

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Grevens Fejde

Der blev afholdt generalforsamling d. 30. april 2025 kl. 18.00. Generalforsamlingen blev afholdt i fælleshuset.

Dagsorden var jf. vedtægterne følgende:

1. Valg af dirigent samt to stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse af andelsværdien og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om, at revisor udfører udvidet gennemgang af regnskabet for det kommende år i alt kr. 18.750
5. Indkomne forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægten § 13. stk. 2. nr. 1:

Nuværende:

Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, ved intern bytning, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

Ny:

Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, ved intern bytning, til ægtefælle eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

- b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægten § 13. stk. 2. nr. 2:

Nuværende:

Til andre andelshavere i foreningen, der er indtegnet på en intern liste hos bestyrelsen. Overtages boligen af en anden andelshaver i foreningen, har den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.

Ny:

Til andre andelshavere i foreningen, der er indtegnet på en intern liste hos bestyrelsen efter anciennitet. Overtages boligen af en anden andelshaver i foreningen, har den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.

- c. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægten § 17. stk. 2:

Nuværende:

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede boligen ved dødsfaldet, og



som i mindst 6 måneder havde haft fælles husstand med andelshaveren, og dernæst til personer, som af den afdøde andelshaver ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved dennes død. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op - eller nedstigende linje.

Ny:

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede boligen ved dødsfaldet, og som i mindst 6 måneder havde haft fælles husstand med andelshaveren. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op - eller nedstigende linje.

d. Bestyrelsen stiller forslag om sletning af vedtægten § 6 stk. 4:
For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

e. Bestyrelsen stiller forslag om at søge dispensation fra lokalplanen omkring overdækning af terrasse på havesiden af boligerne

6. Valg

a. Valg af formand på lige år:

Ken John Møller er ikke på valg i år

b. Valg af kasserer på ulige år:

Lene Hansen er på valg og modtager genvalg for 2 år

c. Valg af 1 bestyrelsesmedlem på ulige år:

Bestyrelsesmedlem Kurt Rasmussen er ikke på valg i år

d. Valg af 2 bestyrelsesmedlem for 2 år:

Lisbeth Aastrup er på valg og modtager genvalg for 2 år

Ingelise Holmqvist er på valg og modtager ikke genvalg. Der skal derfor vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 2 år

e. Valg af 1. og evt. 2. suppleant til bestyrelsen for et år:

Anette Steenberg er på valg og modtager genvalg for 1 år

Hanne Schor er på valg og modtager genvalg for 1 år

7. Valg af eksterne revisor

Bestyrelsen foreslår Leth & Partnere som ny revisor.

8. Eventuelt



Ad 1.

Anja Pettersson fra Real Administration A/S blev valgt til referent og dirigent. Dirigenten konstaterede, at alle formalia i forbindelse med indkaldelsen og afholdelsen var overholdt, og generalforsamlingen blev erklæret lovlig og beslutningsdygtig.

Det blev konstateret, at der var mødt i alt 32 ud af 35 mulige andelshavere.

Kirsten Lauritsen og Steen Byskov Thomsen blev valgt som stemmetællere.

Ad 2.

Formand Ken John Møller fremlagde bestyrelsens beretningen. Beretningen er vedlagt nærværende referat.

Der var ingen spørgsmål hertil og beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3.

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2024 samt beregningen af andelsværdien, som var opgjort på baggrund af ny valurvurderingen. Dirigenten forklarede stigningen i valuarvurderingen og gjorde opmærksom på hensættelserne i beregningen for andelsværdien.

Der var ingen spørgsmål hertil og regnskabet for 2024 blev godkendt.

Dirigenten gennemgik herefter centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen.

Ad 4.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025 indeholdende en ændring i både fællesudgiften og boligafgiften pr. 1. juni 2025 med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2025.

Der blev forespurgt til hensættelsens størrelse. Dirigenten oplyste, at hensættelse er fastsat således at der ikke sker stigninger i den månedlige betaling til andelsboligforeningen. Formanden oplyste endvidere, at der er fin likviditet i foreningen.

Ad. 4.a.

Bestyrelsen stillede forslag om en udvidet gennemgang af regnskabet til kr. 18.750 for 2025. Dirigenten oplyste, at den nye revisor ikke kan fastholde det tidligere betalte honorar og at der derfor blev stillet forslag om en fastholdelse af den udvidet gennemgang dog til en højere pris.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt.

Herefter blev budgettet for 2025 inkl. reguleringen pr. 1. juni 2025 sat til afstemning og blev godkendt.

Ad. 5.a.

Dirigenten forklarede om bestyrelsens forslag om ændring af vedtægten § 13. stk. 2. nr. 1. Der var en kort drøftelse herom og herefter blev forslaget enstemmigt godkendt.



Ad. 5.b.

Dirigenten fortalte om bestyrelsens forslag om ændring af vedtægten § 13. stk. 2. nr. 2. Der var en kort drøftelse herom og herefter blev forslaget enstemmigt godkendt.

Ad. 5.c.

Dirigenten forklarede om bestyrelsens forslag om ændring af vedtægten § 17. stk. 2.

Formanden oplyste, at bestyrelsen ønskede at fjerne muligheden for at anmelde en berettiget til andelen, da foreningens venteliste ikke kommer i spil ved brugen af dette.

Der var en kort drøftelse herom og herefter blev forslaget enstemmigt godkendt.

Ad. 5.d.

Dirigenten fortalte om bestyrelsens forslag om sletning af vedtægten § 6 stk. 4.

Der var ingen spørgsmål hertil, og forslaget blev enstemmigt godkendt.

Ad. 5.e.

Bestyrelsen stillede forslag om at søge dispensation fra lokalplanen omkring overdækning af terrasser på havesiden af boligerne.

Formanden oplyste, at bestyrelsen tidligere har givet tilladelse til opsætning af 3 overdækninger af terrasser, som ikke er jævnfør lokalplanens regler. Dette er bestyrelsen blevet gjort opmærksom på, og stillede derfor forslag om at søge dispensation fra lokalplanen. Formanden oplyste endvidere, at bestyrelsen vil udarbejde regler for overdækninger, såfremt dispensationen går igennem.

Formanden gjorde opmærksom på, at de ansøgninger som bestyrelsen har modtaget herom, må vente til efter en afklaring med kommunen.

Der blev forespurgt til en manglende specifikation i selve forslagets punkt om hegn: *Der må udføres hegn i skel. Hegn skal fremstå som træbeklædningen på karnapper, og males sort. Hegnet må maksimalt have en højde på 1,80 m.*

Formanden oplyste, at det skal specificeres at der kun er hegn der går langs med overdækningen.

Der blev spurgt ind til om det er bestyrelsen eller generalforsamlingen der skal fastsætte regler for overdækningen. Dette har bestyrelsen ikke taget stilling til endnu.

Efter en længere drøftelse blev forslaget, med ændring af punktet omkring hegn, sat til afstemning og blev godkendt med 1 stemme i mod.

Ad. 6.

Lene Hansen blev genvalgt som kasserer for 2 år.

Lisbeth Aastrup blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år. Steen Byskov Thomsen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år.



Anette Steenberg blev genvalgt som 1. suppleant for 1 år. Hanne Schor blev genvalgt som 2. suppleant for 1 år.

Bestyrelsen har konstitueret sig således:

Formand Ken John Møller A24 (2026)

Næstformand Kurt Rasmussen A42 (2026)

Kasserer Lene Hansen A52 (2027)

Bestyrelsesmedlem Steen Byskov Thomsen A64 (2027)

Bestyrelsesmedlem Lisbeth Aastrup A34 (2027)

1. suppleant Anette Steenberg A34 (2026)

2. suppleant Hanne Schor A16 (2026)

Ad. 7.

Dirigenten oplyste, at Lasse Svensson, Aktiv revision og rådgivning ApS var gået på pension. Leth & Partnere blev valgt som ny revisor.

Ad. 8.

Træer og beplantning:

Der blev forespurgt til træer og beplantning ud mod Karlslunde Parkvej, som er blevet beskåret. Formanden oplyste, at der har været klager over området, og at der derfor er sket beskæring heraf. Der var også en kort drøftelse omkring beskæring ud mod Annasvej.

Rengøringsudvalget:

Der blev gjort opmærksom på, at vinduespudseren gerne vil fortsætte pudsningen af alle vinduer. Han kommer i maj eller juni måned.

Der blev forespurgt om der skal udføres hovedrengøring i år, det er 3 år siden sidst. Der var enighed herom.

Der blev oplyst, at der tidligere har været en regel om, at såfremt der ødelægges f.eks. et glas ved udlejning af fællehuset, så skulle der betales kr. 15 pr. ødelagt inventar. Dette har ikke været overholdt i mange år og der blev derfor foreslået, at der sker optælling en gang om året på arbejdsdagen. Herefter kan der foretages indkøb hvis der mangler inventar. Der var enighed herom.

Manual ved vandskader:

Der blev efterspurgt en manuel for hvem der gør hvad, hvis der opstår en vandskade. Der var en drøftelse herom og der var tvivl om hvem der igangsætter og indhenter tilbud. Bestyrelsen vil arbejde videre med dette.

Træværk:

Der blev spurgt ind til den tidligere gennemgang af træværk på husene. Formanden oplyste, at der ikke er sket udbedring, da der samles sammen således at håndværkere kan udføre arbejde flere steder på en gang. Bestyrelsen vil igangsætte en ny gennemgang.

**Græsslåning:**

Der blev forespurgt til den manglende opsamling af græs efter græsslåning. Det blev oplyst at gartneren gerne vil udføre arbejdet, men at det betyder en stigning i omkostninger. Det er tidskrævende at rive græsset sammen og det koster også noget at komme af med affaldet.

Der blev foreslået at indkøbe robotplæneklippere. Dirigenten gjorde opmærksom på, at det altid er muligt at komme med forslag til generalforsamlingen.

Tak:

Formanden takkede bestyrelsen, rengøringsudvalget og festudvalget for deres arbejde i det seneste år.

Der blev givet en stor tak til Ingelise Holmqvist for hendes arbejde i bestyrelsen. Der blev udleveret en flot gavekurv.

Da der ikke var yderligere punkter til behandling under eventuelt blev generalforsamlingen hævet.

Referatet dateres og signeres digitalt via Penneo.com

Bestyrelsens beretning

Kære medlemmer jeg vil i min beretning fortælle lidt om de mange opgaver som vi har arbejdet med i 2024

Det seneste år har handlet meget om nye ovenlysvinduer. Vi havde lavet aftaler efter indkomne tilbud og vi valgte tømrermester Michael Holck til at stå for selve arbejdet med at udskifte ovenlysruderne, og desuden lavede vi en aftale om byggerådgivning med Byens Byggerådgivning.

Der var desværre sket en del prisforhøjelser siden vi første gang havde drøftet at igangsætte udskiftning af ovenlysvinduer, så vi måtte afholde en ekstraordinær generalforsamling for at få jeres godkendelse til at få finansieret arbejdet.

Selve forløbet kom i gang i løbet af sommerperioden og det gik stort set som det skulle uden de helt store gener for os, bortset fra nogle få der fik lidt vand ind i forbindelse med de regnvejr der opstod i byggeperioden. Der var en afsluttende gennemgang af fejl og mangler, hvor de fleste blev løst, men vi har stadig nogle hængepartier, og vi har også efterfølgende fået nogle få klager, typisk vandindtrængning og problemer med inddækninger. Dem ser vi på i øjeblikket.

Et andet større område er vores vejtræer på Annasvej. Vi har igennem nogle år forsøgt at få lov til at fælde de store træer i starten af Annasvej, men bortset fra 6 træer har vi fået forbud mod at fælde flere træer – i henhold til lokalplanen for området er de træer som helt klart står på vores matrikel ikke nogle som vi kan fælde. Vi håbede så, at vi kunne få lov til at styne dem, men vores bestræbelser blev straks stoppet efter en henvendelse til kommunen fra én af vores genboer.

Vi har dog ikke opgivet endnu, og vil senere igen søge om at få fældet eller stynet de høje træer, ikke mindst efter at vi nu kan konstatere, hvad der er sket nede ved Platanhusene.

Som nogle har konstateret så har vi også skiftet tilbage til vores tidligere gartner Frank - eller SSE som han nu kalder sit firma. Det der blev bestemmende for skiftet var, at vi kunne konstatere, at første gang vi fik snefald, var der ryddet hos vores naboer meget tidligt, men ikke hos os. Frank slår dog kun græs, salter og rydder sne. Hække og beskæring af buske og træer må vi få andre til at lave.

Som I har set på indkaldelsen har vi også nogle forslag til ændringer i vedtægterne. Dels vedr. salg af vores huse, dels vedr. skift af revisor og udsendelse af andelsbeviser.

Vi har også et forslag vedr. etablering af overdækning af terrasser. Der er allerede nogle der har lavet dette efter godkendelse fra bestyrelsen. Vi måtte imidlertid konstatere, at vi her havde overskredet vores beføjelser, for i lokalplanen for vores bygelse er der klare regler for den slags – herunder også skure, carporte, drivhuse o.lign.

Vi ønsker derfor at få ændret lokalplanen så vi kan få mulighed for at give medlemmerne tilladelse til at opføre overdækninger – og senere måske også drivhuse. Vi ønsker i dag, at få jeres menings tilkendegivelser om etablering af overdækninger på terrassen.

Endvidere har vi tegnet serviceaftaler vedr. varmeanlæg og service på affaldsbeholdere.

Vi har desværre også konstateret, at nogle beboere har problemer med deres udluftningssystemer, som bl.a. har medført ødelagte emfang. Vi har i øjeblikket en aftale med et ventilationsfirma, der undersøger problemerne og finder frem til hensigtsmæssige løsninger.

Vi har også fået oplyst at der er problemer med vinduer og døre, ligesom vi i forbindelse med udskiftningen af tagvinduer kunne konstatere, at vores tage ikke helt er konstrueret hensigtsmæssigt, hvilket bl.a. medført at en del tagsten måtte udskiftes.

Men når alt dette bemærkes, må vi også konstatere, at vi bor et dejligt sted, hvilket ikke mindst fremgå af vores venteliste der nu er på over 150 ansøgere.

Dette bringer mig til at vi også skal byde velkommen til nye beboere. Det drejer sig om nr. 4, hvor Laila og Niels er flyttet ind, nr. 10 med Helle og Axel – som vi allerede har trukket en del på. Nr. 18 med Esmar, nr. 36 hvor Inge og Jørgen nu bor samt i nr. 70 med Janne og Søren. I øjeblikket er vi ved at få solgt nr. 34 og nr. 60.

Som afslutning på denne beretning vil jeg takke bestyrelsen og de to suppleanter for deres store arbejde. Jeg synes at vi har et godt samarbejde, og ser frem til det fortsatte arbejde i bestyrelsen. Ligeledes skal der lyde en stor tak til alle de øvrige medlemmer som på forskellig vis hjælper foreningen med forskellige opgaver.

Jeg vil slutte med at takke Anja både for hendes job som dirigent ved vores forsamlinger, men også for den hjælp og rådgivning som vi løbende kan modtage når vi har behov for det. Jeg ved godt, at det selvfølgelig er noget vi betaler for, men hjælp kan ydes på mange måder, og vi er meget glade for vores samarbejde.

Ken John Møller
April 2025

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.”

Anja Pettersson

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: d4ed8249-3a53-443f-92f5-314a1011f175

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-05-05 07:54:06 UTC



Kurt Preben Rasmussen

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: A/B Grevens Fejde

Serienummer: 7f9ac0d5-9d72-4b72-bb04-e6bec8f2977d

IP: 188.183.xxx.xxx

2025-05-05 08:08:48 UTC



Lisbeth Aastrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Grevens Fejde

Serienummer: 6019a6ec-b3a8-4850-a6ac-2256123f9dae

IP: 188.183.xxx.xxx

2025-05-05 09:03:17 UTC



Ken John Møller

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Grevens Fejde

Serienummer: 80c5a9d3-ce7f-4965-b254-017ef95ffeb4

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-05-05 10:33:21 UTC



Steen Byskov Thomsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Grevens Fejde

Serienummer: d870197c-8590-494e-9ba9-83c25cfc4513

IP: 109.56.xxx.xxx

2025-05-05 12:14:09 UTC



Lene Brostrup Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Grevens Fejde

Serienummer: ab96ce45-030a-4320-a2f8-f76e1a6d47d9

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-05-07 11:13:29 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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.