

Andelsboligforeningen Grøndalsvænge

Ekstraordinær generalforsamling 29. november 2018

Den ekstraordinære generalforsamling 2018 i Andelsboligforeningen Grøndalsvænge blev afholdt på Tre Falke Skolen på Frederiksberg og startede kl. 19.10.

Der var følgende dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag fra bestyrelsen om:
 - A) Ændring af vedtægternes § 6, stk. 1 og § 14, stk. 1 og 2 vedrørende prissætning af andelsværdierne (formueandelen) og forbedringer.
 - B) Vedtagelse af, at prissætningen af andelsværdierne sker på basis af valuarvurdering af andelsboligforeningens ejendom udarbejdet den 8. november 2018 af valuar John Lindgren. Vurderingen er på kr. 1,28 mia.

Formand, Bjarne Jepsen, bød velkommen.

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.

Stud.jur Sebastian Holck Pedersen blev foreslået og valgt som referent uden modkandidater.

Dirigenten oplyste, at der skulle vælges 7 stemmetællere.

Følgende stemmetællere meldte sig og blev valgt:

Peter Lindemann
Jens Sigsgaard
Dorte Dalgaard
Morten Trolle
Jeppe Eb
Martin Fabricius
Janni Riis

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til § 25 i foreningens vedtægter til behandling af den udsendte dagsorden og de indkomne forslag.

Dirigenten oplyste, at generalforsamlingen denne aften skulle behandle spørgsmålet om ændring af vedtægternes bestemmelser om fastsættelsen af andelsværdierne og i tilknytning hertil forslaget om prissætning af andelene baseret på en valuarvurdering.

Dirigenten oplyste, at de to ovennævnte forslag som oplyst i indkaldelsen skal ses som ét samlet forslag, der skal vedtages eller forkastes i sin helhed.

Dirigenten oplyste, at der for vedtagelsen af forslagene 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.

Ud af 389 andele var der mødt 262 op – 81 fuldmagter og 181 personligt fremmødte. Da mere end halvdelen af foreningens medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, var generalforsamlingen også beslutningsdygtig i forhold til afstemningerne om vedtægtsændringer.

Dirigenten oplyste, at der var udleveret en stemmeseddel til hver af de fremmødte medlemmer – og to hvis man havde medbragt en fuldmagt. Dirigenten ville orientere om brug af stemmesedlen, når det blev aktuelt.

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, så dette kan tilføjes referatet.

Dirigenten oplyste endvidere, 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 færdigbehandlede kl. 23.00, ville der blive indkaldt til en fortsat ekstraordinær generalforsamling.

Ad 2) Forslag fra bestyrelsen

Dirigenten gav ordet til Kim Erdmann, der gennemgik og motiverede bestyrelsens forslag.

Kim indledte med at oplyse, at beboere der har sat sig grundigt ind i det tidligere omdelte infomateriale i Grøndalsvænge Ekstranyt uge 46, samt spørgsmålene og svarene fra Grøndalsvænge Ekstranyt uge 47, formentlig vil kunne genkende meget af hans gennemgang.

Kim gennemgik herefter bl.a. baggrunden for bestyrelsens forslag, den nuværende værdifordelingsmodel, den foreslåede nye værdifordelingsmodel og valuarvurderingen.

Da Kims gennemgang primært var en gentagelse af tidligere omdelt infomateriale, vil gennemgangen ikke blive yderligere refereret her.

Der henvises til den PowerPoint præsentation, der er vedlagt referatet og som er den præsentation, Kim brugte under sin gennemgang.

Da Kim Erdmann var færdig med sin gennemgang af bestyrelsens forslag, blev der åbnet op for bemærkninger og spørgsmål fra salen.

Bemærkninger/Spørgsmål/Debat:

Andelshaveren på vejnavn XX, udtrykte forvirring over de nye BBR-tal. Han ønskede svar på, om man på nuværende tidspunkt er forpligtet til at bruge de nye BBR-tal, når kommunen endnu ikke har godkendt (alle) BBR-tallene. Derudover ønskede Andelshaveren at vide, om ændringerne i BBR ikke også automatisk ville medføre en ændring i Skats offentlige vurdering.

Kim Erdmann forklarede, at det er korrekt, at kommunen endnu ikke har opdateret de nye BBR-tal for alle tvunget til at anvende de nye BBR-tal. Såfremt man løbende skulle anvende ændringerne efterhånden som de blev registreret hos Kommunen - i stedet for konsekvent at anvende de nye BBR-tal for alle andele - ville dette medføre en løbende skævrivning af andelens værdi.

Kim forklarede endvidere, at efterhånden som BBR bliver opdateret vil Skat (nu Vurderingsstyrelsen) kunne justere deres offentlige vurdering på basis af de nye arealer, men det er en langvarig proces. I 2019 vil vurderingen blive baseret på BBR, som den så ud pr. 1. oktober 2018. Som nævnt var kommunen pr. 1. oktober 2018 langt under halvvejs med opdateringen af BBR. Vi kan derfor først forvente, at de samlede nye BBR-tal vil indgå i en opdateret vurdering fra Skat i 2020. Skats opdaterede vurdering i 2020 vil dog stadig være baseret på Skats nuværende vægtning af boligarealer, og det er ikke sikkert, at den vægtning vil blive videreført i det ny vurderingssystem, der forventes taget i brug fra 2021.

Anette Münther Hansen forklarede supplerende, at størstedelen af stigningen i den opdaterede offentlige ejendomsvurdering derfor ikke vil komme før generalforsamlingen i 2020.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen bemærkede supplerende, at alle bygningsejere er forpligtet til at indberette de korrekte BBR-arealer til kommunen. Alle landsinspektørens (Geopartners) opmålinger er blevet indberettet til kommunen, og det er således kun et spørgsmål om sagsbehandlingstid hos kommunen, før alle tallene er opdateret. På den baggrund mener han ikke, at der er et problem i at anvende de nye tal, selvom kommunen ikke har nået at opdatere BBR fuldt ud. Desuden er valuaren blevet rådspurgt, og valuaren udviser ikke bekymring over at anvende de nye BBR-tal for alle andele allerede nu.

Andelshaveren på vejnavn XX spurgte ind til det anvendte fordelingstal på 100 % på 1. sal. Han ønskede oplyst, om dette beregnes efter brutto- eller nettoareal, da han mente Skat bruger en anden procentsats, som vistnok var på 60 %.

Anette Münther Hansen forklarede, at arealet på en 1. sal med skråtag opmåles i et plan 1,5 meter over gulv til ydersiden af taget.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen forklarede supplerende, at der findes en arealbekendtgørelse, der nøje fastlægger, hvordan boligarealer opmåles til brug for bl.a. BBR. Valuaren og Skat benytter de samme BBR-arealer, opmålt efter arealbekendtgørelsen, men i deres respektive værdiansættelser af en ejendom benytter de ikke nødvendigvis den samme vægtning af arealerne. Valuaren kan f.eks. vægte en

boligkvadratmeter på første sal med 100 %, mens Skat vægter den samme kvadratmeter med 60 %. Det er dog stadig det samme areal, opmålt efter arealbekendtgørelsen, begge vurderinger tager udgangspunkt i.

Andelshaveren på vejnavn XX fremhævede, at bestyrelsen tidligere havde udtalt, at det var "*bestyrelsens intention, at forening skal vende tilbage til den offentlige vurdering, når denne vender tilbage*". Han spurgte herefter, om bestyrelsen stadig har samme intention.

Kim Erdmann svarede, at det helt klart er bestyrelsens hensigt, at foreningen skal vende tilbage til den offentlige vurdering. Dette er dog sagt med forbehold for kvaliteten af den offentlige vurdering. Hvis den offentlige vurdering må anses for at være forkert, vil bestyrelsen ikke ønske at vende tilbage. Han fremhævede desuden, at den offentlige vurdering er gratis, mens en valuarvurdering koster penge. En anden fordel ved den offentlige vurdering er, at den formentlig er relativ stabil i hvert fald set over lang tid.

Dirigenten takkede for svar og bemærkede desuden, at det er generalforsamlingen der beslutter eventuelle ændringer i værdifastsættelsesprincip, dvs. vælger mellem valuarvurdering eller offentlig vurdering.

Andelshaveren på vejnavn XX undrede sig over, at bestyrelsen tilsyneladende vidste, at hele værdistigningen vil tilfalde bygningerne og ikke grundene. Hvis bestyrelsen ikke har ret i denne forudsigtelse, kommer det til at medføre store konsekvenser for foreningen. Når man regner med, at hele stigningen vil tilfalde bygningerne, medfører det stor sandsynlighed for senere forskydning eller omfordeling af formuen, når den offentlige vurdering i 2021 kommer. Andelshaveren ønskede derfor at vide, hvorfor bestyrelsen har valgt at beholde det nuværende princip, hvor 95 % af foreningens værdi fordeles mellem andelene, mens 5 % bevares som en buffer, i stedet for at forøge bufferen til en højere procentsats end 5 %.

Anette Münther Hansen forklarede, at det er umuligt at vide hvorvidt en eventuel værdistigning vil tilfalde bygningerne eller grundene. En løsningsmodel, hvor man tager den nuværende grundværdi og fx tillagde 20 %, ville medføre den store ulempe, at man ville fastlåse sig på denne grundværdi, der derefter kun igen kunne ændres ved kvalificeret flertal. Bestyrelsen mener derfor, at den forslåede løsningsmodel, hvor man bibeholder den nuværende værdi af grundene fra den offentlige vurdering, er den mindst risikable løsning.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen forklarede supplerende, at der ved Geopartners arealopmåling er fundet 6.000 flere boligkvadratmeter. Disse kvadratmeter vil alt andet lige medføre en forøgelse af bygningernes værdi, uden at det samtidig påvirker grundværdien. En forholdsvis stor del af værdistigningen i den opdaterede valuarvurdering stammer fra disse ekstra boligkvadratmeter.

Andelshaveren på vejnavn XX ønskede svar på, om ændringerne kræver simpelt eller kvalificeret flertal.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen svarede, at foreningen efter de nuværende vedtægter skal benytte den offentlige ejendomsvurdering, og at det kræver et kvalificeret flertal at ændre vedtægten. Såfremt bestyrelsens vedtægtsændringsforslag i dag stemmes igennem med kvalificeret flertal med den foreslåede ordlyd kan foreningen på fremtidige generalforsamlinger ved simpelt flertal vælge mellem den offentlige vurdering og en valuarvurdering. Hvis forslaget om at overgå til valuarvurdering vedtages i aften kan en fremtidig generalforsamling med simpelt flertal beslutte at gå tilbage til den offentlige ejendomsvurdering.

Andelshaveren ønskede herefter at vide, hvad der udgør "*en dårlig offentlig vurdering*". Andelshaveren ønskede derudover at vide, om det virkelig kan betale sig at få en samlet værdistigning af foreningen på ca.

37 %, når der dermed skal betales mere i grundskyld. Kunne en lavere stigning på måske 5-10 % ikke klare det?

Anette Münther Hansen forklarede, at uanset om der vælges den offentlige vurdering eller en valuarvurdering, skal der stadig betales det samme i grundskyld. Grundskylden vil altid blive beregnet på baggrund af den offentlige vurdering, uanset hvad foreningen vælger.

Kim Erdmann forklarede supplerede, at en "*dårlig offentlig vurdering*" ikke nødvendigvis havde noget at gøre med, om vurderingen var høj eller lav. Han havde tænkt på en teknisk set dårlig vurdering, fordi den offentlige vurdering måske ikke er tilpasset de særlige forhold der kendetegner Grøndalsvænge og gør at foreningen adskiller sig meget fra andre andelsboligforeninger.

Andelshaveren på vejnavn XX forklarede, at han er glad for bestyrelsens intentioner og forsøg på at holde hånden over de sværest stillede og samtidigt sikre, at ingen andelshavere bliver ramt af for store værdifald. Han var desuden enig i, at der burde rettes op på tidligere fejl med BBR-tallene. Han var dog bekymret ved at flytte værdi mellem grund og bygning den ene vej nu og så evt. risikere, at værdien flyttes tilbage i 2021 ved den nye offentlige vurdering. På grund af denne bekymring, ville han ikke stemme for forslaget.

Andelshaveren spurgte derefter, om det var korrekt forstået, at værdien af småbygninger (garager, carporte, skure m.v.) i det nye forslag bruges to gange; dels ved at værdien indgår i den samlede vurdering af hele foreningen og dels ved at værdien indgår som forbedring for den enkelte andel.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen svarede, at det er korrekt forstået, og at det også er situationen i den nuværende værdifordelingsmodel, hvor småbygninger, udestuer og kældre både indgår med en formueandel og med mulighed for at tilskrive en forbedringsværdi til den enkelte andel. I den nuværende værdifordelingsmodel får man fx 50 % vægtning plus tilskrevet forbedringsværdi for den samme udestue i en andel. I den forslåede nye værdifordelingsmodel vil småbygninger ikke længere indgå med en formueandel, men kun med en eventuel forbedringsværdi. Udestuer og kældre vil uændret have en formueandel, men når værdien af formueandelen på et tidspunkt overstiger forbedringsværdien, udgår forbedringsværdien. Han pointerede desuden, at værdien af småbygningerne ikke burde fylde uforholdsmæssigt meget under debatten på generalforsamlingen, da deres samlede værdi udgør en ubetydelig del af foreningens samlede værdi.

Andelshaveren på vejnavn XX fremhævede, at man samlet set får øget værdien af sin bolig, selvom grundværdien falder. Så længe grundværdien ikke senere kommer til at stige med mere end den samlede værdi af bygningen, burde der efter hans opfattelse ikke være noget problem.

Andelshaveren på vejnavn XX spurgte, hvorfor bestyrelsen ikke af egen drift har indført en større buffer end de 5 %. Idet grundene på nuværende tidspunkt udgør 56 % af foreningens samlede værdi, og dette forholdstal ved bestyrelsens forslag ændres til 47 %, burde der samtidigt indføres en større buffer.

Kim Erdmann svarede og henviste til sin gennemgang og de eksempler, der er fremlagt dér. Tager man fx eksemplet, hvor man udnytter 95 % af grundenes værdi, men kun 85 % af bygningernes værdi, så vil nye købere være bedre stillet, hvis grundandelen stiger. Dette gælder dog ikke for andelshavere, der skal afhænde deres andel i perioden. Spørgsmålet er derfor, hvem man skal tage hensyn til. Dem, der køber andel i perioden, eller dem, der sælger deres andel i perioden. Bestyrelsen har valgt at stille forslag om

udnyttelse af 95 % af både grund- og bygningsværdien, men er meget lydhører over for andre forslag fra beboerne.

Andelshaveren bemærkede herefter, at han gerne ville have en ordentlig forklaring på småbygningerne. Efter hans mening var reglerne vedrørende småbygninger ulovlige, da deres værdi blev fordelt to gange.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen svarede, at småbygningernes samlede værdi som nævnt er meget beskeden i forhold til værdien af foreningens samlede ejendomme. Udfordringen med, at værdien af bygningsdele indgår i den samlede vurdering af ejendommene samtidig med, at man lader dem indgå med en forbedringsværdi til den enkelte andel, kan anses for håndteret ved den vedtægtsbestemte buffer på 5 % af ejendomsværdien.

Andelshaveren på vejnavn XX spurgte, hvorfor bufferen på 5 % skal stå i vedtægterne. Hvorfor gør man ikke sådan, at bufferen kan ændres ved simpelt flertal på generalforsamlinger.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen svarede, at det faktisk er lidt usædvanligt, at bufferen direkte er skrevet ind i vedtægterne, men at det generelt ikke er usædvanligt, at andelsforeninger prissætter andelene med en buffer. Typisk gør andre andelsboligforeninger det bare på den måde, at de på generalforsamlingen "frivilligt" beslutter en lavere andelsværdi end maksimalt lovligt, men altså uden at det er dikteret af vedtægten. Fordelen ved, at bufferen fremgår af vedtægterne, er, at det kræver et kvalificeret flertal at forøge eller reducere bufferen. Det blev fremhævet, at bestyrelsen med forslaget har forsøgt at undgå at "ryste posen" for kraftigt, og derfor er den gamle procentsats på 95 % fastholdt. Såfremt flertallet i foreningen ønsker en anden procentsats, er der dog ikke noget i vejen for at ændre procentsatsen.

Andelshaveren spurgte desuden, hvad man i tilfælde af overgang til valuarvurdering ville gøre med andelshavere, der har to huse, samt hvorvidt sådanne andelshavere vil få værdistigningen for begge huse. Derudover ville Andelshaveren gerne vide, om stigningen også gælder, hvis man har flyttet internt.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen svarede, at det var hans umiddelbare vurdering, at man som andelshaver ville få stigningen på begge huse, medmindre andet f.eks. følger af vedtægten eller praksis i foreningen. Han understregede derfor, at denne umiddelbare vurdering er med det forbehold, at han ikke havde gennemgået problemstillingen forud for generalforsamlingen, og at en nærmere undersøgelse godt kan føre til en anden konklusion.

Andelshaveren på vejnavn XX forklarede, at han selv stod til at få en massiv formueforøgelse, hvis bestyrelsens forslag blev stemt igennem. Han var dog i tvivl om, hvad det egentlig var, der skulle stemmes om, samt om alt materiale var blevet udleveret. Han spurgte herefter ind til, om den tidligere ordning med småbygninger var lovlig eller ej, da han ikke syntes, at der var kommet et klart svar på dette. Derudover spurgte han, hvad man gør med de småbygninger, der er ulovligt opført. Hans forslag var, at ulovligt opførte småbygninger burde rives ned.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen opstillede et eksempel, der skulle demonstrere problemstillingen: Hvis en andelshaver opfører et (lovligt) nyt skur for kr. 50.000, vil de kr. 50.000 som udgangspunkt udgøre en forbedringsværdi, der kan tillægges værdien af andelshaverens andel. Derudover vil skuret indgå i den samlede ejendomsvurdering af A/B Grøndalsvænges ejendomme, og dermed i foreningens samlede formue. Skuret vil dog kun indgå i den samlede ejendomsvurdering med den værdi, som Skat eller en valuar tillægger det pågældende skur. Selv hvis man forestiller sig, at valuaren eller Skat ville lade

ejendomsværdien stige med den fulde anskaffelsesværdi af skuret, vil formuestigningen gennemsnitligt kun betyde ca. kr. 130 for hver andel.. Desuden prissættes andelene som nævnt med en buffer på pt. 5 % af ejendomsværdien, og bufferen kan derfor rigeligt rumme værdien af skuret. Der ville ifølge ham derfor ikke foreligge en overpris situation i et sådant eksempel.

Andelshaveren bemærkede herefter, at der efter hans mening skulle tages mest hensyn til de nuværende medlemmer af andelsforeningen. Personer, der er fraflyttet eller vil flytte, har valgt ikke længere at være en del af fællesskabet, og han kan ikke se, hvorfor man stadig skal tage hensyn til disse. Derudover bemærkede han, at man skal være forsigtig over for folk, der allerede var flyttet fra foreningen. Han spurgte derefter, hvad bestyrelsen ville gøre i forhold til søgsmål fra personer, der var fraflyttet foreningen.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen svarede, at bestyrelsen løbende har gjort meget ud af at orientere andelshaverne om den forestående valuarvurdering af ejendommen samt arbejdet med en ændret værdifordelingsmodel. Andelshaverne har derfor været orienteret om, at de ved at vente med at flytte kunne få del af en mulig kommende værdistigning. Af den grund anser han risikoen for, at foreningen ville blive pålagt et ansvar for meget lav.

Andelshaveren på vejnavn XX fortalte, at en offentlig vurdering ikke nødvendigvis altid er den sikreste løsning. Hans eget hus faldt med kr. 500.000 ifm. den offentlige vurdering, der fremkom umiddelbart efter, at han havde købt sin andel. Han er enig med bestyrelsen i, at de nuværende skæve fordelingstal skal rettes, og han synes, at bestyrelsens forslag er en god måde at gøre det på. Han synes desuden, at den nuværende buffer på 5 % er ok. Samlet set vil han altså anbefale, at man stemmer ja til bestyrelsens forslag.

Kim Erdmann kom herefter med en kommentar til salen om, at bestyrelsen skal følge nærmere op på problemstillingen med småbygninger. Dette har ikke været en høj prioritet for bestyrelsen op til denne generalforsamling, men bestyrelsen skal helt sikkert efterfølgende kigge på, hvordan småhuse skal håndteres.

Dirigenten bestemte herefter at der skulle holdes ca. 10 minutters pause.

Efter pausen startede dirigenten med at præcisere, at der godt kan stilles ændringsforslag til bestyrelsens forslag under aftenens generalforsamling. Bestyrelsens formulering i indkaldelsen betød alene, at de to dele af forslaget enten skal forkastes i sin helhed eller vedtages i sin helhed, og derfor ikke kan skilles ad. Det blev også tydeliggjort, at et ændringsforslag godt kunne gå på, at procentsatsen i det fremsatte forslag ændres fra 95% til for eksempel 99% eller 90%, ligesom der kan foreslås en ændret formulering af det fremsatte forslag. Det afgørende er, om ændringsforslaget kan rummes inden for den dagsorden, som er sendt ud.

Andelshaveren på vejnavn XX var glad for dirigentens præcisering, da han var en af dem som troede, at man ikke kunne lave ændringsforslag. Bufferen og grundværdien var efter hans mening meget vigtig, og de pågældende værdier i bestyrelsens forslag var den vigtigste grund til, at han havde tænkt sig at stemme nej til forslaget. Herefter ønskede han at fremsætte et ændringsforslag, hvor det fastholdes, at udnyttelsesprocenten på 95 % ikke kan forhøjes, medmindre der er kvalificeret flertal herfor. Derimod skal udnyttelsesprocenten kunne sænkes ved simpelt flertal. Ændringsforslaget blev motiveret.

Kim Erdmann spurgte herefter, hvad Andelshaveren præcist mente med sit forslag. Skal ordet "maksimalt" genindføres? Og blev der foreslået en konkret procentsats som udnyttelsesgrad på grunde og/eller bygninger?

Andelshaveren forklarede, at han ønskede at stille forslag om at genindføre "maksimalt" i formuleringen af vedtægten. Han ønskede derudover at stille forslag om, at procentsatsen for udnyttelsesgraden for både grunde og bygninger skulle være 90 %.

Kim Erdmann svarede hertil, at Andelshaverens forslag nu var forstået. Han ville dog bede Andelshaveren om at tænke sig grundigt om, inden at han fremsatte forslaget. En nedsættelse af begge udnyttelsesgrader til 90 % ville blot give nøjagtigt det samme problem, da forholdstallet mellem bygninger og grunde ville forblive det samme som i bestyrelsens forslag.

Da dirigenten ikke var sikker på, at han havde forstået forslaget korrekt, spurgte han Andelshaveren om det præcise ændringsforslag lød på, at procentsatsen i vedtægternes § 6, stk. 1, litra a og b ændres fra 95 % til 90 %.

Andelshaveren forklarede herefter, at han ønskede at fastholde, at en udnyttelsesgrad på over 95 % kun kan vedtages ved kvalificeret flertal. Samtidig skulle man ved simpelt flertal frit kunne ændre på procentsatsen, så længe den var under de 95 %. Derudover gik anden del af hans forslag ud på, at udnyttelsesgraden for både bygninger og grunde sættes til 90 %, da en buffer på 10 % er meget nødvendig. Han erkendte dog, at både hans eget og bestyrelsens forslag var baseret på gædet, da ingen kan vide, hvordan en værdistigning vil fordele sig mellem bygninger og grunde.

Dirigenten opsummerede herefter ændringsforslaget. Dirigenten anså alene første del af Andelshaverens forslag som en meningstilkendegivelse om, at han ville stemme nej til bestyrelsens forslag, hvilket ikke kan udgøre et ændringsforslag. Dirigenten måtte derudover afvise forslagets andet led om alene at fastsætte procentsatsen på 90 % med uændrede vedtægter, da det ikke var en del af dagsordenen for aftenens generalforsamling.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen spurgte herefter Andelshaveren, om han ønskede at ændre eller at trække sine forslag. For at skabe bedre overblik over Andelshaverens forslag, satte Thomas forslagene op på storskærmen, så alle i forsamlingen tydeligt kunne se, hvad forslagene helt konkret gik ud på.

Anette Münther Hansen ønskede herefter at supplere Kims tidligere udtalelse til Andelshaveren. Kims udtalelse skulle ikke ses som et forsøg på at irritere Andelshaveren. Hvis ens intention er at beskytte andelshaverne mod at grundværdien stiger, så er løsningsforslaget, hvor udnyttelsesgraden for grunde sættes til 95 % og bygninger til 85 %, et bedre forslag. Dermed kan man modvirke en evt. senere grundstigning ved at skrue udnyttelsesgraden på bygninger op. Anette henviste til Grøndalsvænge Ekstranyt, uge 47, side 13 og 14, hvor eksemplet med en udnyttelsesgrad på 95 % og 85 % er gennemgået.

Andelshaveren på vejnavn XX støttede Andelshaverens forslag om at genindføre "maksimalt 95 %". Han ønskede ikke i dag at stemme om en konkret procentsats. Han ville dog gerne være med til at ændre vurderingsprincippet. Derudover påpegede han, at en buffer på kr. 70 millioner lyder som meget, men dette skulle ses i forhold til, at alene den mest nødvendige reparation af fortovet i foreningen var anslået til at koste over kr. 13 millioner.

Dirigenten overlod herefter ordet til advokat Thomas Rysgaard Rasmussen, der havde forsøgt at tydeliggøre de konkrete ændringsforslag ved at vise dem på storskærmen.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen forklarede, at han hjemmefra havde forberedt formuleringer af de ændringsforslag, som han anså for mest sandsynlige, og de blev vist på storskærmen. Han præciserede herefter, at Andelshaverens første ændringsforslag var, at ordet "*maksimalt*" ikke skulle udgå af vedtægten, således at en udnyttelsesgrad på over 95 % alene kan ske ved kvalificeret flertal, mens en nedsættelse til under 95 % alene kræver simpelt flertal. Andelshaverens andet ændringsforslag var, at der på denne generalforsamling blev besluttet en udnyttelsesgrad på 90 % for både grunde og bygninger.

Andelshaveren på vejnavn XX foreslog at beholde udnyttelsesgraden på 95 %, i hvert fald indtil næste generalforsamling, men han ønskede dog ligesom Andelshaveren at beholde ordet "*maksimalt*".

Andelshaveren på vejnavn XX spurgte, hvorfor der nødvendigvis skulle skrives en procentsats. Han kan godt lide, at der maksimalt udnyttes 95 % af foreningens værdi. Han synes, at man bør skrive direkte i vedtægterne, at det er den procentsats, der er vedtaget på generalforsamlingen hvert år, der skal være gældende. Dermed har man opnået at få en fleksibel buffer.

Andelshaveren på vejnavn XX oplyste, at hans agenda i aften alene var at få fastsat en større buffer, da ingen ved, hvordan fordelingen kommer til at se ud i fremtiden. Derudover vil han gerne løbende kunne stemme om procentsatsen ved simpelt flertal. Hvis det er muligt at stemme om procentsatsen i aften, vil han gerne fastholde sit forslag med en udnyttelsesgrad på 90 % for både bygning og grund. Han tror ikke på de argumenter, Anette har fremført.

Andelshaveren på vejnavn XX fortalte, at han efterhånden har deltaget i over 30 generalforsamlinger i foreningen. Stort set på hver eneste generalforsamling er der uenighed om, hvilken procentsats der skulle bruges. Han forstod ikke, hvorfor der altid skulle bruges så meget tid på dette.

Andelshaveren på vejnavn XX fremhævede, at man ved at genindføre "*maksimalt*" i vedtægterne giver sig selv frihed til at regulere på to forskellige momenter. Dels kan foreningen altid vælge mellem henholdsvis valuarvurdering og offentlig vurdering, og dels kan foreningen altid senere fastsætte en procentsats under 95 %. Det ville efter hans mening være en underlig løsning, hvis man fastsatte procentsatsen på 95 %, så den kun kunne ændres med kvalificeret flertal, samtidigt med at man kunne skifte mellem valuarvurdering og den offentlige vurdering ved simpelt flertal.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen opsummerede herefter, hvad konsekvensen af at slette "*maksimalt*" fra vedtægterne var. Dette blev gjort på storskærmen, for at alle kunne følge med.

Dirigenten ønskede herefter at klargøre, hvad der rent faktisk kunne stemmes om til aftenens generalforsamling. Hvorvidt "*maksimalt*" skal genindføres eller ej, kan sættes til afstemning. Derimod kan en konkret beslutning – baseret på en fastholdelse af den nuværende formulering ved vedtægterne – om, hvilken procentsats der skal bruges, ikke sættes til afstemning på aftenens generalforsamling. Et sådant forslag kan i stedet sættes til afstemning på næste generalforsamling. Dirigenten forklarede endvidere, at genindsættelse af "*maksimalt*" 95 % vil medføre, at procentsatsen ikke er låst, men kan ændres ved simpelt flertal (dog maks. til 95 %) på næste ordinære generalforsamling.

Andelshaveren på vejnavn XX vil som udgangspunkt gerne støtte bestyrelsens forslag, da han synes, dette er mest rigtigt. Når den næste offentlige vurdering kommer, må man tage stilling til det hele igen. Han kan derudover støtte genindførsel af "*maksimalt*" 95 %, men så skal man også fastslå de 95 % på denne generalforsamling. Det blev fra salen påpeget, at de 95 % allerede var fastslået på sidste generalforsamling, hvorefter Andelshaveren ikke havde noget problem med forslaget.

Dirigenten fastslog, at det er korrekt, at der på sidste generalforsamling er besluttet en procentsats på 95 %. Dirigenten understregede, at man ved vedtagelse af forslaget samtidigt ville bekræfte, at procentsatsen på 95 % er gældende frem til næste generalforsamling. Dette gælder, uanset om det er forslaget med genindførsel af "*maksimalt*" 95 % eller forslaget uden "*maksimalt*", der vedtages.

Dirigenten fastslog herefter, at de to forslag, der skulle stemmes om er:

1. Bestyrelsens forslag, hvor "*maksimalt*" ikke indgår og man derved låser procentsatsen fast, idet procentsatsen i så fald kun kan ændres igen ved kvalificeret flertal.
2. Andelshavernes forslag, hvor "*maksimal*" genindføres, så procentsatsen løbende kan ændres ved simpelt flertal, dog maksimalt til 95 %.

Dirigenten spurgte herefter, om der var yderligere spørgsmål inden man gik over til afstemning. Der var ingen yderligere spørgsmål.

Dirigenten forklarede, at afstemningen ville blive gennemført ved, at det først ved simpelt flertal skulle besluttes, om forslaget hvor "*maksimalt*" blev genindført skulle bruges, eller om forslaget hvor maksimalt ikke indgik, skulle bruges. Det forslag med flest stemmer, skulle derefter sættes til afstemning som vedtægtsændringsforslag, hvortil der kræves 2/3 flertal.

Da der var tale om en stor og væsentlig beslutning besluttede dirigenten, at afstemning skulle ske ved skriftlig afstemning.

Dirigenten oplyste, at såfremt man ønskede at støtte bestyrelsens forslag, hvor "*maksimalt*" ikke indgik i vedtægten, skulle skrive 1 nederst på den udleverede stemmeseddel. Såfremt man ønskede at støtte Andelshaverens forslag, hvor "*maksimalt*" blev genindført, skulle man skrive 2 nederst på den udleverede stemmeseddel.

Der blev herefter stemt og stemmetællerne indsamlede stemmerne til optælling i køkkenet.

Efter at stemmerne var optalt, kunne dirigenten oplyse, at der var 142 stemmer for bestyrelsens forslag, 113 stemmer for Andelshavernes forslag, samt 1 blank stemme. 6 andelshavere undlod at afgive deres stemme. Dermed var det fastslået, at der skulle stemmes om en vedtægtsændring, hvor procentsatsen var fastlåst på 95 %. Dirigenten understregede dog, at de 95 % aldrig kunne blive mere fastlåst, end at man ved kvalificeret flertal senere kunne ændre procentsatsen igen.

Dirigenten oplyste herefter, at der nu endeligt skulle stemmes om bestyrelsens forslag. Altså det forslag, hvor "*maksimalt*" ikke indgår i vedtægten og man derfor låser sig fast på en udnyttelsesgrad på 95 % for både grunde og bygninger, og hvor man samtidigt overgår til en valuarvurdering af foreningen. Vedtagelse af forslaget kræver 2/3 flertal.

Dirigenten oplyste, at man på stemmesedlens andet felt skulle skrive "Ja" hvis man ønskede at støtte forslaget og "Nej" hvis man ikke ønskede at støtte forslaget og derfor i stedet bevare status quo.

Der blev herefter stemt, og stemmetællerne indsamlede stemmerne til optælling i køkkenet.

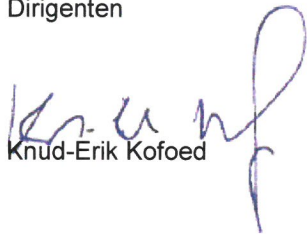
Efter at stemmerne var optalt, kunne dirigenten oplyse, at der var afgivet 261 stemmer, hvor 222 havde stemt for forslaget, 37 havde stemt nej og 1 havde stemt blankt. Der var derudover 1 der havde glemt at aflevere sin stemmeseddel.

Da mere end 2/3 havde stemt for forslaget, blev bestyrelsens forslag endeligt vedtaget.

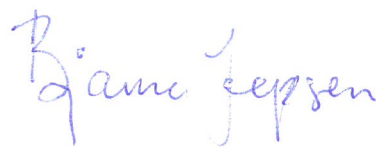
Dirigenten takkede for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen afsluttet kl. 22.00.

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

Dirigenten

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Knud-Erik Kofoed'.

Knud-Erik Kofoed

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bjarne Jepsen'.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mamma Bråvig'.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Torben Andersen'.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anette Møller'.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ole Borch'.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Søren Hansen'.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ole Andersen'.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Knud'.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mikkel Jørgensen'.