

REFERAT

A/B Grøndalsvænge – ordinær generalforsamling

Mødested: "Vandværket". Rabarbervej 2, 2400Kbh.NV

Mødedato og fremmøde:

Ved 1. del af generalforsamlingen den 19. april 2023, var repræsenteret 202 af foreningens 389 andele. Heraf var 21 repræsenteret ved fuldmagt.

Ved 2. del af generalforsamlingen den 6. juni 2023, var repræsenteret 156 af foreningens 389 andele. Heraf var 28 repræsenteret ved fuldmagt.

Da der på generalforsamlingens 2. del ikke var repræsenteret $\frac{1}{2}$ af samtlige mulige stemmer, vil forslag der kræver min. $\frac{2}{3}$ ja stemmer, skulle behandles på en ny generalforsamling, hvor forslaget endeligt vil kunne vedtages med et flertal på mindst $\frac{2}{3}$ ja stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret, jf. vedtægternes §26.2.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
5. Orientering fra Parkeringsgruppen om status på parkeringsprojekt.
6. Orientering fra Foreningshusgruppen om nytænkning af brugen af foreningsbygningen.
7. Behandling af forslag.
8. Valg af formand, øvrige bestyrelsesmedlemmer, bestyrelsessuppleanter, revisor og revisorsuppleant.
9. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsens formand, Martin Thorsen, bød velkommen.

Bestyrelsen foreslog advokat Knud-Erik Kofoed valgt som dirigent. Ingen andre stillede op som dirigent. Knud-Erik Kofoed blev valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og oplyser, at der skal vælges en referent.

Dirigenten foreslog Helle Kühl fra DEAS, valgt som referent. Ingen andre stillede op som referent. Dirigenten konstaterede, at Helle Kühl var valgt som referent.

Valg/udpegning af stemmetællere.

Der blev valgt 3 stemmetællere i hver side af salen - altså 6 i alt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen lovligt kunne gennemføres i henhold til den udsendte dagsorden.

Dirigenten oplyste, at det fremgår af vedtægternes § 23.2, at ordinær generalforsamling skal afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Regnskabsåret er kalenderåret, og da vi er i april måned, er det nemt at konstatere, at kravet om gennemførelse af generalforsamlingen inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb er opfyldt.

Den ordinære generalforsamling skal efter § 25.1 indkaldes med mindst 18 hverdages varsel.

Dirigenten var oplyst, at indkaldelsen med beretning, årsrapport, budget og fordeling af andelsværdier var udsendt den 22. marts 2023, og da det i dag er den 19. april 2023, konstaterede dirigenten, at fristen på 18 hverdage var overholdt, når lørdage tælles med som en hverdag (21 dage, inkl. lørdag).

Dirigenten oplyste følgende:

Der er den 24. marts 2023 – altså 19 hverdage (inkl. lørdage) udsendt opdateret oversigt over andelsværdierne og forslag fra bestyrelsen.

Selv om det havde været bedst, hvis bestyrelsens forslag var udsendt sammen med indkaldelsen, er bestyrelsens forslag dog udsendt rettidigt.

Der er inden 12-dages fristen (§ 25.1) den 1. april 2023 (inkl. lørdage) indleveret en række beboerforslag, der er udsendt den 12. april 2023 og altså senest 6 hverdage (inkl. lørdage) før generalforsamlingen (§ 25.2).

Dagsordenen opfylder kravene til dagsorden for ordinær generalforsamling, jf. § 23.2 – bortset fra at punktet "eventuelt" mangler, men det tager vi med til sidst under alle omstændigheder – og jeg kan derfor konstatere, at generalforsamlingen lovligt kan afvikles med den dagsorden, som er sendt ud.

De fleste punkter på dagsordenen kan besluttes – eller forkastes – med simpelt flertal.

Der er dog en række forslag, som indebærer en ændring af foreningens vedtægter. Det kommer jeg ind på ved de enkelte forslag under pkt. 7.

Når der er tale om en vedtægtsændring, skal et forslag vedtages med kvalificeret flertal, således at ½ af medlemmerne skal være repræsenteret, og mindst 2/3 af ja og nej stemmerne skal stemme for, jf. § 26.2.

Hvis der opnås 2/3 flertal men uden at mindst ½ af medlemmerne er repræsenteret, kan forslagene vedtages endeligt på en ny generalforsamling uanset antal fremmødte medlemmer, hvis der på denne generalforsamling også opnås flertal på mindst 2/3, jf. vedtægternes § 26.2.

Der er i alt 389 andele, og det vil altså sige, at mindst 195 skal være mødt op – personligt eller ved fuldmagt – for at forslaget kan vedtages endeligt på generalforsamlingen i dag.

Mere end halvdelen af andelshaverne var ved generalforsamlingens start repræsenteret, enten ved fremmøde eller ved fuldmagt.

Dirigenten sikrede sig, at alle andele havde modtaget stemmesedler.

Dirigenten oplyste om processen for aftenens forløb, herunder at generalforsamlingen ville slutte senest kl. 22, og at der ville blive indkaldt til en fortsat ordinær generalforsamling, hvis denne ikke blev afsluttet i dag.

2. Formandens beretning.

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning for 2022, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Emnerne var følgende:

- Konstituering og overdragelser
- Andelsoverdragelser og retssager
- Processer i foreningen/bestyrelsen
- Parkeringsgruppen

- Foreningshusgruppen
- Byggeregulativ
- Foreningshuset
- Gravearbejde på Æblevej
- Genoplivning i socialudvalget
- Huse med sætningsskader
- Lodafvigelse
- Ny valuarvurdering
- Tvist om vurderinger
- Køberbevis

Der var en enkelt bemærkning til bestyrelsens beretning, med en kommentar om lodafvigelserne.

Der skal ikke stemmes om beretningen – den blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Revisor Jørgen Andersen fra Beierholm Revisionspartnerselskab fremlagde årsregnskabet for 2022.

Årsregnskabet for 2022 viste et resultat på kr.383.265 som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2022 udgjorde kr.1.610.033.144. Afdrag på lån udgjorde 60.566 kr. i 2022.

Revisor konstaterede at foreningen har et sundt regnskab.

Valuarvurderingen var faldet med 2,6% til 1.595.000.000 kr.

Andelskronen var foreslået fastsat med baggrund i valuarvurdering til en maksimal andelskrone der udgør en samlet andelskroneværdi på kr.1.515.283.144 og udregnes efter vedtægternes §6.

Der var et spørgsmål om tilbagekøbslån, saldoen herfor er i regnskabet.

Der var et spørgsmål om definitionen af en sund forening. Revisor oplyste et en god indikator er, at foreningens gæld er under 50%. Denne forenings gæld er under 1%.

Årsregnskabet og andelskronen blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.

Karin Mygdal, fra bestyrelsen, gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2023.

Bestyrelsen foreslog en uændret boligafgift.

Bestyrelsen oplyste, at de budgetterede 1,4 mio.kr. er tiltænkt udbedring af veje og fortove.

Bestyrelsen oplyste, at en del af bestyrelsens honorar kommer med i 2023 regnskabet, som derfor vil være lidt højere.

Der var spørgsmål til, om der er en ansvarsforsikring for bestyrelsen. Det blev bekræftet, at udgiften er indeholdt i punktet Forsikringer og abonnementer.

Der var spørgsmål til udgiften til advokater, og en snak om budgetudgiften var høj nok.

Der var en debat om fremlæggelse af udgifterne til årets aktiviteter, fordelt ud på de enkelte aktiviteter. Bestyrelsen noterede ideen som en god idé. Dirigenten oplyste, at det ikke er et krav at de fremlægges sammen med budgettet.

Det fremlagte budget for 2023 blev enstemmigt godkendt som følger:

}	
INDTÆGTER	
Indtægter	24.777.100
Finansielle indtægter	12.000
INDTÆGTER I ALT	24.789.100
UDGIFTER	
Ejendomsskatter og afgifter	19.382.000
Forsikringer og abonnementer	2.200.000
Ejendomsdrift	743.000
Administrationshonorar	498.000
Øvrige administrationsomkostninger	800.000
Vedligeholdelse	1.450.000
Finansielle udgifter	250.000
UDGIFTER I ALT	25.323.000
ÅRETS RESULTAT	<u>-533.900</u>

5. Orientering fra Parkeringsgruppen om status på parkeringsprojekt.

Jens Aggerbeck fra parkeringsgruppen fremlagde status.

Jens fremlagde bl.a. en plan om, at kommunen har besluttet at omdanne en del af Grøndalsvænge til en offentlig P-zone.

Jens fremlagde desuden, at de smalle veje gør, at fortovene ødelægges af bl.a. tunge skraldebiler. Der holder også mange andre biler på veje og fortove. Andre vejes beboere benytter også vejene til parkering. Foreningen selv skal vedligeholde veje og fortove.

Parkeringsgruppens arbejde har været at undersøge forholdene, og gruppen har ansøgt om parkeringstilladelses-muligheder hos kommunen, gående på en parkeringslicens, som kun områdets beboere må få. Der vil også være mulighed for gæstelicenser. Der er også søgt om mulighed for at opkræve gebyr fra andre der parkerer i området. Der er desuden søgt om indtægter fra en del af de parkeringsbøder, der udstedes hos ulovligt parkerede biler. Gruppen afventer endelig godkendelse hos kommunen.

Jens oplyste, at denne løsning er valgt, da man ellers er underlagt kommunens plan om at omdanne en del af Grøndalsvænge til offentlig P-zone.

Der blev stillet spørgsmål til, om punktet var et beslutningspunkt. Dirigenten oplyste, at punktet var et orienteringspunkt, ikke et beslutningspunkt.

6. Orientering fra Foreningshusgruppen om nytænkning af brug af foreningsbygningen.

Bjarne Jepsen fra Foreningshusgruppen fremlagde nyt fra gruppens arbejde.

Gruppen har arbejdet med brugen af foreningshuset, siden gruppen blev nedsat på den ordinære generalforsamling 2022.

Gruppen har gjort sig tanker om, at foreningshuset skal dække de behov, andelshaverne kan have for et foreningshus. Gruppen fremlagde nogle af de mange tanker der har været vendt i gruppen, og fortalte om deres mødekadence. Gruppen oplyste, at de besluttede at søge hjælp hos eksterne parter, og valget var faldet på Over Byen Arkitekter, fra hvem gruppen afventer et udkast. Dette udkast, vil gruppen arbejde videre med, med inddragelse af andelshaverne.

Gruppen fremlægger et mere detaljeret forslag, med et til finansiering, senere på generalforsamlingen.

Gruppen oplyste, at de er åbne for flere kræfter, alle er velkomne, og kan bare sige til.

7. Behandling af forslag.

Forslagene kan læses i sin helhed i oversigten og materialet fra indkaldelsen.

David fra bestyrelsen fremlagde forslag nr. 1,2 og 3.

1. Forslag om uændret tilbageholdt beløb ved husoverdragelser jfr. paragraf 15.5.

Forslaget blev sat til afstemning med følgende resultat

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

2. Forslag om ændret standardfradrag ved husoverdragelser jfr. paragraf 15.7

Forslaget blev sat til afstemning med følgende resultat

For: 200

Imod:1

Blank: 1

Forslaget blev vedtaget.

3. Forslag om uændret strafrente jfr. paragraf 8.4

Forslaget blev sat til afstemning med følgende resultat

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

4. Forslag om mulighed for at foretage tilbagehold ved salg, ændring af §15.6

Foreningens advokat Thomas Rysgaard kvalificerede forslaget.

Det foreslås, at den nuværende § 15, stk. 6 ændres til følgende:

”Efter overtagelse af andelsboligen skal erhververen gennemgå denne for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand, forbedringer, inventar eller overtaget løsøre, der ikke allerede fremgår af vurderingsrapporten. Konstatere erhververen herved yderligere mangler, eller er erhververen uenig i et allerede fastsat prisnedslag i vurderingsrapporten for en konkret mangel, skal erhververen skriftligt meddele dette til overdrageren, bestyrelsen og administrator med specifikation af de påberåbte mangler, overslag fra håndværker og krav om prisnedslag. Hvis erhververens meddelelse modtages hos bestyrelsen og administrator senest 4 uger efter overtagelsesdatoen kan bestyrelsen, hvis prisnedslaget skønnes rimeligt, forhøje det tilbagehold der følger af § 15, stk. 5, og tilbageholdet udbetales derefter, når det ved dom eller forlig mellem erhververen og overdrageren er fastslået hvem det tilkommer. Til brug for bestyrelsens stillingtagen til rimeligheden af et prisnedslag kan bestyrelsen bede erhververen fremvise tilbud på udbedring. Har bestyrelsen og administrator ikke senest 4 uger efter overtagelsesdatoen modtaget sådan meddelelse fra erhververen frigives den indbetalte overdragelsessum til overdrageren alene med fradrag iht. § 15, stk. 4-8, men uden at det afskærer erhververen fra efterfølgende at fremsætte krav om prisnedslag direkte overfor overdrageren”

Thomas Rysgaard oplyste, at der har vist sig behov for en ændring af § 15, stk. 6, så bestemmelsen udtrykkeligt giver bestyrelsen hjemmel til at fortsætte et tilbagehold i købesummen i den beskrevne situation. Forespurgt om lovligheden heraf oplyste Thomas Rysgaard, at der ikke er noget lovmæssigt til hinder herfor, og at ABFs standardvedtægt også har en bestemmelse, der giver bestyrelsen mulighed for at foretage et tilbagehold i købesummen .

Dirigenten oplyste, at forslaget har en pendant til forslag nr. 27, derfor blev forslag 27 gennemgået i forlængelse af forslag 4.

Forslagsstiller af forslag nr. 27, kvalificerede sit forslag.

Dirigenten opsummerede, at forslag 27 er en anbefaling af at stemme nej til forslag 4.

Forslag 4, ændring af §15.6, blev sat til afstemning med en kvalificeret flertalsafstemning med følgende resultat

For:179
Imod: 12
Blankt:11

Forslag 4 om vedtægtsændring blev vedtaget endeligt, hvilket gjorde at forslag nr. 27 om at stemme nej til forslag 4, faldt.

5. Forslag om at fratage bestyrelsens beføjelser i forbindelse med overdragelser

Foreningens advokat, Thomas Rysgaard fremlagde det stillede forslag om ændring af vedtægternes §15,2, hvor denne tekst skulle udgå: *Bestyrelsen kan endvidere beslutte at iværksætte sådan afhjælpning selv for sælgers regning*. Forslaget kan læses i sin helhed i materialet sendt med indkaldelsen.

Forslaget blev sat til afstemning med følgende resultat

For:200
Imod:0
Blankt:2

Forslaget om vedtægtsændring blev vedtaget endeligt.

6. Forslag om ændring af gennemgang af husets installationer

Bestyrelsen kvalificerede sit forslag til ændring af vurderingsregulativets §2.4. Bestyrelsen foreslog at kravet om en *fuld* gennemgang af huset skulle udgå til gengæld for, at husets installationer skal gennemgås af "sikkerhedsstyrelsens godkendte firmaer, som udfærdiger eftersynsrapporter på baggrund af en "*lovpligtig gennemgang af husets installationer.*"

Der var en debat om emnet.

Forslaget hang sammen med forslag nr. 22, som handlede om, at der skal udføres en fuld gennemgang af et hus installationer, dvs. et modforslag til forslag 6, omhandlende at teksten i regulativet ikke skal ændres.

Forslag om bestyrelsens forslag om at ændre vurderingsregulativets §2.4, blev sat til afstemning. Dirigenten oplyste, at forslaget ikke var en vedtægtsændring, men en ændring af vurderingsregulativet, der skulle derfor stemmes efter simpelt flertal.

Stemmetællerne blev sat til at tælle stemmerne, som viste følgende resultat

For 78
Imod:72

Forslaget blev vedtaget.

7. Forslag til ændring af vedtægternes §11.3 angående begrebet "anerkendt statiker"

Forslaget blev fremlagt af bestyrelsen, som forklarede, at det er svært at en *anerkendt* statiker, da der kun er få personer med betegnelsen anerkendt statiker i Danmark.

Bestyrelsen foreslog derfor, at ordet *anerkendt* slettes, således at det er en *statiker* der skal benyttes.

Der var en debat om emnet og en drøftelse af betegnelsen *statiker* og *anerkendt statiker*.

Forslaget blev sat til afstemning med følgende resultat

For:192
Imod:0
Blankt:10

Forslaget om vedtægtsændring blev vedtaget endeligt.

8.(1) Det nye byggeregulativ ændres til byggeanvisning

Forslaget blev efterfølgende trukket tilbage, og vil derfor ikke blive behandlet på den fortsættende generalforsamling.

Klokken var 22.20, og dirigenten sluttede denne del af generalforsamlingen (del 1).

Der bliver indkaldt til en fortsat ordinær generalforsamling (del 2) til fortsættelse af denne generalforsamling.

Fortsættende generalforsamling (del 2) den 6. juni 2023:

Knud-Erik Kofoed fortsatte som dirigent, og Helle Kühl fortsatte som referent.

Der blev valgt et antal stemmetællere fra forskellige steder i salen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Dirigenten konstaterede at alle havde fået udleveret stemmesedler.

Dirigenten konstaterede, at forslag der skulle stemmes om ved kvalificeret flertal, kun kunne vedtages foreløbigt, da der ikke var mødt mere end halvdelen af foreningens medlemmer, jf. vedtægternes §26.2. Hvis der ved disse forslag opnås 2/3 flertal, kan forslagene vedtages endeligt på en ny generalforsamling uanset antal fremmødte medlemmer, hvis der på denne generalforsamling også opnås flertal på mindst 2/3, jf. vedtægternes § 26.2.

8.(2) Det nye byggeregulativ vedtages

Forslaget blev trukket af forslagsstiller (bestyrelsen), med henblik på fremlæggelse på en kommende generalforsamling.

9. Anvendelse af statiker ved forandringer foretaget efter 2018

Forslagsstiller stillede forslag om, at teksten i §11.3 ændres, så kravet om en statiker kun skal gælde fra vedtagelsestidspunktet på generalforsamlingen i 2018.

Forslaget blev korrigeret til at være 20. juni 2019 i stedet for 2018. Resten af forslaget var uændret.

Beslutningen var en ændring af vedtægternes § 11, hvilket krævede kvalificeret flertal.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med mere end 2/3 af de repræsenterede stemmer. Forslaget kan vedtages endeligt på en ny generalforsamling, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret, hvis der på denne generalforsamling også opnås flertal på mindst 2/3, jf. vedtægternes § 26.2.

10. Ændring af indkaldelsesfristen til generalforsamlinger

Forslagsstiller stillede forslag om at ændre vedtægternes §25.1, så ordet **hverdage** ændres til **dage**.

Beslutningen var en ændring af vedtægternes §25.1, og skulle derfor vedtages med kvalificeret flertal.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med mere end 2/3 af de repræsenterede stemmer. Forslaget kan vedtages endeligt på en ny generalforsamling, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret, hvis der på denne generalforsamling også opnås flertal på mindst 2/3, jf. vedtægternes § 26.2.

11. Indefrysning af ejendomsskat/grundskyld

En andelshaver havde stillet forslag om, at pensionister vil kunne få indefrosset deres ejendomsskat/grundskyld.

Forslaget blev debatteret.

Dirigenten konstaterede, at forslaget ikke var grundigt gennemarbejdet, da man bl.a. ikke vidste om det er noget kommunen kan foretage for den enkelte andelshaver. Dirigenten foretog herefter en *vejledende* indikation af, om det er noget bestyrelsen skal arbejde videre med.

Indikationen viste, at der var et lille flertal imod forslaget.

12. Indførelse af krav om boligkøberbevis

En andelshaver havde stillet forslag om at vedtage en hjemmel i vedtægt og regulativer til, at der overfor købere kan stilles krav om fremsendelse af et "boligkøberbevis". Forslaget indebar en ændring af §4.1 i regulativ for medlemmer, i §5.2 i regulativ for ekspektanter, samt i vedtægtens §13.2 (tilføjelse af en henvisning til regulativ for interne ekspektanter).

Forslaget skulle vedtages med kvalificeret flertal.

Forhold om forslagets indhold blev debatteret.

Forslaget blev sat til afstemning.

Der var ikke 2/3 flertal for forslaget. Forslaget blev derfor ikke vedtaget.

13. Omdøbning af betegnelser for 'regulativ for medlemmers fortrinsret til ledige huse' og 'regulativ for interne ekspektanter'.

En andelshaver havde stillet forslag om en omdøbning af betegnelserne for 'regulativ for medlemmers fortrinsret til ledige huse' ændres til 'regulativ for interne ekspektanter' og 'liste for medlemmers fortrinsret til ledige huse' ændres til 'intern ekspektantliste'.

Forslaget skulle vedtages med kvalificeret flertal.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget enstemmigt. Forslaget kan vedtages endeligt på en ny generalforsamling, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret, hvis der på denne generalforsamling også opnås flertal på mindst 2/3, jf. vedtægternes § 26.2.

14. Fremlæggelse af aftaler i forbindelse med køb/salg af andele

En andelshaver havde stillet forslag om, at bestyrelsen skulle fremlægge alle aftaler, som belyser bestyrelsens ageren i forhold til køb/salg af andele i foreningen. Disse aftaler skal være tilgængelige for alle andelshavere.

Det blev præciseret, at det vedrørte de *generelle* aftaler, som bestyrelsen indgår med 3. part, ikke de *konkrete* aftaler i de enkelte sager med andelshaverne.

Forslaget blev debatteret.

Bestyrelsen tog forbehold for at offentliggørelse kræver samarbejdspartners accept af offentliggørelse.

Forslaget skulle vedtages med simpelt flertal.

Forslaget blev sat til afstemning med følgende resultat:

For:64

Imod:71

Forslaget blev ikke vedtaget.

15. Fortsættelse af foreningshusgruppen
Foreningshusgruppen havde to forslag:

1. Foreningshusgruppen bemyndiges til at fortsætte deres arbejde med foreningshuset.
2. Der afsættes et beløb på maks. 300.000 kr. til istandsættelse af "det gamle bageri".

Begge forslag blev behandlet under ét.

En repræsentant for foreningshusgruppen kvalificerede gruppens forslag.

Forslaget blev debatteret.

Forslaget skulle vedtages med simpelt flertal.

Bestyrelsen havde stillet et modforslag om, at udgiftsrammen er på 300.000 kr., men at bestyrelsen skal forelægges planerne og acceptere udgifterne på forhånd.

Dirigenten satte det mest vidtgående forslag til afstemning først, hvilket var forslaget om hvorvidt foreningshusgruppen skal fortsætte sit arbejde, og have sin egen ramme på 300.000 kr.
Forslaget blev ikke vedtaget.

Derefter blev sat til afstemning om, hvorvidt foreningshusgruppen skal fortsætte sit arbejde, og have en ramme på 300.00 kr., med dialog og accept af bestyrelsen.
Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

16. Suspendering af optagelse på ventelister

En andelshaver havde stillet forslag om at ventelisterne suspenderes, indtil det undersøges om de personer der står på listen, er berettiget til at stå på listen, og i den angivne rækkefølge.

Forslagsstiller kvalificerede sit forslag.

Forslaget skulle vedtages med simpelt flertal.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev ikke vedtaget.

17. og 18. Vedtægtsændring §31.1 og §32.3

En andelshaver havde stillet forslag om ændring af vedtægternes §32.3. Forslaget blev foreslået opdelt på vedtægternes §31 stk. 1,2,3,4,5 og 6 og omhandler følgende: Bestyrelsen skal som første prioritet rådføre sig hos administrator DEAS eller ABF ved behov. Bliver sagen for kompliceret ifølge disse to kompetente firmaer, DEAS og ABF, som har indgående kendskab til andelsboligforeninger, så tages sagen op på bestyrelsesmøde, hvor det skal bestemmes ved stemmeflerhed, hvad næste skridt er. Af referatet skal fremgå navne på enige og uenige, da det er relevant i forbindelse med ansvar. Hvis det er nødvendigt at kontrahere med en advokat, gøres dette ud fra stemmeflerhed, som den sidste mulighed.

Bestyrelsen oplyste det vil være svært og tungt at administrere.

Forslagsstiller kvalificerede forslaget, og var bl.a. inde på offentlighedsloven. Foreningens advokat Thomas Rysgaard, oplyste, at offentlighedsloven ikke gælder for en privat andelsboligforening. Advokat Thomas Rysgaard konstaterede desuden at det ikke er hensigtsmæssigt at navngivne samarbejdspartnere skulle indskrives i vedtægterne, da et evt. skifte af samarbejdspartner ville kræve en vedtægtsændring.

Forslag nr.17 skulle vedtages med kvalificeret flertal.

Forslaget blev sat til afstemning

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag nr. 18 blev trukket af forslagsstiller.

19. Henvisning til vedtægternes §13, stk. 2 litra B.

En andelshaver foreslog en henvisning tilføjet i vedtægterne §13, stk. 2 litra B, så de nuværende længere betegnelser 'liste for medlemmers fortrinsret til ledige huse' og 'Regulativ for medlemmers fortrinsret til ledige huse', erstattes med de kortere betegnelser 'venteliste' og 'regulativ for medlemmer'.

Forslagsstiller anbefalede desuden, at vedtægterne kigges igennem af en ekstern part for fejl og gammel information, gerne hvert 5. år.

Det blev konstateret, at forslag nr. 19 er behandlet sammen med forslag 13.

20. og 21. Forslag om at regulativ for interne ekspektanter opdateres med §4, stk. 1 og §5, stk.2, med krav om at der skal gives bindende svar ved svar på køb af hus.

En andelshaver foreslog at §5.2 i regulativ for ekspektanter ændres, så der skal gives bindende svar. Andelshaver foreslog at teksten ændres til: 'Ved tilbud om overtagelse af hus, skal bindende svar gives som beskrevet i udbudsmaterialet. Såfremt du ønsker at overtage andel, skal dette meddeles med et bindende svar. Et bindende svar er skriftligt. Tilsagnet betragtes derefter som bindende og skal være ledsaget af skriftlig dokumentation for købesummens betaling. Manglende reaktion betragtes som afslag.'

Dirigenten konstaterede, at forslag nr. 20 og forslag 21 er i strid med vedtægternes bestemmelser, hvorfor det ikke kan behandles som en ændring til et regulativ.

Forslaget blev derfor afvist af dirigenten.

22. Modforslag om at beholde nuværende paragraf 2 stk. 2.4
Forslaget blev behandlet under forslag 6.

23. Forslag om eksklusion af Torben Andersen og David Amtrup

En andelshaver havde stillet forslag eksklusion af Torben Andersen og David Amtrup.

Andelshaveren mente, at de to bestyrelsesmedlemmer havde foretaget ulovlig indgriben i en andelshandel.

Dirigenten konstaterede, at en *eksklusion fra andelsboligforeningen* af to navngivne andelshavere kun kan behandles, hvis det forinden er behandlet i bestyrelsen.

Dirigenten gav forslagsstiller ordet. Forslagsstiller kvalificerede forslaget.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at det ikke var en eksklusion, men et mistillidsvotum, forslagsstiller ønskede at stille.

David Amtrup forklarede sin del af sagen.

Der var yderligere debat om emnet.

Dirigenten spurgte herefter generalforsamlingen, om den ønskede at stille mistillidsvotum overfor de to bestyrelsesmedlemmer.

Forslaget skulle vedtages med simpelt flertal.

Der var overvældende flertal for ikke at udtrykke mistillid til de to bestyrelsesmedlemmer.

Forslaget blev ikke vedtaget.

24. Forslag om kompensation til Majken Cramer

En andelshaver havde stillet forslag om kompensation til et andet medlem i foreningen, Majken Cramer, med den begrundelse, at bestyrelsen havde fejlhåndteret en andelshandel. Forslaget om kompensation lyder på 140.184 kr.

Dirigenten konstaterede at *bestyrelsen* ikke kan pålægges at udbetale kompensation, men at *foreningen* kan pålægges kompensation. Forslaget ændredes derfor til, at foreningen skulle udbetale kompensation.

Forslaget skulle vedtages med simpelt flertal.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev ikke vedtaget.

25. Udskiftning af vurderingsfirma

En andelshaver foreslog at foreningens daglige vurderingsfirma udskiftes.

Forslaget skulle vedtages med simpelt flertal.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev ikke vedtaget.

26. Ændring af vurderingsregulativets §5

En andelshaver foreslog en ændring af vurderingsregulativets §5, således, at alle byggetilladelser skal foreligge inden et hussalg kan udbydes til ekspektanter og den interne liste. Ikke-godkendte forbedringer/forandringer vil ikke medføre værditilskrivning hvis forbedringen/forandringen vurderes ulovlig af Københavns Kommune. Godkendelser godkendt efter andelen er udbudt til salg, vil medføre en ændring i salgsprisen, således, at sælger får værditilskrivning for den godkendte forbedring/forandring.

Forslaget skulle vedtages med simpelt flertal.

Dirigenten konstaterede, at forslaget kun kan gennemføres, hvis Københavns Kommune tilbyder at godkende.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev ikke vedtaget.

27. Modforslag om at beholde nuværende paragraf 15.6

Forslaget blev behandlet under punkt 4.

28. Forslag om at andelshaver udfylder skema ved salg, om at tilføje oplysninger om sælgers lån på salgsopstillingen, og om at fordelingen af salgsprisen skal specificeres som angivet i forslaget.

En andelshaver havde stillet forslag om, at andelshaverne udfylder et skema over forbedringer i den tid de bor i foreningen.

Forslagsstiller foreslog desuden, at en sælgers tilgodehavende i foreningen oplyses til købere ved salg.

Forslagsstiller foreslog derudover følgende:

- Andelskronen skal reguleres med den lovlige maksimalpris ved en handel og det skal fremgå af salgsopstilling.
- det skal fremgå af Salgsopstilling fra DEAS, hvad den lovlige maksimalpris indeholder (hus, grund, andre reserver)
- det skal fremgå tydelig af regnskabet, hvor formue til fordeling / andre reserver står - det skal fremgå at midler afsat til planlagt arbejde, som ikke påbegyndes indenfor regnskabsåret, skal tilbage i formuefordelingen.

Forslaget om yderligere specifikation af salgsprisen skulle vedtages med simpelt flertal.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

Forslaget om midler afsat til planlagt arbejde, som ikke påbegyndes indenfor regnskabsåret, skal tilbage i formuefordelingen.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev ikke vedtaget.

29. Forslag om at alle grunde opmåles af landmåler
En andelshaver havde stillet forslag om, at alle grunde opmåles af en landmåler, og at der skal sættes reserver af til udgiften. Forslagsstiller foreslog derudover, at der hvor der er en tvist, er præcis der hvor landmåleren starter sin opmåling.

Der var debat om emnet.

Det blev præciseret at det kun er en principbeslutning, da forslaget er uden økonomi. Forslaget skulle derfor vedtages med simpelt flertal.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev ikke vedtaget.

8. Valg af formand, øvrige bestyrelsesmedlemmer, bestyrelsessuppleanter, revisor og revisorsuppleant.

a. Formand

Formanden skulle vælges for 2 år, jf. § 29.2.
Martin Thorsen var på valg. Martin Thorsen genopstillede.
Der var ikke andre kandidater.
Martin Thorsen blev valgt med applaus.

b. Øvrige medlemmer

Ikke på valg:

Mads Bøje
Torben Andersen
Søren Hansen

Karin Mygdal var ikke på valg, men ønskede at trække sig fra bestyrelsen.

På valg:

Kim Erdmann (genopstillede)
David Amtrup (genopstillede ikke)
Mia Kambskard (genopstillede ikke)
Niels Borup (genopstillede ikke)

Således var 5 bestyrelsesposter ledige.

Dirigenten opfordrede interesserede til at stille op.

Kandidaterne var følgende:

Kim Erdmann som genopstillede
Michael Koch Hansen, Hyldebærvej, præsenterede sig (7-171-217-2)
Tina Linn Austad, Vindruevej, præsenterede sig (7-171-336-2)
Anna Kristine Ravn, Ferskenvej, præsenterede sig (7-171-61-2)
Arne Ekstrand, Hillerødgade, præsenterede sig (7-171-162-2)

Kandidaterne valgtes med applaus.

c. Bestyrelsessuppleanter (1-2 vælges hvert år)

Der skulle vælges en eller to suppleanter til bestyrelsen for 1 år, jf. § 29.4.

På valg:

Peter Jespersen (genopstillede)

Sebastian Elmann Sørensen, Vindruevej, præsenterede sig (7-171-330-2)

Begge valgtes med applaus.

Bestyrelsen er herefter således sammensat

Martin Myssing Thorsen, formand	Brombærvej 12, formand,	(på valg i 2025)
Mads Å. Bøje	Æblevej 33	(på valg i 2024)
Torben Andersen	Mirabellevej 8	(på valg i 2024)
Søren Hansen	Ferskenvej 27	(på valg i 2024)
Arne Ekstrand	Hillerødgade 152	(på valg i 2024)
Kim Erdmann	Fordresgårdvej 19	(på valg i 2025)
Michael Koch Hansen	Hyldebærvej 15	(på valg i 2025)
Tina Linn Austad	Vindruevej 13	(på valg i 2025)
Anna Kristine Ravn	Ferskenvej 41	(på valg i 2025)
Peter Jespersen, suppleant	Grøndalsvænge Allé 44	(på valg i 2024)
Sebastian Elmann Sørensen, suppleant	Vindruevej 6	(på valg i 2024)

d. Ekstern revisor

Der skulle skal vælges ekstern og intern revisor, jf. § 34.1.

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab genopstillede som ekstern revisor.

Der var ikke andre kandidater.

Der var genvalg af Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

e. Intern revisor

Dirigenten gjorde opmærksom på, at den interne revisor kun kunne genvælges to gange.

Peter Arnborg genopstillede for sin sidste periode i denne omgang.

Peter Arnborg blev genvalgt med applaus.

f. Revisorsuppleant

Ingen stillede op som revisorsuppleant.

9. Eventuelt

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl.22:20, og takkede for god ro og orden.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af MitID, af dirigenten og bestyrelsen, jf. Foreningens vedtægter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Knud-Erik Kofoed

Dirigent

Serienummer: f7d8446e-9e2a-4f90-a31c-817b1510a886

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-07-05 08:02:54 UTC



Mikael Witthøft Koch-Hansen

Bestyrelse

Serienummer: 5d2f4a0d-a41c-4286-a06b-b9121b5f1cc5

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-07-05 08:22:47 UTC



Martin Myssing Thorsen

Formand

På vegne af: A/B Grøndalsvænge

Serienummer: f1c2887b-955f-4f0b-ba79-6d741662e77f

IP: 83.95.xxx.xxx

2023-07-05 10:21:48 UTC



Søren Hansen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-304527134784

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-07-10 09:20:15 UTC



Mads Aagaard Bøje

Bestyrelse

Serienummer: cb39cc45-a1c3-439b-b5b4-1a3af6c80a2b

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-07-10 10:33:25 UTC



Torben Andersen

Bestyrelse

Serienummer: b8c4bdcc-8d7d-43f1-a6c6-22649543756a

IP: 62.199.xxx.xxx

2023-07-14 08:29:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4H8FN-LD3DX-T1BL1-TGZBY-X3Y0S-2BH6B

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tina Linn Austad

Bestyrelse

Serienummer: b5baad0d-98c7-474f-8284-e11999f7c5bb

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-07-14 12:34:01 UTC



Anna Kristine Ravn

Bestyrelse

Serienummer: 914ea1bd-6d17-4d2f-b41f-4462fcb036ac

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-07-31 08:20:47 UTC



Kim Renee Erdmann

Bestyrelse

Serienummer: ebfeabdf-0261-4898-830a-2caa3731aa8c

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-07-31 09:21:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4H8FN-LD3DX-T1BL1-TGZBY-X3Y0S-2BH6B

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>