 3)

Bestyrelsen stiller forslag om, at A/B Grøndalsvænge fremover anvender en modernisering af afskrivningsreglerne i form af et tillæg til ABF's forbedringskatalog. Såfremt forslaget vedtages, træder ændringerne i kraft straks.

Punkt 5: Vedligeholdelse af fortovene (bilag 4)

Bestyrelsen stiller forslag om, at få det fremlagte forslag til vedligeholdelse af fortove i udbud og derefter indgå aftale om udførelsen af arbejdet med renovering af de udtjente fortove i A/B Grøndalsvænge, og at der optages samlet kreditforeningslån som er fastforrentet med afdrag og med løbetid på 20 år til dækning af udgiften på maksimalt kr. 13.000.000. Ydelserne på lånet betales af andelshaverne over boligafgiften.

Vedtages forslaget, vil det medføre en stigning i boligafgift pr. andelshaver pr. måned på ca. kr. 190,00.

Formanden Bjarne Jepsen bød velkommen og foreslog Michael Brandt som dirigent,

Punkt 1 - Valg af dirigent og referent.

Michael Brandt blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Dagsordenen blev gennemgået.

Dirigenten oplyste, at der alene ville blive udarbejdet slutningsreferat.

Mette Overby blev valgt som referent.

Dirigenten gav ordet til formanden, som kort redegjorde for baggrunden for den ekstraordinære generalforsamling, som blandt andet er opfølgning af punkter, som blev drøftet på den ordinære generalforsamling

Punkt 2 – BBR.

Kim Erdmann fra bestyrelsen orienterede om baggrunden for foreningens BBR meddelelse, som forskellige instanser har haft ansvaret for gennem tiden.

I forbindelse med frikøb af grundene blev det vedtaget, at en del af den nye beregning af andelsværdien er baseret på registreringerne i BBR registeret, hvilket blev oplyst på generalforsamlingen den 17. maj 2004.

Det har nu vist sig, at der tilsyneladende er flere fejl i disse registreringer, som medlemmerne, indtil den elektroniske byggesagsekspektion blev indført, indberettede selv.

Det giver skævvridninger i fordelingen af bygningsværdien (§ 14,B), som vil få større konsekvenser fremover, hvis det bliver vedtaget, at foreningen skal benytte valuarvurdering og ved en ny højere offentlig vurdering.

Valuaren har taget forbehold for værdiansættelse af andelshusene på grund af disse usikkerheder.

Derfor henstiller bestyrelsen til at forslaget vedtages.

Der blev derefter mulighed for, at stille spørgsmål. Bestyrelsen orienterede om, at der var indhentet 2 tilbud for, at få arbejdet udført og bestyrelsen havde valgt det billigste.

Det blev præciseret, at foreningen IKKE giver compensation, hvis det viser sig, at andelshuse mister værdi i forbindelse med den nye opmåling.

Endvidere blev det præciseret, at det alene er bygningerne som opmåles og ikke grundene.

Efter flere uddybende spørgsmål, blev hele punkt 2 (A-B-C) samlet taget til afstemning og vedtaget.

Dirigenten valgte herefter, at ændre i dagsordenens rækkefølge, så pkt. 5 blev behandlet

Punkt 5 – Vedligeholdelse af fortovene.

Christian Mølholm fra bestyrelsen orienterede om fortovsprojektet. Foreningen har ca. 8 km veje, hvoraf ca. 3 km er i meget dårlig stand.

Det er foreningens ansvar at vedligeholde fortovene, og kommunen har tilsynspligt.

Christian viste ved hjælp af fotos hvilke typer skader der er tale om, og via tegninger hvorledes fortovene er projekteret til at blive udført. Foreningen har fået et overslag på ca. kr. 10.000.000 for at udbedre de 3 km, hvor bestyrelsen så har valgt at lægge 30 % til. Bestyrelsen foreslår, at der optages realkreditlån på maksimalt kr. 13.000.000 med en løbetid 20 år.

Jens Friberg fra firmaet Dines Jørgensen & CO A/S deltog i generalforsamlingen og begrundede, hvorfor det anbefales, at fortovene renoveres, så de kan tåle tung trafik. Det er ca. 20 – 25 % dyrere, men det er ofte tung trafik, som ødelægger fortovene, og det vil forøge fortovenes "levetid" med ca. 10 år, nemlig fra 10 år til 20 år.

Der var nu mulighed for spørgsmål. Der var megen debat om parkering, og endnu engang blev det henstillet, at medlemmerne parkerer på egen grund, da det sparer foreningen mange penge.

Der var synspunkter fremme om at vente med udbedringen af vejene, indtil parkerings-situationen er afklaret. Vejene syd for Hillerødgade er private fælleveje, og derfor kan foreningen ikke bare selv vedtage, hvorledes reglerne skal være, men kommunen skal ind over.

Det blev forespurgt, hvorledes HOFOR's klimaforanstaltninger vil påvirke fortovsprojektet.

Det blev oplyst, at projekterne sagtens kan udføres uafhængigt af hinanden.

Det blev endvidere oplyst, at de veje som ikke er omfattet af de 3 km. som er i meget dårlig stand, naturligvis fortsat vil blive renoveret som hidtil.

Efter en kort pause blev forslaget sat til afstemning og vedtaget.

I forbindelse med vedtagelsen af budgettet for 2018 på den kommende ordinære generalforsamling, vil der samtidig blive stigning i boligafgifter, som varslet i forslaget.

Punkt 3 – Byggeudvalgets opgaver

Christian Mølholm orienterede om byggeudvalgets udfordringer. Byggeudvalget står til rådighed for henvendelser fra medlemmer hver mandag aften samtidig med, at der er utrolig mange henvendelser på mails.

Byggeudvalget har i perioden siden seneste GF, brugt i gns 15 timer per uge på byggesagsbehandling (besvare henvendelser, foretage sagsbehandling på byggeansøgninger, mødetid i byggeudvalget m.m.).

Der er et efterslæb på arkivering af byggesager og almindelig opfølgning på eksisterende sager.

Bestyrelsen foreslår derfor, at der ansættes en professionel til at varetage disse arbejdsopgaver, i hvert fald indtil den ordinære generalforsamling 2018, for et beløb maksimalt kr. 125.000.

Herefter blev nødvendigheden af den eksterne hjælp drøftet, da foreningen for i over 100 år selv klaret denne opgave. Det er dog blevet mere omfattende at påbegynde en byggesag, og der er strengere krav til materialets udformning, ligesom byggeudvalget også skal sikre, at lokalplanen overholdes og at medlemmerne fortolker den korrekt.

Det er bestyrelsens hensigt, at der til den ordinære generalforsamling i 2018, på baggrund af erfaringerne med den eksterne hjælp, og efter oprydning i arkiveringen af sager, at komme med forslag om, hvorledes byggeudvalgets opgaver fremover skal varetages.

Efter enkelte spørgsmål blev punktet taget til afstemning og vedtaget.

Bestyrelsen har ikke lagt sig endegyldigt fast på hvem, som skal have opgaven, men umiddelbart er den afgående formand for byggeudvalget, arkitekt Henning Verner, som har oplyst, at han fraflytter foreningen, den som bestyrelsen tænker, vil være bedst til at løse opgaven.

Punkt 4 – Afskrivningsregler

Mikkel Løndahl fra bestyrelsen orienterede om det fremlagte forslag, som er resultatet af den nedsatte arbejdsgruppe drøftelser, efter den ordinære generalforsamling. Foreningen har som hovedregel besluttet at anvende ABF's afskrivningsregler, men da de er baseret på etageejendomme, har der været behov for en gennemgang af forholdene, som har betydning for Grøndalsvænge. Udvalget har udarbejdet tillægget og i øvrigt drøftet dette med det firma, som foreningen anvender ved vurderingsrapporter.

Det er hensigten, at tillægget skal have virkning fra tidspunktet for generalforsamlingen. Afskrivningsreglerne skal derfor også gælde for alle eksisterende forbedringer med den oprindelige udgift.

Medlemmer som er i proces med salg, har mulighed for, for egen regning og anmodning, at få fornyet en vurderingsrapport ved at kontakte vurderingsudvalget.

Arbejdsgruppen håber, at forslaget om de nye afskrivninger vil få medlemmerne til at investere mere i vedligeholdelsen af andelshusene.

Efter enkelte spørgsmål, blev forslaget taget til afstemning og vedtaget.

Da ingen herefter ønskede ordet, blev generalforsamlingen hævet

København, den 14. december 2017



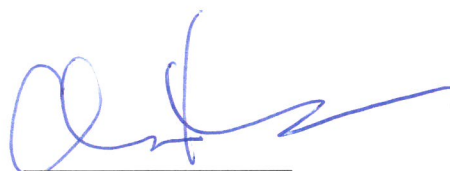
Dirigent



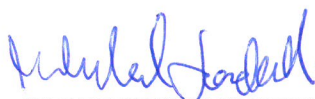
Formand Bjarne Jepsen



Kim Erdmann



Christian Mølholm



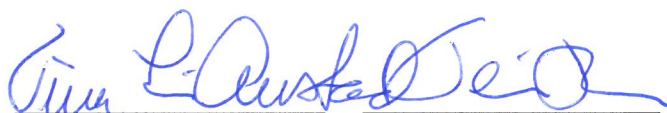
Mikkel Løndahl



Torben Andersen



Henning Verner



Tina L. Austad

Trine Ploug Hansen

René Rasmussen