

Til andelshaverne i A/B Parkhøj

Den 12. oktober 2020
J.nr. 1330.320 /cbd

Vedr. Indkaldelse til ordinær generalforsamling

I henhold til andelsboligforeningens vedtægter indkaldes herved til ordinær generalforsamling, der afholdes:

Onsdag den 28. oktober 2020, kl. 19:30

På Vandrerhjemmet, Herbergvejen nr. 8, 2700 Brønshøj.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen herunder ny indhentet valuarvurdering. jf. vedlagte bilag.
4. Forelæggelse af Nøgleoplysningsskema 4 til godkendelse
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag:
 - A) Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med administrator og eventuelt revisor til at omprioritere foreningens realkredit/og eventuelle banklån, herunder omlægge banklån til realkreditlån, indgå fast renteaftale samt omlægge lån til højere forrentet lån med henblik på at reducere lånets restgæld. Dog kan bestyrelsen ikke ved omprioriteringen omlægge et fastforrentet lån til et lån baseret på en variabel rente uden generalforsamlingens samtykke. Bestyrelsen kan ej heller i forbindelse med omprioriteringen forlænge lånets løbetid med mere end 2 år. Såfremt flere lån omlægges, må den gennemsnitlige løbetid således ej heller forlænges med mere end 2 år.
 - B) Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring af § 5.

Fra:

Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jfr. dog stk. 2.

Stk. 2. For de lån i kreditforeninger og pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3. Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Til:

§ 5 Hæftelse

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

Stk. 2. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3. En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Formålet med vedtægtsændringen er at sikre at andelshaverne i forbindelse med låntagningen hæfter pro rata (dvs. med sit indskud) og ikke solidarisk (med hele sin samlede formue) i forbindelse med lånoptag. Vedtægtsændringen er i overensstemmelse med Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations normalregulativ.

- C) Bestyrelsen stiller forslag om opsætning af altaner **jf. vedlagte bilag**. Der henvises i øvrigt til vedtægternes § 5, stk. 2 vedrørende optagelse af nyt lån til finansiering af altanprojekt.
- D) Bestyrelse stiller forslag om ændring af Husorden punkt 2 tilføjelse. **Gæste hunde på visit, skal holdes i snor på alle ejendommens arealer.**

- E) Anonym andelshaver stiller forslag til tilføjelse til vedtægterne. **For nye andelshavere, gældende for køb efter 1. januar 2021, er det ikke tilladt at ryge i lejlighederne.**

På den ene side er rygning en privat sag, på den anden side lader tobaksrøgen dårligt begrænse sig, til ikke at vandre mellem lejligheder, så naboen kan blive syge eller i det mindste generet af passiv røg i deres ellers lige så ukrænkelige privatsfærer. Røgen bevæger sig igennem utætheder i vægge, gulve, rørgennemføringer og lig. Ifølge Kræftens Bekæmpelse, trænger 1% af de mindste partikler i tobaksrøgen til naboen, 2% til underboen og hele 9% til overboen.

Udover bedre indeklima og renere luft og fri for de skadelige stoffer fra tobaksrøgen, er fordelene ved røgfri boligforeninger:

Mindre risiko for brand

Færre udgifter til vedligeholdelse, rengøring og maling

Færre nabo konflikter vedr. tobaksrygning

Forslag gælder kun lejligheder. Det vil forsat være tilladt at ryge på ejendommens udendørs fællesarealer.

7. Valg til bestyrelsen. På valg er formand Maria Ravn og bestyrelsesmedlem Bjørk Hasager Sørensen, smat bestyrelsesmedlem Peter Hageltorn alle for en 2-årig periode. Endelig skal der vælges én suppleant for 1. år.
8. Eventuelt valg af administrator. – Bestyrelsen indstiller til genvalg
9. Eventuelt valg af revisor. – Bestyrelsen indstiller til genvalg
10. Eventuelt.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være **næstformanden Jan Gotfredsen**, Næsbyholmvej 10, st. th. i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen,

Der vedlægges endvidere en fuldmagtsblanket, såfremt man ikke har mulighed for at deltage, samt tilmeldings planket til deltagelse på generalforsamlingen.

Årsregnskab for perioden 1. juli 2019 til 30. juni 2020, med forslag til budget for 2020/21 er vedlagt denne indkaldelse.

**Med venlig hilsen
p.b.v.**

advokat Anders Boelskifte (H)

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Parkhøj

Afholdt på Bellahøj Vandrehjem, den 28. oktober 2020, kl. 19:30

Referatet

1. Valg af dirigent og referent

Næstformand Jan Gotfredsen bød velkommen og foreslog Anders Boelskifte som dirigent. Anders Boelskifte blev valgt som dirigent uden modkandidater.

Anders Boelskifte konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, idet indkaldelsen var udsendt den 12. okt. 2020. Tilstede var 43 andelshavere, samt 6 repræsenteret ved fuldmagt, i alt var der 49 stemmeberettigede andelshavere.

Generalforsamlingen var beslutningsdygtig, da mere end 1/5 dele af foreningens medlemmer var til stede, mere end 13 medlemmer. Generalforsamlingen var ligeledes beslutningsdygtig i forhold til vedtægtsændringer, da mere 2/3 dele af foreningens medlemmer var til stede, mere end 44 medlemmer.

Lisbeth Nielsen blev valgt som referent uden modkandidater.

2. Bestyrelsens beretning

Bjørk Hasager Sørensen gennemgik bestyrelsens beretning, der var uddelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

John Kristensen Næsbyholmvej 14B, 4. sal tv. vil gerne spørge ind til hvad der har været grundlaget for at valuarvurderingen er kommet ind på denne måde.

Jan Gotfredsen fortæller at bestyrelsen var blevet gjort bekendt med, gennem vores revisor, at hvis foreningen inden den 1. juli 2020 fik udarbejdet en valuarvurdering, ville den kunne holde (fastlåses) de næste mange år frem. Havde vi valgt ikke at få den lavet nu, men ville have en valuarvurdering lavet efterfølgende, ville den kun gælde i 18 måneder ad gangen.

Bo Lilliedal Næsbyholmvej 14C, 3. sal spørger ind til hvorfor bestyrelsen ikke har informeret omkring valuarvurderingen tidligere i forløbet, således alle ville have haft længere tid til at tænke over det i.

Jan Gotfredsen fortæller at bestyrelsen ikke ønskede at nogle beboere skulle spekulere i hvornår det ville være smartest at sælge for dem.

Per Jensen Næsbyholmvej 10, st. tv. spørger ind til hvad bestyrelsen vil gøre hvis valuarvurderingen ikke bliver vedtaget.

Jan Gotfredsen fortæller, at der så vil blive lavet en note til regnskabet hvor der står, at

regnskabet er godkendt, men valuarvurderingen ikke er blevet godkendt. Bestyrelsen har ligeledes et papir hvor der står hvad det vil betyde hvis valuarvurderingen ikke godkendes og man vil fastholde den offentlige vurdering.

Ingen ønskede beretningen til afstemning, og beretningen blev således godkendt i enighed uden afstemning.

3. Forelæggelse af årsregnskab og forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen, herunder ny indhentet valuarvurdering. jf. vedlagte bilag.

Anders Boelskifte gennemgik årsregnskabet inklusive resultatopgørelsen, balancen, forslag til værdiansættelse og likviditetsoversigten.

Ingen andelshavere ønskede at spørge ind til regnskabet.

Ingen andelshavere ønskede regnskab til afstemning, regnskab blev således godkendt i enighed uden afstemning.

Bjørk Hasager Sørensen fremlægger bevæggrunden for valuarvurderingen.

John Kristensen Næsbyholmvej 14B, 4 sal tv. spørger ind til om der er undersøgt hvad de omkringliggende foreninger er vurderet til.

Bestyrelsen fortæller, at vi kommer til at ligge på linje med de ejendomme der ligger i vores område.

Der er beboere der spørger ind til om andelshaverne skal beskattes af den nye stigning?

Bestyrelsen fortæller at andelshaverne ikke vil blive beskattet af den nye stigning.

Nickolaj B. Sollok Ringholmvej 1., 3 sal th., spørger ind til hvorfor det lige er 11% der tilbageholdes i valuarvurderingen.

Peter Hageltorn fortæller at det er for at sikre den stabile andelskrone.

Katrine H. Vejlgaard Næsbyholmvej 14B, 1. sal tv. spørger ind til hvordan salget af de små lejligheder går

Peter Hageltorn fortæller at salget af de to værelset lejlighederne går rigtig fint, ud fra vores lister og skulle de ikke blive solgt derigennem, bliver de lagt op på f.eks. den blå avis, eller facebook, eller andre sociale medier.

Jan Gotfredsen fortæller at det PT går fint med salget på vores lister.

Joy Sollok Næsbyholmvej 10 st. tv. fortæller at de unge ikke har penge til at flytte ind i lejlighederne, at det er derfor, de ikke er aktive.

Lærke Enoksen Ringholmvej 1., 4. sal th. fortæller at hun bliver bekymret for at lejlighederne bliver for dyre for de unge mennesker hvis vi vælger valuarvurderingen.

Bjørk Hasager Sørensen fortæller at der ikke kun skal ses på de kommende beboere, men man også skal huske at se på dem der bor i Parkhøj, at der måske også er nogle af dem der ønsker at kunne komme ud og få deres drømme ført ud i livet.

Jan Gottfredsen informerer om, at hvis lejlighederne ikke kan sælges fordi de er for dyre, så må priserne sættes ned for lejlighederne i de tilfælde, samt at det handler om udbud og efterspørgsel.

Ønsker vi om nogle år at gå tilbage til den offentlige vurdering, kan vi altid gå tilbage til den, vi bliver ikke låst af denne beslutning for evigt, men vi har kun haft denne ene mulighed til at få udarbejdet en valuarvurdering, der gælder langt ud i fremtiden. Samtidig hersker der stor tvivl om hvornår den offentlige-vurderingen kommer og om den overhovedet kommer, da der nu i Regeringen tales om, at andelsboliger ikke skal have et offentlig-vurdering.

Forslag til værdiansættelse og valuarvurderingen blev vedtaget med afstemningen.

43 for

6 imod

4. Forelæggelse af nøgleoplysningsskema 4 til godkendelse.

Anders Boelskifte gennemgik nøgleoplysningsskemaet.

Nøgleoplysningsskemaet blev godkendt i enighed uden afstemning.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Anders Boelskifte gennemgik budgettet, ifølge hvilket der budgetteres med et underskud på 100, - kr. for regnskabsåret 2020/2021.

Bo Lilliedal, Næsbyholmvej 14 C, 3 sal, spørger ind til hvorfor bestyrelsen hvert år hensætter 750.000 kr.

Jan Gottfredsen fortæller at bestyrelsen har arbejdet på en vedligeholdelsesplan, hvor nogle af posterne er meget store, f.eks. køkkentrapper, udskiftning af vandrør mm

Horst Glander Næsbyholmvej 14A st. spørger ind til hvorfor der står fiber/TDC, om det ikke hedder YouSee, samt hvorfor vores CVR-nummer ikke står på forsiden sammen med de andre oplysninger

Jan Gotfredsen fortæller at vi har YouSee som leverandør på TV signal og TDC som leverandør på fiber og beder dem rette det i papirerne til næste år.

Anders fortæller at det ikke er noget krav, med CVR-nummeret, men at revisor bliver bedt om at få det med sammen med de andre oplysninger.

Per Jensen Næsbyholmvej 10, st. tv spørger ind til hvad fibernet og parkhøjnet er, eller om det er det samme.

Jan Gotfredsen fortæller at det er det samme, revisor informeres om at det skal tilrettes.

Horst Glander Næsbyholmvej 14A, st. spørger ind til om det kunne være en fordel at bruge penge på at få ordnet vores trætrapper, så vi måske kan få en bedre forsikring, da man oftest ikke bliver forsikret så godt når man har trætrapper.

Jan Gotfredsen fortæller at vi har en rigtig god forsikring og er forsikret for vores trætrapper.

Ingen ønskede budgettet til afstemning. Budgettet, herunder uændret boligafgift, blev derfor enstemmigt godkendt uden afstemning.

6. Forslag

Forslag A: Bemyndigelse til omlægning af realkredit- og banklån

Anders Boelskifte gennemgik forslaget om at bemyndige bestyrelsen til omlægning af realkredit- og banklån. Et forslag, der stilles hvert år på generalforsamlingen, således bestyrelsen i samråd med administrator kan agere uden at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, såfremt der opstår mulighed for en fordelagtig omlægning af foreningens realkredit- og banklån, dog ikke forlængelse af løbetid på lån med mere end 2 år, eller omlægning af fastforrentede lån til lån med variabel rente.

Forslaget blev enstemmigt godkendt uden afstemning.

Forslag B: Bestyrelsens stiller forslag om: Vedtægtsændring af § 5

Til:
§5 Hæftelse

Andelshaveren hæfter alene med deres indskud for forpligtelsen vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

Stk. 2.

For de lån i kreditforeninger og pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Formålet med vedtægtsændringen er at sikre at andelshaverne i forbindelse med låntagningen hæfter pro rata (dvs. med sit indskud) og ikke solidarisk (med hele sin samlede formue) i forbindelse med lånoptag. Vedtægtsændringen er i overensstemmelse med Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations normalregulativ.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Forslag C: Bestyrelsen stiller forslag om: Opsætning af altaner jf. Vedlagte bilag i indkaldelsen.

Der henvises i øvrigt til vedtægternes §5 stk. 2 vedrørende optagelse af nyt lån til finansiering af altanprojektet.

Anders Boelskifte informerer om at der har været afholdt et beboermøde, hvor projektet har været debatteret.

Der er efter beboermødet kommet to ændringsforslag til projektet.

Anders Boelskifte gennemgår forslaget og deler det op i flere mindre afstemninger, så alle områder bliver gennemgået

Afstemning om placering af altaner:

Ændringsforslag 1. Joy Sollok Næsbyholmvej 10 st. tv, fremlægger forslaget om:

Trappe bredden ændres til 220 cm., således dørene kan åbne helt op, samt ønsket om 20 cm. dybere trappe, således det øverste trin bliver 40 cm i stedet for 20 cm.

Bo Lilliedal Næsbyholmvej 14C, 3. sal spørger ind til om det er en generel brede på trappen, eller om det kun er det øverste trin på trappen, Joy ønsker bredere.

Joy Sollok Næsbyholmvej 10 st. tv. fortæller det er alle trinene, for at få mere brugsværdi af trappen.

Forslaget om trappenedgang med en bredde på 220, således dørene kan åbnes 180 grader, blev enstemmigt vedtaget.

Det blev også enstemmigt vedtaget at trappen må gå 120 cm ud i gården, således trappens øverste trin bliver 40 cm. dybt.

Ændringsforslag 2. Bo Lilliedal Næsbyholmvej 14C, 3. sal fremlægger forslaget om:
Der kun må være en altan per lejlighed, så det er ens for alle beboere.

Anders Boelskifte spørger ind til om der er nogle der ønsker at kommenterer på forslaget, eller om nogle ønsker forslaget til afstemning.

Peter Hageltorn og Sanne Montgomery Ringholmvej 3, 3. sal tv. ønsker at få ændringsforslaget sat til afstemning.

2 stemte for forslaget, om kun 1 altan per lejlighed.

33 stemte imod forslaget, om der kun må være 1 altan per lejlighed.

14 stemte hverken for, eller imod forslaget.

Ændringsforslaget blev derfor ikke vedtaget og dem der har ønsket det og i forhold til Kommunens regler, om opsætning af mere end en altan, kan få det.

Afstemning om finansiering af altaner:

Horst Glander Næsbyholmvej 14A, st. spørger ind til, om det er blevet undersøgt hvilke lånemuligheder vi har.

Jan Gotfredsen og Peter Hageltorn fortæller, at der er blevet undersøgt og hvad der vil være mest fornuftigt for foreningen.

Det blev enstemmigt vedtaget, at der optages et lån over 30 år.

Afstemning om accent af tilbud fra MinAltan:

Det blev enstemmigt vedtaget at MinAltan skal stå for projektet.

Afstemning om principbeslutning om hvorvidt der skal gives mulighed for etablering af altaner eller ej.

Der var ingen der ønskede yderlig uddybning af altanprojektet.

42 for forslaget

Ingen stemte imod forslaget

Altan-projektet blev vedtaget.

Afstemning om afbrydelse af altan-projektet:

Bestyrelsen og Altanudvalget indstiller til, at generalforsamlingen kan afbryde projektet hvis det bliver dyrere eller reglerne fra Kommunes side for altaner bliver forringet.

Forslaget blev enstemmigt godkendt uden afstemning.

Forslag D: Bestyrelsen stiller forslag om ændring af Husorden punkt 2, tilføjelse.

Gæste hunde på visit skal holdes i snor på alle ejendommens arealer.

44 stemmer for forslaget

2 stemmer imod forslaget

3 stemte hverken for, eller imod forslaget.

Forslaget blev vedtaget og bliver tilføjet til Husordenen.

Forslag E: Anonym andelshaver stiller forslag til tilføjelse til vedtægterne.

For nye andelshavere, gældende for køb efter 1. januar 2021, er det ikke tilladt at ryge i lejlighederne.

Anders Boelskifte fortæller at det ikke er normalt at man kan stille anonyme forslag, Sasha M. Andersen Næsbyholmvej 10, 1. sal th. informerer generalforsamlingen om, at det er at hende der har stillet forslaget. Sasha M. Andersen fremlægger forslaget.

Bo Lilliedal Næsbyholmvej 14C, 3. sal spørger ind til, om der er lovhjemmel i forslaget Anders Boelskifte fortæller at rent juridisk kan man godt indfører rygeforbud fremadrettet, men ikke for dem der allerede bor i en lejlighed i Parkhøj.

Samil Demirhan Næsbyholmvej 10, 4. sal th. spørger ind til om dette forslag betyder at nye andelshavere i ikke rygerlejligheder kan risikere at bo ved siden af ryger lejligheder? Jan Gotfredsen fortæller at det er korrekt.

Adam N. Jantzen Næsbyholmvej 14D, 2. sal syntes det er et fint forslag, men undrer sig over om det hjælper på Sashas problem nu.

Sasha M. Andersen fortæller at det ikke kommer til at hjælpe hende, men for dem der fremadrettet flytter ind i ejendommen og der på sigt vil blive røgfrit.

Kim Kjelgaard Næsbyholmvej 14B, 3 sal tv. fortæller at han syntes det er et vanvittigt forslag at stille.

Joy Sollok Næsbyholmvej 10 st. tv. syntes også at det er meget vi skal ind og bestemme over andre, men at dette forslag måske kan motivere rygere til at mindske rygningen i lejligheden.

Susanne Hansen Næsbyholmvej 14A, 4. sal fortæller at man måske selv skulle begrænse rygning, da man ved det kan blive sværere at sælge sin lejlighed, når man ryger, det er lige som med en bil der er blevet røget i, har en mindre værdi.

14 stemte for forslaget

22 stemte imod forslaget

13 stemte hverken for, eller imod forslaget.

Forslaget blev derfor ikke vedtaget og der sker ingen vedtægtsændring vedr. forslaget

7. Valg til bestyrelsen

Følgende nuværende medlemmer af bestyrelsen var på valg:

Som formand - 2 år, Maria Ravn (ønsker ikke genvalg)

Som bestyrelsesmedlem - 2 år Bjørk Hasager Sørensen (genopstiller)

Som bestyrelsesmedlem - 2 år, Peter Hageltorn, (genopstiller)

Suppleant - 1 år, Rasmus H (genopstiller)

Bjørk Hasager Sørensen blev valgt som ny formand for en 2-årig periode uden modkandidater.

Peter Hageltorn blev valgt som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode uden modkandidater.

Rasmus H. blev valgt som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode uden modkandidater

Camilla Mouritsen blev valgt som suppleant for en 1-årig periode uden modkandidater

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Bjørk Hasager Sørensen (valgt 2020 for 2 år)

Næstformand Jan Gotfredsen (valgt 2019 for 2 år)

Bestyrelsesmedlem Peter Hageltorn (valgt 2020 for 2 år)

Bestyrelsesmedlem Rasmus H (valgt 2020 for 2 år)

Bestyrelsesmedlem Lisbeth Nielsen (valgt 2019 for 2 år)

Suppleant Camilla Mouritsen (valgt 2020 for 1 år)

8. Valg af Administrator

Bestyrelsen foreslår genvalg af administrator,

Administrator blev enstemmigt valgt.

9. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af revisor,

Revisor blev valgt enstemmigt valgt.

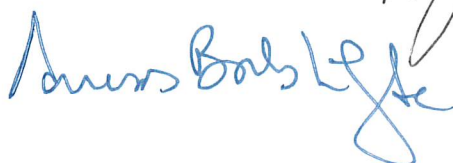
8. Eventuelt

John Kristensen Næsbyholmvej 14B, 4. sal tv. spørger ind til om tidshorisonten for altanprojektet vil holde, nu hvor Kommunen har længere behandlingstider PT.

Jan Gotfredsen fortæller at det burde ikke ændre noget for os.

Dirigenten takker for god ro og orden og afslutter mødet kl. 21.55


Referent Lisbeth Nielsen


Anous Boalskyte




Jan Gotfredsen

