

Referat fra ordinær generalforsamling den 12. april 2016

Tirsdag den 12. april 2016, 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 i foreningens bestyrelseslokale i kælderen på Klingseyvej i Vanløse.

Tilstede var 19 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 20 stemmer.

Foreningens formand Esben Grønning bød velkommen til årets ordinære generalforsamling og til administrator Nadja Darell. Derudover deltog foreningens revisor Jørgen Andersen fra Beierholm samt foreningens advokat Nikolaj Helsinghoff Andersen fra Advokatpartnerselskabet Molt Wengel.

Inden generalforsamlingen gik formelt i gang, orienterede Advokat Nikolaj Helsinghoff Andersen om udviklingen i retssagen vedr. foreningens gårdprojekt.

Der er 3. faser i sagen.

1. Den formelle del
2. Syns- og skønsmand (rapport)
3. Retssag

Den formelle del er på plads. Foreningen skal nu have en syns- og skønsmand ud og vurdere fejl og mangler. Syns- og skønsmanden kommer inden for en måned og vil herefter lave en rapport, der kan bruges til det videre forløb i retssagen.

Der blev stillet spørgsmål til, om der var retshjælpsdækning. Dette er desværre ikke tilfældet, hvorfor foreningen selv skal betale omkostningerne. Der er afsat penge til dette i budgettet. Der er ligeledes afsat reserver i regnskabet, såfremt sagen tabes.

Nikolaj Helsinghoff Andersen oplyste, at han håbede at sagen ville være afsluttet inden for et år.

Foreningen har fået flere udkast til forlig, men forligene har ikke været seriøse, hvorfor bestyrelsen har valgt at afvise dem.

Idet der ikke var yderligere spørgsmål, takkede bestyrelsen for Advokat Nikolaj Helsinghoff Andersens orientering.



Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Nadja Darell blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Dennis Leszkowicz havde valgt at trække sig fra bestyrelsen. Da der således manglede et bestyrelsesmedlem, opfordrede bestyrelsen andelshaverene til at melde sig ind i bestyrelsen.

Der har været omkring 10 indbrud over 8 måneder. Indbruddene sker hovedsagligt gennem kælderen. Fra kælderen har tyvene mulighed for at komme op i 3 opgange. Det er dyrt i glarmesterregninger og bestyrelsen har derfor besluttet at sætte gitterhegn op i vinduerne i kælderen.

Bestyrelsen opfordrer alle til at huske at lukke vinduer og døre efter sig. Kontakt straks viceværtten eller bestyrelsen, såfremt I opdager, at nogle døre eller vinduer ikke lukker optimalt. Låsene i dørene vendes således, at der kun er et nøglehul på den ene side af døren.

Bestyrelsen sørger for at lave en liste med de håndværkere, foreningen benytter.

En andelshaver oplyste, at dørtelefonen ikke altid fungerer. Bestyrelsen oplyste, at firmaet, der havde sat dem op, ikke havde gjort det tilfredsstillende og de er blevet lavet om et par gange. Kontakt bestyrelsen, såfremt det ikke virker, så får de en ud for at kigge på det.

Beretningen blev **taget til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Foreningens revisor Jørgen Andersen fra Beierholm gennemgik årsrapporten for 2015, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Han oplyste, at årets resultat var 423.699. Der er afsat 2.700.000 i reserver.

Ved afstemning blev **andelsværdien fastsat til 4.634 kr.**

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.



Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2016, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2016.

Der er afsat 80.000 til retssagen og 40.000 til øvrige omkostninger herunder en valuarrapport.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Valuarvurdering

Der blev stillet forslag om, at foreningen får udarbejdet en valuarvurdering, som skal anvendes til beregning af andelsværdien. Det formodes, at en valuarvurdering vil være væsentligt højere end den offentlige ejendomsvurdering, som i dag anvendes af foreningen til beregning af andelsværdien.

Når der foreligger en valuarvurdering, skal der afholdes en ekstraordinær generalforsamling, hvor der skal tages stilling til andelsværdien, beregnet på baggrund af denne valuarvurdering.

Bestyrelsen oplyste, at foreningens andelsværdi ligger lavt i forhold til nabobygningerne, da foreningen bruger den offentlige vurdering, der ikke antages at komme igen før om et par år.

Det blev besluttet, at der udarbejdes en valuarvurdering til næste ordinære generalforsamling..

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.).

Esben oplyste, at han stille og roligt udfaser sin rolle som formand til et af de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Han fortsætter dog som formand, indtil han har "lært en ny op". Claus Jessig, Allan Stjernekilde og Vita Boel Nielsen blev genvalgt til bestyrelsen. Som nyt medlem blev Simon Vollmond Norden valgt. Som suppleant blev Emilie Nyegaard Grothen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Esben Grønning	På valg i 2017
Bestyrelsesmedlem	Claus Jessig	På valg i 2017



A ndelsboligforeningen G rønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Bestyrelsesmedlem	Allan Stjernekilde	På valg i 2017
Bestyrelsesmedlem	Vita Boel Nielsen	På valg i 2017
Bestyrelsesmedlem	Simon Vollmond Norden	På valg i 2017
Suppleant	Emilie Nyegaard Grothen	På valg i 2017

Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet under dette punkt:

- Der kommer en container til hård plast. Hård Plast skal derfor ikke i de almindelige containere. Husk at lukke låget til containerne helt i, da der ellers kommer rotter og måger.
- Husk at fjerne jeres ting fra fællesarealerne. Ellers vil bestyrelsen få det fjernet. Storskrald vil blive afhentet i weekenden den 16.-17. april.
- En andelshaver oplyste, at det var koldt i hendes lejlighed. Bestyrelsen oplyste, at hun selv skulle få en ud for at undersøge, om radiatoren virkede. Alternativt kunne hun købe en varmeblæser, der giver ekstra varme, da lejligheden kun har en radiator.
- I 10 års planen fremgår det at vinduer og trapper skal skiftes. Dette vil dog først blive taget op, når retssagen er afsluttet. Bestyrelsen oplyste, at det muligvis ikke vil kunne betale sig at reparere dem, men at de skal udskiftes. Farvekoden til vinduerne vil bestyrelsen sørge for at andelshaveren får oplyst, såfremt de ønsker at male deres vinduer.
- En andelshaver ønskede, at vide om de måtte sætte et trådhegn op rundt om deres haveareal, så hunde ikke kunne komme ind. Dette fik de tilladelse til. Det blev oplyst, at haverne kun er til den enkelte ejer. Den der har haven har dog også vedligeholdelsespligten. Det er dog ikke en værdiforøgelse af lejligheden, da de kun har en brugsret til haven.
- Der vil blive opsat porte i begge ender af gården, således at uvedkommende ikke kan komme ind.
- Orienter bestyrelsen såfremt i opdager noget, der ikke er som det skal være.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:00.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

<http://groennehoej.sjeldani.dk/>

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten)
Dirigent Nadja Darell



PENNEO

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

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

Nadja Darell

underskriver

Serienummer: CVR:35677968-RID:28803880

IP: 195.225.90.179

08-06-2016 kl. 08:10:07 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>