

## Referat af generalforsamling afholdt d. 21. juni 2010

### A/B Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Følgende medlemmer var mødt personligt eller ved fuldmagt:

Nr.	Navn	Adresse	Mødt	V/fuldmagt
01	Sarah Nymann Callery	Grønnehøj 31, st. tv.		X
02	Uffe Callery (Bestyrelse)	Grønnehøj 31, st. th.	X	
04	Maria Aloy	Grønnehøj 31, 2. tv.	X	
05	Iben Andersen	Grønnehøj 31, 2. tv.	X	
06	Kit Rosenkvist Jensen	Grønnehøj 31, 2. Th.	X	
09	Sandra Thorsteinsson	Grønnehøj 33, 1. Tv	X	
10	Dorthe Hansen (Bestyrelsesformand)	Grønnehøj 33, 1. th.	X	
12	Jonas Wedell	Grønnehøj 33, 2. Th.	X	
18	Allan Stjernekilde	Grønnehøj 35, 2. th.	X	
20	Pernille Holm	Grønnehøj 37, st. th.	X	
21	Lotte Jacobsen	Grønnehøj 37, 1. tv.	X	
25	Birita Kallsgard	Grønnehøj 39, st. tv.	X	
28	Jan Byrgesen	Grønnehøj 39, 1. th.	X	
29	Tina Arnesen	Grønnehøj 39, 2. tv.	X	
32	Carina Andersen	Klingseyvej 35, st. th.	X	
37	Pia Hindkjær Pedersen	Klingseyvej 37, st. tv.	X	
38	Sebastian La Cour	Klingseyvej 37, st. th		X
42	Kasper Seeberg Petersen (Bestyrelse)	Klingseyvej 37, 2. th..	X	
46	Yvonne B. Jensen	Klingseyvej 39, 1. th	X	

Det samlede repræsenterede antal andele var således 19, heraf 2 ved fuldmagt.

Fra administrator Dalgas § Deleuran deltog Advokat Jacob Christensen og Kenneth Nielsen Beldring.

På generalforsamlingen blev iht. foreningens vedtægter behandlet følgende dagsorden:

### Valg af dirigent

Advokat Jacob Christensen blev valgt. Kenneth Nielsen Beldring blev valgt som referent. Herefter kunne Jacob Christensen oplyse at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og spurgte om nogen havde indsigelser til dette eller dagsorden som var fremsendt. Her var ingen indsigelser.

### 1. Bestyrelsens beretning

Der er kommet nye telefoner og vi er i gang med at opsætte nye dørtelefoner. Der har været problemer med at få afsluttet denne installation. Der er kommet nye lysrør i kælderen. Det er LED rør. Der er installeret nye følere i kælderen ligeledes og der vil også komme nye lys med følere i opgangene, når de eventuelt ville blive renoveret. (se punkt 4 fremkomne forslag). Ligeledes ville man gå i gang med at se

på det vand der var i kælderen under opgangene Grønnehøj 31 og 33.

Formandens beretning blev godkendt.

## **2. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og andelskronens værdiansættelse**

Regnskabet blev forelagt af Kenneth Nielsen Beldring, herunder ved gennemgang af udvalgte poster.

Regnskabet blev herefter godkendt.

Andelskronen blev vedtaget på baggrund af årsregnskabet med 5.430 pr. m<sup>2</sup>.

## **3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Budgettet blev gennemgået af Kenneth Nielsen Beldring. Under fremlæggelsen blev der med henvisning til formandens beretning oplyst, at såfremt projektet omkring baggården bliver vedtaget på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling, vil dette medføre en forøgelse af omkostningerne.

Efter fremlæggelse blev budgettet godkendt med de ændringer der er i budgettet. Uffe oplyste at der tidligere er besluttet at gården skulle laves.

Pia mente der manglede en konsekvensberegning, hvorfor tidligere forslag blev nedstemt. Man ønskede at få tilbud på afdrag og afdragsfri lån. Der vil blive indhentet tilbud. Advokat Jacob Christensen redegjorde for det gennemsnitlige fald ved husvurderinger, og at man ikke ved, hvad der sker for etageejendomme. Man bør derfor overveje at overgå til en valuarvurdering frem for den offentlige vurdering. Advokat Jacob Christensen redegjorde for hvad en valuarvurdering er. Foreningen kan vælge at bruge denne eller stadig holde sig til den offentlige.

Det blev anbefalet at man afventede med at stemme for budget indtil de fremstillede forslag i punkt 4 havde været til afstemning.

Da renovering er godkendt, er bestyrelsen bemyndiget til at indhente tilbud for finansiering vedr. istandsættelse af gården. Der vil blive fremsendt nye budgetter med både afdragsfrihed og afdrag. Brevstemmesedler vil blive udsendt.

#### 4. Forslag til behandling

- Gårdprojekt – Bestyrelsen foreslår den fremsendte løsning, da man ville få en optimal gård, med grill plads, blomster og aflukkede gård. Bestyrelsen ønsker kvalitet og ikke en løsning der bare skal overstås. Der vil komme storskrældsrum, nye containerrum, bedre plads til cykler, porte og ellers et optimalt rum til beboerne. Haverne vil blive skel sat, så man kan få disse afsat. Der vil blive cykelparkering ved Grønnehøj / Grønnehøj og hjørnet Klingseyvej / Grønnehøj uden tag. Der er ikke noget nævneværdigt at spare ved at tage en billig løsning frem for den optimale.
- Renovering af opgange – der er indhentet 3 tilbud på de her opgange. For at imødegå et stort væsentligt fald i ejendommens vurdering. Yonne B. Jensen spørger om viceværten. KNB tager kontakt til vicevært vedr. døren Klingseyvej 39. Der blev spurgt til hvilke forbedringer der bliver lavet i opgangen. **18 stemte** for at der indhentes tilbud for finansiering.
- Skift af vinduer – Bestyrelsen er i gang med at indhente materialer og tilbud vedr. udskiftning af vinduer. Dette er en del af en større opsparingsplan. Dog for at vide hvilken beløbsramme vi taler om indhentes der tilbud. BK Consult har lavet en oversigt over hvilke projekter der er prioriteret. **Ingen stemte for.**
- Opdatering af vedtægter
  - Tina Arnesen spurgte til om husorden er en del af vedtægterne. Det kan de som udgangspunkt godt være - folder om kontaktdetaljer kan også. **Alle stemmer for.**
- Tilføjes - § 16, styk 3. Der skal laves et installationseftersyn. **17 stemte for**, men punktet skal tages med på ekstra ordinære G/F..

#### 5. Valg af bestyrelse

Bestyrelsen består herefter af følgende personer:

Formand:	Dorthe Hansen Grønnehøj 33, 1. th.
Bestyrelsesmedlem:	Uffe Callery Grønnehøj 31, st. th.
Bestyrelsesmedlem:	Kasper Seeberg Klingseyvej 37, 2. tv.
Bestyrelsesmedlem:	Kit Blok Grønnehøj 31, 2. th.
Suppleant	Allan Stjernekilde: Grønnehøj 35, 2. tv.

## 6. Eventuelt

Advokat Dalgas & Deleuran og Revisor Beierholm blev genvalgt.

Hjemmeside: Det blev drøftet, at det ville være en god idé, hvis der var hjemmeside hvor foreningens informationer lå. Dette til hjælp for ejendomsmægler og andelshavere. Administrator vil være ansvarlig for tildeling af password. Loppemarked kunne være til opslag.

Iben spurgte til affald - bliver det fjernet. Det blev oplyst, at storskraldscontainer kommer snart.

Der blev drøftet, at ny vicevært ville gøre lidt ekstra rent. Dorte spurgte ind til hvilke kriterier der ligger vægt på. Der blev nævnt vinduespudsning, fejning osv.. Bestyrelsen bemærkede, at viceværten har en arbejdsplan, som vi holder os til.

Der er konstateret vand i kælderen – dette har ikke umiddelbart noget med kloakprojektet at gøre, men derimod nok, at vandspejlet står højt. Der er modtaget tilbud på udbedring af problemet, som kun findes i Grønnehøj 31 – 33. Der skal lige spørges til anden side, for at sikre nødvendigheden af dette projekt, samt at det faktisk løser problemet.

Det blev oplyst, at Klingseyvej 39, samt bagdør til Grønnehøj 37 oplever problemer med låsen - man kan ikke bruge nøglen en gang imellem. Der bestilles låseservice til gennemgang af døre og låse.

Skab til farligt affald, hvem har denne nøgle. Bestyrelsen har den i forbindelse med gårdprojektet vil problemer med affald blive løst, da der laves nye rum til affald.

Der blev spurgt til kloakfirmaet og et eventuelt krav om reetablering. Sagen er dog lukket, da man ikke i den indgåede aftale med kloakfirmaet har aftalt reetablering.

Der er ikke glas / kumme forsikring i den nuværende forsikring, men dette kan tilføjes, hvis bestyrelsen beslutter dette.

Genopretning af fortov ved Klingseyvej er påkrævet, men afventer udbedring af vej, da arbejdet ellers kan være spildt.

Jonas spørger til fælles internet og fælles kabel. Dorte svarer det har været oppe, men der var ikke tilslutning til det. Der skal trækkes nye kabler, pris ca. 8 – 10.000 pr andel for dette. Bestyrelsen beder Jonas om at fremligge et forslag for rammerne for dette.

Vaskemaskiner – der er kommet tilbud på nye vaskemaskiner, som bestyrelsen overvejer

Det skal i fremtiden indskrives i overdragelsesaftaler, at vaskebrik medfølger ved salg af andele.

Der blev spurgt om, hvorvidt der kunne indkøbes en ny græsslåmaskine – da foreningen har ikke noget græsareal, vil en ny ikke blive indkøbt.

Der blev spurgt om, hvorvidt der kunne indkøbes en ny græsslåmaskine – da foreningen har ikke noget græsaffald, vil en ny ikke blive indkøbt.

**DAUGAS  
DELEURAN**  
Advokatfirma

Der spørges til det grønne område om det må benyttes. Det Grønne Område er til fri benyttelse. Der er brugsret til området, men naboejendommen har vedligeholdespligten.

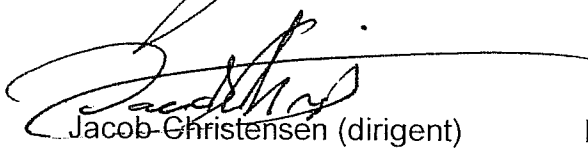
Ved benyttelse af grill på foreningens område må der ikke benyttes haveaffald.

**Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.30**

  
Dorthe Hansen

Kit Blok 

  
Kasper Seeberg Petersen

  
Jacob Christensen (dirigent)

  
Kenneth Nielsen-Beldring (referant)

**Budget 2010 - inkl gård**

Andelsafgift	1.654.285,75
Beboelse	111.606,00
Kælder & Loft	-
Aftalt Boligforbedring	38.021,00
Fællesarbejde	-
<b>Samlet indtægter</b>	<b>1.803.912,75</b>

Reperation & Vedligehold	266.253,00
Skatter	275.000,00
Ejendomsomkostninger	119.700,00
Foreningsomkostninger	149.000,00
<b>Omkostninger ialt</b>	<b>809.953,00</b>

<b>Resultat før afskrivning</b>	<b>993.959,75</b>
---------------------------------	-------------------

Afskrivninger	18.000,00
---------------	-----------

<b>Resultat før renter</b>	<b>975.959,75</b>
----------------------------	-------------------

**Finansiering**

Nordea Kredit - 300986	355.000,00
Nordea Kredit - 378187	145.182,00
Nordea Kredit - 383452	27.640,00
Nordea Kredit - 658559	95.000,00
Nordea Kredit - nyt	62.500,00
<b>Finansiering ialt</b>	<b>685.322,00</b>

Årets resultat	290.637,75
----------------	------------

Nordea Kredit - 300986	145.742,56
Nordea Kredit - 378187	55.346,28
Nordea Kredit - 383452	8.997,88
Nordea Kredit - 658559	-
Nordea Kredit - nyt	55.350,00
<b>Finansiering ialt</b>	<b>265.436,72</b>

**Budget 2010 - inkl gård**

**Netto Likviditet** 25.201,03

<b>Areal m<sup>2</sup></b>	<b>Huslejestigning pr år</b>
62,00	3.727,44
60,00	3.607,20
53,00	3.186,36
51,00	3.066,12
50,00	3.006,00
49,00	2.945,88
48,00	2.885,76
46,00	2.765,52
45,00	2.705,40
44,00	2.645,28

<b>Areal m<sup>2</sup></b>	<b>Huslejestigning pr måned</b>
62,00	310,62
60,00	300,60
53,00	265,53
51,00	255,51
50,00	250,50
49,00	245,49
48,00	240,48
46,00	230,46
45,00	225,45
44,00	220,44