

## Referat fra ordinær generalforsamling den 17. juni 2025

Tirsdag den 18. juni 2025, kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Hyltebjerggård, Line Allé 33, 2720 Vanløse

Tilstede var 21 medlemmer, 5 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 26 stemmer .

Tilstede var endvidere foreningens revisor Jørgen Andersen fra Beierholm.

Foreningens formand Jasmin Hansen bød velkommen til denne generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Lene Hansen fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste, at efter generalforsamlingen ville bestyrelsen svare på spørgsmål fra medlemmerne i forbindelse med den igangværende byggesag i foreningen.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Bestyrelsesberetning 2025

#### Regnskab

Som regnskabet viser, kommer foreningen i år ud med et overskud på 262.827kr. hvilket er et pænt resultat.

#### Byggeprojekt

Bestyrelsen har det sidste års tid lagt mange timer i, at arbejde videre med planerne om foreningens byggeprojekt. Projektet blev stemt endeligt igennem på den ekstraordinære generalforsamling som blev afholdt d. 5/2/25 på Hyltebjerggård aktivitetscenter.

Der var et virkelig flot beboer-fremmøde på generalforsamlingen og også et stort flertal som stemte for

# Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

projektet med haver og altaner. Det vil bestyrelsen gerne takke mange gange for og i samme omgang ønske alle beboere et stort tillykke med beslutningen om, at få renoveret vores, efterhånden, noget slidte ejendom.

Vi i bestyrelsen var utrolig glade og lettede efter generalforsamlingen og allerede dagen efter fortsatte det store arbejde med næste fase af byggeprojektet. Næste vigtige skridt var at udlicitere byggeprojektet og hyre en entreprenør. Her faldt valget på firmaet Kjær Knudsen A/S.

## Renovering af ejendommens kloakker

Bestyrelsen valgte at få lavet en TV-inspektion af ejendommens kloakker foretaget af firmaet Dansk Klimasikring, dels da vi tidligere har oplevet problemer med oversvømmelser i kælderens dels da det nye firma som servicerer ejendommens rottespær påpegede nogle problematikker i forhold til optimal rottesikring af ejendommens kloaksystem.

Renoveringen af vores kloaksystem blev sat i gang i februar 2025 og varede ca. 3 uger. Bestyrelsen valgte at få gennemført renoveringen som det første, og i forbindelse med byggeprojektet, således at der ikke på et senere tidspunkt skulle foretages udgravninger i vores nye gårdmiljø.

Vi kan derfor glæde os over, at ejendommen nu står med et renoveret kloaksystem og en langt mere effektiv beskyttelse mod rotter.

## Naboer.

Vi i bestyrelsen ønsker et godt samarbejde med de naboforeninger vi ligger tæt op ad. Vi har derfor afholdt nogle møder, dels for at informere om, at vores byggeprojekt nu er igangsat med hvad det indebærer af evt. larm men også for at finde et fælles ståsted i forhold til forskellige problematikker. Vores genbo ud til Ålekistevej har taget rigtig godt imod vores initiativ til dialog.

Vores naboandelsforening har vi ligeledes inviteret til et dialogmøde som gik godt og var konstruktivt. De har deres syn på tingene og vi har vores og lige nu prøver vi at finde den gyldne mellemvej til et godt samarbejde.

## Fremtidigt arbejde

Vandmålerne i alle foreningens lejligheder skal udskiftes til digitale vandmålere. Det er et lovkrav at alle målere kan fjernaflæses pr. 1/1/2027.

Bestyrelsen har i skrivende stund modtaget et tilbud på udskiftning fra firmaet ISTA.

Ud over at foreningen kan spare penge på at få udskiftet vandmålerne hurtigst muligt, vil det også være mere fleksibelt for beboere at aflæsningen fremover sker digitalt, fremfor manuelt.

Udskiftningen af vandmålerne kræver adgang til hver enkelt lejlighed for opsætning. Bestyrelsen vil holde alle beboere opdaterede og varsle i god tid, således at man har mulighed for enten at aflevere nøgle eller planlægge at være hjemme i det givne tidsrum.

Formanden og bestyrelsen siger tak for endnu et godt år og ser meget frem til hvad den nærmeste fremtid byder på.

Der fremkom ingen bemærkninger eller kommentarer til beretningen.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

## Ad 3 - Årsrapport

Foreningens revisor Jørgen Andersen fra Beierholm gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside og sendt ud samtidig med indkaldelsen forud for generalforsamlingen. Revisor oplyste, at årets resultat var på 645.835 kr. før betaling af afdrag (afdrag udgør 383.008 kr.)

# AAndelsboligforeningen Gørønehøj 31-39 & K lingseyvej 35-39

Der er afsat 18.500.000 i reserver.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **10.203 kr./m<sup>2</sup>** (sidste år: 9.868 kr./m<sup>2</sup>).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside og sendt ud samtidig med indkaldelsen forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2025.

Efter indkaldelsen er sendt ud har foreningen i start juni måned 2025 optaget lån på 7 mio. kr. til byggesagen. Ydelser på dette lån var ikke med i det fremsendte budget for 2025. Der skal beregnes en yderligere låneydelse på de 7 mio. (med 179.218 kr. i renter/bidrag og afdrag på 76.632 kr.). Dirigenten retter budgettet til og lægger revideret budget for 2025 på foreningens hjemmeside.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – **Vandregnskabet** - skæringsår rykkes til 31.12

Bestyrelsen stiller forslag om at vandregnskabet skæringsår fremadrettet sker for kalenderåret, da de årlige vandregninger fra HOFOR kommer for kalenderåret.

Motivation:

Vandregnskabet udarbejdes pt. for perioden 1.4.-31.3. Det bør ændres til kalenderåret, da afregning fra HOFOR sker for kalenderåret.

Hos ista oplyses det, at de nuværende vandmålere er fra 1976. Fra 1.1.2027 vil det være lovpligtigt at alle vandmålere kan fjernaflæses. I forbindelse med etablering af nye vandmålere vil det derfor være hensigtsmæssigt, at der i den forbindelse sker omlægning af afregningsperiode fx til 1.1.2026 hvis dette kan lade sig gøre.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 6 - Valg

---

Hele bestyrelsen vælges hvert år på den ordinære generalforsamling. Der vælges således 3-5 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv (vedtægternes § 30 stk. 1 og 2.).

Alle i den siddende bestyrelse ønskede at genopstille. Da der ikke var modkandidater fortsætter hele den tidligere bestyrelse.

Som suppleant blev Martin Robert Szwedowski Bryk valgt.

# AAndelsboligforeningen Gørønehøj 31-39 & K lingseyvej 35-39

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Jasmin Hansen</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Claus Jessing</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Maria Vollmond</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Frii Ejdesgaard Mikkelsen</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Joh Aleksander Hansen</b>	på valg i 2026
1. Suppleant	<b>Martin Robert Szwedowski Bryk</b>	på valg i 2026
2. Suppleant		
3. Suppleant		

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen konstitueret sig som ovenfor

## Ad 7 - Eventuelt

---

Følgende blev drøftet dette punkt:

Spørgsmål: Bliver varmemålere også digitale

Svar: Dette vil bestyrelsen undersøge hos ista.

Spørgsmål: Kan vasketideren justeres. Så tørretiden venter en halv time senere end vasketiden.

Svar: Dette vil bestyrelsen undersøge muligheden for.

Spørgsmål: Hvad hvis man har mistet koden til sin vaske-tag

Svar: Man kan få en ny kode ved henvendelse til bestyrelsen

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:29

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:  
**[beboer.sjeldani.dk/forening/groennehoej-klingsvej](http://beboer.sjeldani.dk/forening/groennehoej-klingsvej)**

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten)  
Dirigent Lene Hansen

I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

## CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39
A2	Adresse	Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39, 2720 Vanløse
A3	CVR-nr.	18 47 55 45

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	17.06.2025
--	------------

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.000.000 kr.	19.960 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	18.500.000 kr.	7.385 kr.
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	826 kr.
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter		

### Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	10.203 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.783 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	12.986 kr.
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

### Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.

**Friværdi** %

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 80 %

(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen  
\* 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.

# 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.”

## Lene Hansen

**SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968**

**Dirigent**

*På vegne af: Dirigent*

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-06-22 08:12:14 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.