

## Referat fra ordinær generalforsamling den 29. maj 2018

Tirsdag den 29. april 2018, 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.

Foreningens formand Vita Boel bød velkommen til denne generalforsamling.

Tilstede var 22 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 26 stemmer.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Administrator Lene Hansen blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning, som havde været tilgængelig på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen:

Desværre lykkedes det ikke i 2017 at få påbegyndt gårdprojektet, da der stadig ikke kom nogen afklaring på den stævning, som foreningen har været udsat for.

Esben Grønning, som har været travlt beskæftiget med at klargøre forholdene omkring stævningen, vil orientere på generalforsamlingen om nuværende status i sagen.

Vejen omkring vores bygning er en privat/offentlig vej, hvilket betyder, at vi har pligt til at vedligeholde vej og fortov.

Vi modtog et påbud fra Københavns kommune, om at udbedre dels en skade på vejen forårsaget af et brud på kloakken, dels skade på fortov, som blev betragtet som farlig for forbipasserende.

Da udskiftning af fortovsfliser hører under gårdprojektet, har vores vicevært udbedret de skader, som var til fare for fodgængere, og kommunen har accepteret denne løsning.

Der er blevet indhentet tilbud på nye maskiner til vaskeriet, da vi kan se, at udgifterne til service er blevet for store. De maskiner vi har er fra 2010 og de er for dyre både i forbrug af el og vand og i udgifter til reparation. Vi beder om, at der på generalforsamlingen gives bemyndigelse til denne udskiftning.

Den nye storskraldsordning, hvor viceværten sørger for bortskaffelse af storskrald ved henvendelse til ham, fungerer stort set perfekt. Vi ser dog stadig for meget, der bare bliver stillet i kælder og opgange, og det er ikke ok. Vi skal alle være med til at rydde op efter os. Affald skal sorteres i bio, plast, metal og elektronik. Det, som ikke hører under disse kategorier skal i de store containere. I vaskekælder er der nu to kurve til affald. Den store er udelukkende til plastdunke, den lille til øvrigt affald.

I vaskekælderen skal der også ryddes op. Tøj må ikke henstilles i kurvene i flere dage, da andre beboere har brug for dem.

Det er vigtigt, at vi er miljøbevidste, både mht. affald og forbrug af el og vand.



# Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Lad os håbe, at 2018 bliver året, hvor vi får vores ønsker opfyldt om en dejlig gård med cykel/barnevognsskur, tørreplads til tøj, plads til gårdmøbler og grill, skur til skrald, osv. Og ikke mindst, at vi kan tage fat på valuarvurderingen af vores ejendom. Med dette håb, vil bestyrelsen ønske alle beboere en rigtig god sommer. Husk I der har have at klippe hækken og slå græsplænen

Bestyrelsesmedlem Esben Grønning orienterede om status retssagen samt efterfølgende vedligeholdelsesarbejder.

I 2013 modtog foreningen stævning af et firma, der blev etableret i marts 2014. Siden da, er der sket en masse. Foreningen skal muligvis i retten, trods den megen korrespondance og syn og skøn. Foreningen skal hele tiden opfylde en forudbetaling på 25 % af arbejdets stade, hvilket er meget "bøvlet". Der er indgivet supplerende spørgsmål til syn og skøn, og der pågår korrespondance med modparten. Modparten har tilbudt forlig på 900.000 kr., men da foreningen har forudbetalt 1.2 mio skal modparten således tilbagebetale 300.000 kr. til andelsboligforeningen. Dette betød at modparten trak sit tilbud tilbage. Foreningen er oppe mod svindlere og skuffeselskaber, som er kendt af politiet. Esben oplyste, at der den 1. januar 2018 trådte en ny lov i kraft, som foreskriver, at man hæfter personligt. Denne lov vil modparten blive præsenteret overfor. Der stiles mod en afslutning på byggesagen i år.

Når retssagen er afsluttet vil gården blive udbedret. Der er givet bemyndigelse og hensat midler hertil. Arbejdet vil omfatte: Dræn om bebyggelsen, kloakker, gårdmiljø med tørrestativer, borde, bænke, grill, skure til skrald, til cykler og til barnevogne. Derudover vil asfalten ved Klingseyvej blive fjernet for at gøre plads til de kommende haver med brugsret for stuelejlighederne. Stuelejlighederne med brugsret til haverne skal huske at ordne og passe haverne. Det være sig klipning af hæk, fældning af træer mv. Der vil blive etableret port mod Klingseyvej så foreningen får en lukket gård.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

## Ad 3 - Årsrapport

Foreningens revisor Jørgen Andersen fra Beierholm gennemgik årsrapporten for 2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Revisor oplyste, at årets resultat var et overskud 265.804 kr., efter betaling af renter og afdrag.

Der er afsat 2.700.000 i reserver.

Revisor og dirigent oplyste, om det nye regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Regelsættet forventes vedtaget af Folketinget i juni eller juli måned 2018).

Når foreningen efter retssagen skal valuarvurderes anbefaler administrator, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

**Andelsværdien** blev fastsat til **4.691 kr.** (2016: 4.653 kr.). Der kommer fra revisor ny side 23 til årsrapport 2017, da andelsværdien oplyst under 2016 rettelig var den fra 2015

Årsrapporten og andelsværdiberegningen blev **enstemmigt vedtaget.**



## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2018.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 – bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at omlægge foreningens realkreditlån, når bestyrelsen skønner det er fordelagtigt for foreningen. Bestyrelsen bemyndiges til at vælge lånetype, afdragsprofil, løbetid og øvrige lånebetingelser.

Et af foreningens nuværende realkreditlån udløber pr. 31.12.2018.

Der var fra forsamlingen spørgsmål til om bestyrelsen ville vælge lån med afdrag. Bestyrelsesmedlem Simon Norden kunne oplyse at bestyrelsen stiler mod lån med afdrag.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

### Forslag 2 – Indkøb af 2 vaskemaskiner og 1 tørretumbler

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at anvende maksimalt 130.000 kr. til at indkøbe 2 vaskemaskiner og 1 tørretumbler, som finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede midler.

Motivation: Vaskemaskiner og tørretumbler er ved at være udtjente og foreningen trænger til nye. Der er indhentet tilbud på 2 vaskemaskiner og 1 tørretumbler (1 vaskemaskine 6,5 kg og 1 vaskemaskine 8 kg samt en gastørretumbler)

Formand Vita Boel oplyste, at pris pr. vask forbliver den samme, og etablering af vaskemaskiner og tørretumbler kan, hvis forslaget vedtages gå, i gang i juni 2018.

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.).



# Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Alle i den siddende bestyrelse ønsker at genopstille. Vita Boel Nielsen ønsker at fortsætte formandsposten.

Derudover blev Jasmin Hansen og Lise Andersen genvalgt som suppleanter

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Vita Boel Nielsen</b>	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	<b>Claus Jessing</b>	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	<b>Allan Stjernekilde</b>	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	<b>Esben Grønning</b>	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	<b>Simon Vollmond Norden</b>	på valg i 2019
1. Suppleant	<b>Jasmin Hansen</b>	på valg i 2019
2. Suppleant	<b>Lise Andersen</b>	på valg i 2019

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

## Ad 7 - Eventuelt – herunder affaldssortering.

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Esben Grønning og arkitekt Jens Stevns arbejder på et vedligeholdelsesprojekt, da bygningen trænger til vedligeholdelse, da alt har ligget stille i de 8 år retssagen har kørt.

Projektet omfatter bl.a., at der etableres en 3. etage, som ønskes solgt som 10 ejerlejligheder.

Dette projekt vil blive udført i samarbejde med en rådgiver og af "rigtige" håndværkere.

Beboerne vil blive orienteret om projektet på et senere tidspunkt.

Der var spørgsmål til gården, som mangler miljø. Esben svarede at foreningen ikke må lave forandringer af nogen slags, så længe retssagen kører. Beboerne er dog velkomne til at benytte "Grønnehøj-parken" hvortil foreningen har brugsret. Der må man gerne gå hen med borde og stole og hygge sig.

En beboer syntes ikke viceværten er på ejendommen. Bestyrelsen kunne svare, at i dag havde han f.eks. slået græs, og de sidste 3 dage havde han gjort forårsrent, bl.a. var vinduer på trapper pudset både inde og ude. Trapperne vaskes hver 14 dag. Skulle der være klager over viceværten så bedes beboerne henvende sig til bestyrelsen. Det er bestyrelsens opfattelse, at viceværten opfylder sin kontrakt.

Derudover oplyste Esben Grønning at beboerne er velkomne til at henvende sig til viceværten hvis der f.eks. er sprunget en pære, man ønsker navneskilt på døren mv.

En beboer var generet af, at hækkene fra haverne hænger ud over fortovene.

Det blev pointeret, at det var beboerne i stuelejlighedernes pligt, at holde og passe haverne – herunder klippe hækkene.

En beboer fra en stuelejlighed spurgte, hvorvidt det var vedkommendes pligt at sørge for f.eks. at fælde det træ, der stod i hans have.

Det blev oplyst, at et træ i haven også kommer ind under pligten til at vedligeholde sin have.

Formand, Vita Boel oplyste om skrald.



# Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Storskrald skal stilles for enden af blokken, og derefter skal viceværten kontaktes. Så sørger viceværten for at køre storskraldet væk. Man kan også hensætte haveaffald, men husk at kontakte viceværten. Der må ikke stilles skrald i kældere.

Der blev spurgt til, hvordan storskraldsordningen fungerer. En beboer oplyste, at på et tidspunkt blev storskraldet ikke hentet af viceværten, og derefter var poserne revet op og alt lå og rodede rundt omkring, hvilket var utrygt. En anden beboer havde observeret, at der var smidt computere til højre og venstre.

Indtil foreningen kan bygge et storskraldsskur er ovennævnte bortskaffelse af affald den eneste mulighed. Der er forsøgt at spørge ved naboforening og containere er også meget dyre. Man har som beboer også muligheden for selv komme af med sit storskrald på genbrugspladsen.

Allan Stjernekilde huskede beboerne på, at man skal tage sit tøj med fra vaskekælderen, når man er færdig. Der havde nu henstået tøj i 4 måneder i vaskekælderen. Derudover blev det oplyst, at der er to skraldespande i vaskekælderen. Den ene er til fnug fra tørretumbleren, og den anden er til plastik fra vaskemidler.

Flere beboere efterlyste koden til hjemmesiden. Dirigenten kan efterfølgende oplyse, at koden er 620 og at kode også er oplyst på beboernes månedlige opkrævning af boligafgift mv.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19.24

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

[groennehoej.sjeldani.dk](http://groennehoej.sjeldani.dk)

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten)  
Dirigent Lene Hansen



# 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."

**Lene Hansen**

**Dirigent**

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.90.179

2018-06-20 06:44:52Z

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](mailto: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>