

Advokat Bent Schou  
H.C. Andersens Blvd. 11, 2.  
1553 København V  
Tlf. 33 13 57 47

Valbyparken

## M Ø D E R E F E R A T

År 2011, den 27. april afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen VALBYPARKEN på Sct. Annæ Gymnasium, Sjælør Boulevard 135, Valby.

81 andelshavere var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt. Foreningens ca. 204 andelshavere var således repræsenteret med ca. 40%.

Desuden deltog statsaut. revisior Jens Haugbyrd/Revisionsfirmaet Beierholm og advokat Bent Schou.

Allan Riise bød velkommen og navnlig velkommen til de nye andelshavere.

I henhold til indkaldelse af 12. april d.å. behandlede følgende dagsorden:

### 1. Valg af dirigent.

Bent Schou blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med lovligt varslet og var beslutningsdygtig i henhold til de punkter der forelå i dagsordenen. Dette var der ikke indvendinger imod.

### 2. Bestyrelsens beretning:

Allan Riise aflagde indledningsvis beretning og henviste til det skriftlige materiale der var udsendt til samtlige andelshavere i forbindelse med indkaldelsen. Specielt under punkter Vandrør og faldstammer, supplerede Carsten Dyhr beretningen og orienterede om forløbet af rørinstallationerne og at der skulle være 1-års gennemgang om kort tid. I den forbindelse vil der blive udsendt orientering til samtlige beboere med opfordring til at meddele om eventuelle mangler. Nærværende kan også betragtes som en opfordring til at fremføre eventuelle mangler, hvis sådanne findes.

Specielt vedrørende rørstudse i badeværelsesgulve blev det oplyst, at det ikke var en del af projektet at disse blev fjernet. Det vil være forbundet med meget store udgifter. Allan Riise henviste til, at der på generalforsamling kan fremsættes forslag herom. Så har man da mulighed for at tage stilling til dette.

Det blev også bemærket, at stuelejlighederne visse steder var blevet fodkolde i forbindelse med ændring af vaskerier.

Vedrørende temperatursvingninger oplyste Carsten Dyhr, at der var undersøgelser i gang. Det blev oplyst, at også vandforsyning i køkken var problematisk nogle steder.

Vedrørende faldstammer oplyste Carsten Dyhr, at en gennemgang har vist, at der er rustdannelser indefra. Dette er konstateret i større omfang. Firmaet PROLINE er derfor kontaktet, idet dette firma har specialiseret sig i at foretage coating - støbning - inde i det eksisterende rør. Selve arbejdet kan udføres i løbet af få dage, hvorimod en traditionel udskiftning af faldstammer vil tage 2-3 uger.

Vedrørende altanerne oplyste Carsten Dyhr, at der stadig er konstateret mindre mangler, som entreprenøren har lovet at udbedre. Bestyrelsen følger op på dette. Der blev fremført bemærkning om, at det regnede ind på altanerne, muligvis ved udspyr, ligesom der var visse gavlaltaner, som ikke var tilfredsstillende monteret til muren. Bestyrelsen henviste til, at altanerne var opsat i overensstemmelse med projektet.

Carsten Dyhr supplerede afsnittet om Miljøstation og oplyste, at kommunen er orienteret om rotterne og har foretaget inspektion og derefter pålagt ejendommen at sørge for de nødvendige foranstaltninger. Derfor har det været nødvendigt at nedrive skuret til traktor og maskiner.

I forbindelse med miljøstationen var der kritik af manglende information om ændring af placering af

tørregård, ligesom projektet med tørregården blev kritiseret med hensyn til placering af cykelstativer og bilparkering.

Med de nævnte bemærkninger blev årsberetningen indstillet til godkendelse og herefter enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2010 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.  
Revisor Jens Haugbyrd gennemgik regnskabet og præciserede de enkelte poster. Endvidere blev der redegjort for beregningen af andelsværdien.

Regnskabet gav ikke anledning til bemærkninger og blev enstemmigt godkendt, herunder at andelsværdien blev fastsat til kr. 11.900,- pr. m<sup>2</sup>.

På spørgsmålet om, at anføre andelsværdien særskilt i dagsordenen bemærkede Schou, at det var sædvanligt, at medtage punktet som en del af regnskabet. Andelsværdien bliver nemlig beregnet og fastlagt i overensstemmelse med opgørelsen over aktier og passiver. Godkendelse af andelsværdien foretages derfor i forbindelse med godkendelse af regnskab.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget (for 2011) til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af boligafgiften. Denne foreslås forhøjet med kr. 10,- til kr. 425,- pr. m<sup>2</sup>/årligt pr. 1/7.2011.

Revisor Jens Haugbyrd redegjorde for budgettet, som viser et underskud på ca. kr. 490.000,- før skat. Endvidere blev der redegjort for likviditetsbudgettet hvori er indregnet regulering af tilgodehavender og gæld fra årsskiftet og betaling af prioritetsafdrag. Likviditetspåvirkningen er udtryk for et behov på kr. 2.530.000,-, som foreslås dækket af delvist den eksisterende likviditetsbeholdning på ca. kr. 1.200.000,-. Den øvrige likviditet, er baseret på andelsboligforeningens salg af 6 lejligheder i 2011.

Budgettet blev enstemmigt godkendt, herunder forhøjelse af boligafgiften med kr. 10,- til kr. 425,- pr. m<sup>2</sup>/årligt med virkning fra 1/7.2011.

5. Forslag.

- a. Ændring af husorden for altaner hvorefter det er tilladt at bruge gasgrill.

Dennis Mathiasen begrundede sit forslag.

I forbindelse med afstemning ved håndoprækning stemte 28 for forslaget, hvorimod 42 stemte imod.

Forslaget er således nedstemt.

- b. Bestyrelsen foreslår tillæg til husorden, hvorefter det fastslås at det ikke er tilladt at benytte stikkontakt opsat af Dansk Bredbånd til andet end tilslutning af Dansk Bredbånds produkter.

Overtrædelse kan medføre eksklusion.

Forslaget, der er vedlagt indkaldelsen blev begrundet af bestyrelsen, idet det var konstateret at nogle beboere (i blok 7) havde anvendt stikket i garderobeskabet til brug af andre apparater end de beregnede it-produkter. Der har således været tilfælde, hvor strømforbruget har været af en sådan størrelse, at sikringerne er sprunget og har afbrudt strømforsyningen til TV og internetmodtagelse for alle lejligheder i blok 7.

Derfor har bestyrelsen fundet det nødvendigt at skærpe kravet i husordenen ved brug af den nævnte TV-installation.

Efter drøftelse foretog forslagsstilleren en mindre ændring, således at forslaget får følgende ordlyd:

"Bestyrelsen foreslår tillæg til husorden, hvorefter det fastslås, at det ikke er tilladt at benytte stikkontakt opsat af Dansk Bredbånd til andet end tilslutning af internetmodem/roter eller lignende.

Overtrædelse kan medføre eksklusion."

Ved afstemning stemte 47 for dette forslag. Ingen stemte imod.

Forslaget er vedtaget.

- c. Der foreligger udvidet projekt til istandsættelse af containerplads. Det nye projekt anslås til kr. 900.000,-, hvorfor bevilling ønskes forhøjet med kr. 450.000,-.

Bestyrelsen oplyste, at projektet medfører en flytning af tørregården til den modsatte ende af garagebygningen (mod nord).

Der blev også kort redegjort for projektet og behovet for dette og henvist til den af arkitekt Tom Sjørup udarbejdede skitse med en kortfattet beskrivelse.

Ved afstemning ved håndsoprækning stemte 55 for forslaget. Ingen stemte imod.

Forslaget og dermed forhøjelsen af projektprisen til kr. 900.000,- er vedtaget.

- d. Forslag om istandsættelse af faldstammer for kr. 4,5 mio.

I henhold til det med indkaldelsen vedlagte projekt fra PROLINE, redegjorde Carsten Dyhr nærmere for projektet og orienterede om hvilken tidsplan der kunne køres efter. Specielt blev det anført, at en anden ejendom i Valby var besigtiget og man var tilfreds med det pågældende arbejde.

Endvidere var ejendommens varmeingeniør Probst-Hansen kontaktet og denne havde oplyst, at han havde deltaget i tilsvarende projekt og kunne anbefale Proline.

Der forventes opstart med 6-8 ugers varsel efter accept.

Ingeniør skal være behjælpelig med projekt og gennemførelse.

Bestyrelsen lægger op til, at fremgangsmåden skal være meget fleksibel, idet der kan vælges at udføre arbejdet i én blok ad gangen, eventuelt 1-2 opgange ad gangen. Herved kan der indhentes erfaringer løbende.

Det blev oplyst, at gulvafløb vil være omfattet. Såfremt stikledning til gulvafløb skal ændres, er dette også muligt med hjælp af specialværktøj.

For projektet stemte 59. Ingen stemte imod.  
Forslaget er vedtaget.

- e. Udskiftning af vandstikledninger for kr. 200.000,-.  
Forslaget har tidligere været fremsat og vedrører vandstik fra hovedledning i vejen fra stophane og til måler fra 3 tilslutninger.  
Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Indkomne forslag:

Jeanette Schou havde indsendt forslag dateret 15. april, hvilket forslag også har været opsat på opslagstavlerne i opgangene.  
Forslagsstilleren motiverede sine forslag.

Ad 1: Opbevaring af nøgler til lejlighederne

I forbindelse med vandrørsprojektet observerede jeg, at bestyrelsen har nøgler til lejlighederne, hvilket jeg ikke mener, at de er berettiget til.

Min lejlighed er der ingen, som er berettiget til at sikre sig adgang til uden forudgående aftale eller i nødstilfælde, da det er tale om PRIVAT bolig. Jeg mener, at det direkte strider imod dansk lovgivning, at bestyrelsen har nøgler til andre andelshavers lejlighed. Det er en krænkelse af min bolig og privatliv!!

Desuden har Jeg taget kontakt til mit forsikringsselskab, for at høre hvad min retsstilling er i forbindelse med et indbrud, og hvor der ikke er synlige tegn på indtrængen i lejligheden. Indbruddet vil blive klassificeret som simpelt tyveri, og mit forsikringsselskab vil derfor ikke dække bestemte genstande og andre genstande dækker de kun med en lille procentdel. På den baggrund vil jeg gerne minimere antallet af nøgler til min lejlighed og det bør andre andelshavere også overveje.

Af hensyn til alle andelshavers retssikkerhed og beskyttelse forslår jeg, at bestyrelsen destruerer nøglebundterne eller afleverer nøglerne tilbage til andelshaverne, så vi som andelshaver kan værne om vores privatliv og bolig.

Jeg vil for god orden skyld gøre opmærksom på at i forbindelse med vand/varmeafledning, større projekter etc. som er annonceret, da er bestyrelsen/ejendomsfunktionären berettiget til at få adgang til lejlighederne, og vi som andelshavere er forpligtet til at aflevere en nøgle til dem eller selv være hjemme. Desuden er bestyrelsen berettiget til at sikre sig adgang til lejlighederne, hvis der opstår et nødstilfælde såsom vandskade etc., hvilket jeg også forventer, at de gør af hensyn til at minimere skaderne på bygningerne.

Det blev fra bestyrelsens side præciseret, at der ikke var nogen beboere, der var tvungen til at deponere nøgle hos bestyrelsen/varmemester, ligesom bestyrelsen heller ikke er forpligtet til at opbevare beboernes nøgler.

Schou præciserede endvidere, at der kunne være omstændigheder der gjorde det nødvendigt at skaffe sig adgang til lejligheden ved hjælp af låsesmed. I så fald skal mindst 2 personer deltage og der skal lægges besked i lejligheden om den nødvendige indtrængen.

Der var en del drøftelser omkring udlån af nøgler og aflevering af nøgler i forbindelse med rørudskiftningsarbejdet. Dette blev taget til efterretning. Samtidig blev det meddelt, at de beboere der endnu ikke har modtaget deres nøgler kunne henvende sig til varmemesteren.

Forslagsstilleren tog de fremsendte erklæringer til efterretning.

## 2. Overdragelse af altanlån ved salg af andel.

I forbindelse med køb af min andelsbolig gjorde jeg sælgers ejendomsmægler opmærksom på, at så vidt det var mig bekendt, skulle sælger indfri altanlånet. Det stod skrevet i de papirer, jeg modtaget på boligen i forbindelse med mit køb. Jeg fik dog af vide, at sælger gerne måtte overdrage lånet til mig.

Det er dog kommet mig for øre, at det i forbindelse med altanprojektet blev besluttet at valgte en andelshaver at fraflytte sin bolig, da skulle sælger indfri altanlånet. Det har skabt stor undren blandt de andelshavere, som jeg har snakket med, at jeg har overtaget altanlånet, når nu der blev indført/aftalt andre regler før igangsættelsen af projektet. Desuden er jeg bekendt med, at andre andelshavere også har overdraget altanlånet til købere, og at bestyrelsen har gjort det lige så i forbindelse med salg af de gamle lejeboliger.

Jeg er meget utilfreds med at have overtaget et lån, som jeg efter at have snakket med herboende andelshavere slet ikke burde kunne overtage, da der som sagt i sin tid blev aftalt andre regler i foreningen. Jeg synes ikke det er rimeligt, at jeg nu sidder med et lån, som jeg måske ikke må overdrage til næste køber i forbindelse med et salg. Jeg er ikke interesseret i at indfri et lån på 90.000 kr. for noget, som jeg ikke kan tage med mig. Jeg tror trygt, at jeg kan sige det samme på vegne af andre nye andelshavere.

Det undre mig at der ikke er blevet sat en stopper for overdragelse af altanlånet fra bestyrelsens side, da der i vores vedtægter § 15 står, "Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen,.....". Det må



også være gældende for overdragelse af et altanlån, som eftersigende ikke kan overdrages til en køber. Derfor kunne jeg godt tænke mig at få afklaret, hvad der er tilladt i forbindelse med altanlånet ved et eventuelt salg.

Hvis det viser sig, at sælger godt kan overdrage altanlånet til køber, da forslår jeg, at det indføres i vedtægterne under regler for overdragelse § 13, således at der ingen tvivl er på området, og hvormed alle andelshavere gamle som nye får lige vilkår.

Jeanette Schou orienterede om forslaget og herunder de forskellige informationer hun havde modtaget.

Schou besvarede indlægget og oplyste indledningsvis, at det var uheldigt at det drejede sig om andenhåndsoplysninger, som det var sværere for bestyrelsen at tage stilling til.

Derimod blev det oplyst, at det havde været praksis igennem de seneste 2 år, at det i forbindelse med overdragelse af andele, blev accepteret fra bestyrelsens side, at køber overtog det nedskrevne lån.

I forbindelse med tidligere informationer om, at lån ønskes indfriet i forbindelse med overdragelse, blev der henvist til, at det ville være hensigtsmæssigt for foreningen at lånene blev indfriet, idet andelsboligforeningen ikke havde sikkerhed i de pågældende lejligheder for det nævnte lån. Hvis sikkerhed skulle etableres, vil det andrage mindst kr. 2.000,- pr. lejlighed (der har optaget lån), hvilket i alt vil andrage mindst kr. 400.000,-.

Det vil altid være muligt for en andelshaver at indfri sit lån.

Schou gjorde endvidere opmærksom på, at prisen for andelslejligheden vil være den samme hvad enten der var et lån eller ikke et lån, idet købesummen vil bestå dels af en kontantbetaling og dels af et lån, der overtages. Sælger vil få et reduceret provenu, nemlig med fradrag af altanlånet.

Såfremt der måtte være uoverensstemmelser i forbindelse med indgåelse af aftale, blev det foreslået, at de pågældende henvendte sig til sælger

eller hvis der havde været ejendomsmægler indblandet, da til denne.

Jeanette Schou ønskede ikke afstemning om dette forslag.

### 3. Ophævelse af grillforbud på altanerne.

I forbindelse med opsætningen af altanerne blev det besluttet, at man ikke må benytte grill på altanerne. I første omgang troede jeg, at det var pga. brandfaren, men det har siden vist sig, at det er for at naboen ikke bliver generet af osen, hvilket undre mig meget.

Jeg vil mene, at folks cigaretrøg, olielamper, lanterner og deslige, der er tændt på altanerne generer lige så meget som en grill. Da jeg ikke synes, at folk skal fratages retten til at anvende disse typer af remedier på altanen, mener jeg, at det er mere fordelagtigt at ophæve grillforbuddet.

Derfor forslår jeg, at grillforbuddet atter tages op til overvejelse særligt med henblik på ophævelse af samme forbud. Vi kan eventuelt indføre visse restriktioner f.eks. hvilke grilltyper, der må anvendes for at mindske osen.

Hvis grillforbuddet skal opretholdes, da vil jeg mene, at der skal indføres større kontrol af at forbuddet overholdes af alle andelshavere.

Forslaget har allerede været behandlet.

### 4. Retningslinier for kælderen/vaskeriet.

Ad 4: Retningslinjer for kælderen/vaskeri

I kælderen og vaskeriet har jeg observeret at folk ryger og anvender meget giftige/farlige kemikalier.

Jeg mener, at det var engang i marts 2011, at en eller anden havde fået den gode ide at spraye med spraymaling i kælderen ved nr. 87, hvilket gjorde at kælderen var giftig i ca. 2 uger efter. Man blev faktisk dårlig ved at gå ned i kælderen.

Samtidig har jeg oplevet, at folk ryger i vaskeriet, hvilket jeg ikke mener høre sig hjemme. Jeg er selv ikke-ryger og er ikke interesseret i at mit tøj lugter af cigaretrøg, før jeg overhovedet tager det i brug.

Jeg synes heller ikke, at det er forsvarligt at ryge i et vaskeri. En dag jeg var i vaskeriet havde en eller anden glemt at slukke sin cigaret, som stod i et lille plastiskbære fra en risdessert. Cigaretten var helt udbrændt og der var ingen vand i plastikbægeret. I princippet kunne der lige så godt have været udbrudt brand i vores nye vaskeri, som kunne have bredt sig til hele kælderetagen og muligvis stueetagen og gjort meget

stor skade på bygningen udover at alle vore private ejendele i kælderen kunne være gået tabt.

Da jeg ikke har været i stand til at finde klare regler for rygning og brug af kælderen i vores vedtægter eller husorden, forslår jeg, at vi indfører ryggeforbud i vaskeri/kælder samt forbud mod brug af farlig/giftige kemikalier i kælderen.

Bestyrelsen bemærkede, at der har været opsat skilte i vaskekælderen om forbud mod rygning. Det følger af forholdets natur, at der ikke må opbevares farlige eller giftige kemikalier i kælderen. Det er imidlertid vanskeligt at definere hvad der menes hermed.

Forslagsstilleren tog de gældende regler til efterretning og frafaldt afstemning.

5. Brug af vaskemaskiner, opvaskemaskiner og tørretumbler i lejlighederne.

Ad 5: Brug af vaskemaskiner, opvaskemaskiner og tørretumbler i lejlighederne

I vores husorden §9, stk. 2 står det skrevet, at vaskemaskiner og strygemaskiner kun må anvendes i tidsrummet kl. 07.00-22.00. Jeg tolker det som retningslinjer for anvendelse af fællevaskeri etc. og ikke for brug af lignende maskiner, som er opsat i lejlighederne.

Jeg får flere gange om ugen min nattesøvn ødelagt af brug af vaskemaskiner, opvaskemaskiner etc. i lejlighederne. Jeg har soveværelse op af køkkenet, som sikkert de fleste har, og da der er meget lyd i vores bygninger, kan man ikke undgå at høre, når maskinerne leder vand ind og ud eller for den sag skyld centrifugerer. Desuden dirrer gulve og vægge, når der centrifugeres.

Der står ikke direkte skrevet i vores husorden, i hvilket tidsrum man må bruger vaskemaskiner etc., men kun retningslinjer for brug af støjende maskiner etc.. Derfor forslår jeg, at der i husordenen §5 specifikt indføres retningslinjer for anvendelse af vaskemaskiner, opvaskemaskiner samt tørretumbler i lejlighederne, således at tidsrummet sættes fra kl. 07.00 til kl. 21.00, hvorved vi følger de regler, som er gældende for vaskeriet.

Jeanette Schou motiverede sit forslag og henviste til uoverensstemmelser mellem vedtægter, § 9 og §5.

Forslagsstilleren erklærede sig indforstået med, at det alene drejede sig om et tillæg til §9 - et nyt stykke 3 - hvoraf det vil fremgå, at brug af vaskemaskiner, opvaskemaskiner og tørretumbler kun på finde sted imellem kl. 07.00-21.00.

I forbindelse med afstemning stemte 22 for forslaget, hvorimod 28 stemte imod forslaget.

Forslaget er nedstemt, hvorefter den eksisterende husorden fortsætter uændret.

#### 6. Valg af bestyrelse.

Bestyrelsen består af Allan Riise, Carsten Dyhr, Finn Højer Nielsen, Ann-Vivi Wessel Jensen, Therese Pedersen.

Allan Riise blev enstemmigt genvalgt som formand.

Finn Højer Nielsen og Ann-Vivi Wessel Jensen blev enstemmigt genvalgt for 2 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Allan Riise, formand, Valbygårdsvej 41, st.th. (2 år)

Carsten Dyhr, Valbygårdsvej 41, 4.th. (1 år)

Finn Højer Nielsen, Valbygårdsvej 37, 3.tv. (2 år)

Ann-Vivi Wessel Jensen, Valbygårdsvej 75, 3.th. (2 år)

Therese Pedersen, Valbygårdsvej 51, st.mf. (1 år)

Som suppleanter blev enstemmigt genvalgt:

Lisbeth Cantell, Valbygårdsvej 53, 3.th.

Michael Bressendorf, Valbygårdsvej 79, 2.th.

#### 7. Eventuelt.

- a. Allan Nielsen bemærkede, at bestyrelsen for at få styr på brugen af parkeringspladser, ønskede at parkeringspladslejerne oplyste om deres bils registreringsnummer. I forbindelse med fremsendelse af referat, vil der blive vedlagt en seddel, hvorpå registreringsnummeret kan noteres og indsendes til Schou.

Bestyrelsen blev takket for det store arbejde, der blev udført.

Således passeret.

2. maj 2011 BS/bn