



REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING i A/B Grønlunds Alle 104A – 112E

År 2025, den 30. oktober, kl. 17.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Dueslaget, Rødovregård, Kirkesvinget 1, Rødovre.

Dagsorden for generalforsamlingen var som følger:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
Eventuelle indkomne forslag: Sendes til formanden senest 8 dage før generalforsamlingen.
6. Valg af bestyrelse:
Bestyrelsen består af følgende personer:
Formand:
Robert Eli Uhrskov Hansen - på valg
Bestyrelsesmedlemmer:
Marianne Koch Frederiksen – på valg – modtager ikke genvalg
Gitte Nielsen
Morten Priisholm
Suppleant:
Dorthe K. Nelstrøm – på valg
Thomas Christensen – på valg
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Ad punkt 1 – Valg af dirigent:

Andelsboligforeningens formand Robert Eli Uhrskov Hansen bød velkommen.

Til dirigent valgtes ejendomsadministrator Christina Wetterstein, der konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt, indvarslet og beslutningsdygtig med hensyn til samtlige punkter på dagsordenen, idet der var 21 andelshavere var repræsenteret ud af 23 mulige, heraf 1 i henhold til fuldmagt.



Ad punkt 2 – Bestyrelsens beretning:

Bestyrelsen beretningen var udsendt inden generalforsamlingen via Probo.

Idet der ikke var nogle kommentarer til beretningen, blev denne herefter taget til efterretning.

Ad punkt 3 – Forelæggelse af årsregnskab mv.:

Dirigenten gennemgik herefter årsregnskabet 2024/25 såvel drifts- som statussiderne og de hertil knyttede noter. Driftsregnskabet udviste et likviditetsmæssigt underskud på kr. -941.792,-.

Der har for regnskabsåret været afdrag på prioritetsgæld på kr. 0,-, idet foreningens renteswap er indfriet og der fremadrettet ikke afdrages på lånet.

Andelskronen var i den udarbejdede årsrapport fastsat med baggrund i den udarbejdede valuarvurdering foretaget af ejendomsmægler & diplomvaluar, MDE, Peter Ryaa, Valuaren International ApS i 2025. Bestyrelsen indstillede til at ophæve fastfrysning af andelsværdien.

Ligeledes var der udarbejdet en alternativ beregning af andelsværdien med fortsat udgangspunkt i fastfrysning af den udarbejdede valuarvurdering foretaget af ejendomsmægler & diplomvaluar, MDE, Peter Ryaa, Valuaren International ApS fra 2020.

Fordele og ulemper i forbindelse med fastfrysning af andelsværdien blev vendt, hvor det blev tilkendegivet, at man ønskede en andelsværdi baseret på valuarvurderingen, således denne følger udviklingen på ejendomsmarkedet. Ligeledes oplyste bestyrelsen hvilke kommende udgifter der var anført i vedligeholdelsesplanen for det kommende regnskabsår.

Andelskronen blev således indstillet til kr. 7,1401.

Herefter blev årsrapport og andelskronen på 7,1401 **enstemmigt godkendt**.

Ad punkt 4 – Forelæggelse af driftsbudget mv.:

Herefter forelagde dirigenten drifts- og likviditetsbudget for 2025/26, der indebærer uændret boligafgift.

I budgettet er der afsat kr. 200.000 til løbende vedligeholdelse og kr. 100.000 til fremtidig vedligeholdelse i henhold til den vedligeholdelsesplan bestyrelsen har fået udarbejdet.

Budgettet med uændret boligafgift blev herefter enstemmigt vedtaget.



Ad pkt. 5 – Forslag

1: Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens realkreditlån:

Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens nuværende realkreditlån med en hovedstol på kr. 20.730.000,- til et nyt 30-årigt lån med lavere rente. Dette såfremt en låneomlægning vil være attraktiv for foreningen.

Bestyrelsen blev ved indgåelse af nærværende forslag bemyndiget til at indgå aftale med administrator for rådgivning og assistance i forbindelse med omlægning af lån. Bestyrelsen blev ligeledes bemyndiget til at godkende og underskrive dokumenter og pantebreve i forbindelse med en evt. låneomlægning.

Bemyndigelsen er gældende frem til førstkommende ordinære generalforsamling

Dirigenten oplyste, at forslaget er stillet, således at bestyrelsen hurtigt kan omlægge foreningens realkreditlån, hvis renterne falder og der kan opnås en besparelse. Ved låneomlægninger er det tit nødvendigt at handle hurtigt, og det kan bestyrelsen ikke, hvis der først skal indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling.

Efter få spørgsmål lod dirigenten forslaget gå til afstemning og konstaterede at det blev **enstemmigt godkendt**.

Ad punkt 6 – Valg af bestyrelse:

Formand Robert Eli Uhrskov var på valg. Bestyrelsesmedlem Marianne Koch Frederiksen var på valg og modtog ikke genvalg.

Formand Robert Eli Uhrskov oplyste generalforsamlingen, at Marianne Koch Frederiksen havde gjort et stort arbejde i bestyrelsen og gjorde opmærksom på, at han kun ville stille op som formand igen, såfremt der var nogen der stillede op som bestyrelsesmedlemmer.

Betina Skat Pedersen og Jeannette Andersen stillede efterfølgende op til bestyrelsen og blev begge valgt for 2 år.

Efterfølgende indvilligede Robert Eli Uhrskov at fortsætte som formand for 2 år.

Formand:

Robert Eli Uhrskov Hansen – 106e – 2 år

Bestyrelsesmedlemmer:

Gitte Nielsen – 108a – 1 år

Morten Priisholm – 104a – 1 år

Betina Skat Pedersen 104 D – 2 år

Jeannette Andersen 110 E – 2 år

Suppleant:



Dorthe K. Nelstrøm – 104b – 1 år
Thomas Christensen – 104e – 1 år

Ad punkt 7 – Valg af administrator:

Ejendomsadministrator Christina Wetterstein oplyste, at Hupfeld Ejendomsadministration A/S var blevet opkøbt af DEAS. Det blev oplyst, at administrationen ville fortsætte som hidtil og med samme daglige administrator Shahla Sarvari. Navnet Hupfeld Ejendomsadministration vil indenfor den kommende periode blive ændret til Deas.

Deas blev efterfølgende enstemmigt valgt som administrator.

Ad punkt 8 – Valg af revisor:

Revisor Henrik Degn blev enstemmigt genvalgt.

Ad punkt 9 – Eventuelt:

P-pladser:

Lars oplyste, at foreningens p-pladser ofte var besat når man kom sent hjem. Der er som udgangspunkt 1 p-plads til hver husstand, hvorfor man opfordrede til at holde på Grønlunds Allé, såfremt der er mere end én bil i husstanden.

Ventelister:

Lars ønskede ændring i vedtægterne, således man selv kunne vælge hvem man ønskede at sælge til inden ventelisten blev aktiveret. Idet forslaget var en vedtægtsbestemmelse, kunne man ikke behandle forslaget. Andelshaveren blev opfordret til at stille forslaget på en kommende generalforsamling og ligeledes blev vedkommende opfordret til at undersøge forholdene i et evt. kommende forslag nærmere med ABF.

Cykelparkering:

En andelshaver opfordrede til at hækken til naboejendommen (KAB) blev udskiftet. Dog blev det oplyst, at hækken er en humlehæk, der kræver ekstra grundig fjernelse og jordsanering. Bestyrelsen vil kigge nærmere på dette og evt. i kontakt med KAB.

Kloak:

Det blev oplyst, at kloak til regnvand ved Tæbyvej er tilstoppet.

Fjernvarme:

Der blev spurgt ind til Fjernvarme. Bestyrelsen oplyste, at man nok først skal forvente at der er mulighed for at få fjernvarme i ca. år 2030. Lars oplyste tillige, at man skal være opmærksom på, at såfremt man



indgår en aftale omkring fjernvarme og alligevel ikke ønsker dette, så vil man komme til at skulle betale for abonnement vedrørende fjernvarme samtidig med man fortsat har naturgas.

ooooOOOOoooo

Da der ikke var yderligere til drøftelse takkede dirigenten for god ro og orden, hvorefter generalforsamlingen blev hævet.

Nærværende referat underskrives ved brug af eSignatur.

Rødovre, 30.10.2024

Som dirigent:

Christina Wetterstein

Bestyrelsen:

i henhold til punkt 6.