



A/B Grænseparken
CVR-nr. 82123814
Referat af ordinær generalforsamling 2024

Onsdag den 21. februar 2024 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Grænseparken af 1977 i Christianskirkens konfirmandstue, Chr. X's Allé 120, 2800 Kongens Lyngby.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse, gennemgang og godkendelse af årsrapport for 2022/2023, herunder gennemgang af nøgleoplysningsskema bilag 4.
Bestyrelsen indstiller til valg af uændret andelskrone 700,00, som skal være gældende indtil næste generalforsamling.

Eventuelle spørgsmål til årsrapporten skal indsendes inden generalforsamlingen til bestyrelsen, så de kan blive undersøgt og besvaret på generalforsamlingen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
Vedligeholdelsesplan med økonomisk oversigt over vedligeholdelsesarbejder i 2023/2024 og kommende år er vedlagt. Bestyrelsen oplyser, at vedligeholdelsesplanen skal ses som et arbejdsredskab for bestyrelsen, hvorfor de nævnte arbejder ikke nødvendigvis vil blive udført i indeværende budgetår.
- 5.a. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af fordeling af boligafgiften.
Forslag 5.a. med tilhørende bilag med beregning af nuværende ctr. ny boligafgift er udsendt sammen med indkaldelsen.
- 5.b. Bestyrelsen stiller forslag om etablering af 6 parkeringspladser til ca. 250.000 kr.
Forslaget er udsendt sammen med indkaldelsen.
- 5.c. Bestyrelsen stiller forslag om honorering af formandens arbejde.
Der foreslås et starthonorar for en formand på 4.000 kr. pr. måned (indeksreguleres årligt i takt med den normale lønudvikling) fra førstkommande månedsskifte efter en ordinær generalforsamling. Det svarer til en timeløn på under 200 kr. Honoraret beskattes som en normal lønindtægt.
Forslag med begrundelse er udsendt sammen med indkaldelsen

5.d. Emin Arel, Skeltoftevej 30, 1.tv. stiller forslag om omlægning af grønt areal. Forslaget er udsendt den 14. februar 2024.

5.e. Ida Højberg og Frederik Andresen, Skeltoftevej 30, 1.th. stiller forslag om etablering af jordlod. Forslaget er udsendt den 14. februar 2024.

6. Valg af

Valg af bestyrelse.

Bestyrelsen består p.t. af:

Paul Hostrup-Jessen, formand	(på valg i 2025)	Skeltoftevej 10, 1.tv.
Steffan Kruse Jensen	(på valg i 2025)	Skeltoftevej 24, st.th.
Leif Boysen	(på valg i 2024)	Skeltoftevej 24, st.tv.
Kasper Sørensen	(på valg i 2024)	Skeltoftevej 22, st.tv.
Andreas Eplov	(på valg i 2024)	Skeltoftevej 12, 1.tv.

Suppleanter:

Martin Emin Arel	(på valg i 2024)	Skeltoftevej 30, 1.tv.
Karina Nielsen	(på valg i 2024)	Skeltoftevej 27, st.th.

Bestyrelsesmedlem Leif Boysen er på valg, og ønsker ikke genvalg, men stiller gerne op som suppleant. Martin Emin Arel, som er på valg som suppleant stiller op som bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsesmedlemmerne Kasper Sørensen og Andreas Eplov er også på valg og villige til genvalg.

Suppleanterne Martin Emin Arel og Karina Nielsen er på valg.

Valg af administrator.

CEJ Ejendomsadministration A/S er på valg.

Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Redmark er på valg.

7. Eventuelt.

...oooOooo...

Formand Paul Hostrup-Jessen bød velkommen til de fremmødte og til chefjurist Charlotte Rosenkilde og administrator Helle Britt Andersson, begge fra CEJ Ejendomsadministration. Desuden bød han velkommen til revisor Peter Oxlund Schmidt fra Revisionsfirmaet Redmark. Herefter gik han over til dagsordenen.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Formanden foreslog chefjurist Charlotte Rosenkilde valgt som dirigent og Helle Britt Andersson som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet der ud af 81 andelshavere var repræsenteret 35, heraf 6 ved fuldmagt.

Dirigenten konstaterede også, at der ikke var repræsenteret tilstrækkelige andele til at vedtage bestyrelsens forslag 5.a. om ændring af fordelingen af boligafgiften, som krævede, at 2/3 af medlemmerne var repræsenteret. Dirigenten meddelte, at hvis forslaget blev vedtaget med 2/3 flertal på denne generalforsamling, kunne forslaget vedtages endeligt på en senere generalforsamling med 2/3 flertal uanset hvor mange der var repræsenteret.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning for 2023/2024 (for regnskabsåret 2022/2023) var udsendt sammen med mødeindkaldelsen og er vedhæftet dette referat.

På forespørgsel oplyste revisor, at grundværdien ikke er endelig, og at der ikke p.t. var mulighed for at klage over denne.

En andelshaver ønskede at få opsat nyt køkken og ønskede at få oplyst, hvornår rørprojektet ville gå i gang. Bestyrelsen orienterede om, at rørprojektet er forsinket, bl.a. fordi økonomien ikke har kunnet overholdes. Et bestyrelsesmedlem har udarbejdet tegninger for projektet, og det er fortsat planen at starte op i prøveblokken 27-29-31, som også tidligere varslet. Bestyrelsen har p.t. ikke nogen tidsplan for, hvornår opstart kan ske. Andelshaveren fik oplyst, at når køkkenprojektet var mere konkret, skulle denne tage fat i bestyrelsen, som så ville se på projektet.

En andelshaver spurgte, om andre havde oplevet ustabilitet med bredbåndet efter skift af udbyder. Bestyrelsen oplyste, at generelt kørte det godt. En andelshaver foreslog at slukke og tænde for routeren, mens andre oplyste, at efter at de havde skiftet til en nyere router, var der ikke længere problemer med udfald.

En andelshaver roste den meget informative beretning og udtrykte stor ros til bestyrelsens arbejde.

Efter besvarelse af spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3 Forelæggelse af årsrapport

Revisor Peter Oxlund Schmidt gennemgik årsrapporten for 2022/2023 og beregning af andelskronen og oplyste, at årsrapporten var med en blank påtegning, modsat sidste år, hvor tidligere revisor havde taget forbehold om den offentlige ejendomsværdi, som de mente ikke nødvendigvis var et udtryk til brug for dagsværdien i balancen, som er nødvendig i henhold til Regnskabslovens bestemmelser. I stedet var regnskabspraksis ændret i årsrapporten for 2022/2023, idet det var muligt at ændre dagsværdien til kostpris/anskaffelsessum. Herved kunne revisor afgive en påtegning uden forbehold.

Revisor henviste til andelskroneberegningen på side 15, note 11 i årsrapporten og orienterede om fastfrysning af den offentlige vurdering, som er fastholdt i andelsværdiberegningen, jf. reglerne i Andelsboliglovens § 5, stk. 3, og som kan fastholdes, indtil foreningen vælger at anvende en ny vurdering. Revisor oplyste, at bestyrelsen indstillede til valg af en uændret andelskrone på 700,00.

På forespørgsel om den offentlige vurdering orienterede formanden om, at han havde været på et seminar arrangeret af ABF, som havde oplyst, at den tidligere regering havde varslet om et lovforslag om nettoprisindeks-regulering af den offentlige vurdering, men at lovforslaget som følge af regeringsskiftet i 2022 endnu ikke var blevet behandlet. Revisor supplerede med at oplyse, at den offentlige vurdering er afskaffet, og at der formentlig snart vil komme et nyt lovforslag fra regeringen.

Fra Kasper Sørensen, Skeltoftevej 22, st.tv. var indkommet forslag om forhøjelse af andelskronen til 730,00. Kasper Sørensen begrundede sit forslag, som også var rundsendt til andelshaverne, og som er vedhæftet dette referat. Kasper Sørensen oplyste, at bestyrelsen ikke havde været enige om valg af andelskrone, hvorfor han har stillet forslaget som andelshaver.

Efter besvarelse af spørgsmål blev årsrapporten med fastfrysning af den offentlige vurdering godkendt.

Herefter blev Kasper Sørensens forslag til en andelskrone på 730,00 sat til afstemning og vedtaget, idet 25 stemte for, 7 stemte imod og 2, som undlod at stemme.

Således blev årsrapporten med fastfrysning af den offentlige vurdering godkendt med en andelskrone på 730,00 x indskud, som skal være gældende indtil næste generalforsamling.

Revisor oplyste, at der vil blive udarbejdet en opdateret årsrapport med en andelskrone på 730,00.

Revisor gennemgik også nøgleoplysningsskema bilag 4 ”Centrale økonomiske nøgle- oplysninger til brug for generalforsamlingen” for forsamlingen.

Ad 4 Forelæggelse af budget mv.

Revisor gennemgik det i samarbejde med bestyrelsen udarbejdede budget 2023/2024, hvor der er afsat 864.900 kr. til løbende vedligeholdelse og 1 mio. kr. til ekstraordinær vedligeholdelse. Underskuddet i budgettet vil blive finansieret af indeståendet i banken.

En andelshaver spurgte, hvorfor der var afsat 100.000 kr. i advokathonorar. Bestyrelsen oplyste at der over de sidste tre til fire år havde været en stor mængde henvendelser angående personlige chikanerier, som relaterede til en andelsenhed. Herudover var bestyrelsen samt også ejendomsfunktionæren blevet chikaneret i samme periode. Beløbet var afsat til nødvendige tiltag i tilfælde af, at chikanerierne fortsatte.

Revisor gjorde opmærksom på, at hvis forslag 5.a. blev vedtaget vedrørende tilbagebetaling af boligafgift, skulle der budgetteres med en yderligere udgift på i alt 263.586,12 kr.

Bestyrelsen oplyste, at vedligeholdelsesplanen var blevet udarbejdet i samarbejde med teknisk afdeling i CEJ Ejendomsadministration, og er et bedste skøn på de vedligeholdelsesarbejder, der skal udføres nu og i fremtiden. Rørprojektet vil være den største opgave, og ellers vil der blive udført mindre vedligeholdelsesopgaver, som bestyrelsen prioriterer.

Herefter blev budgettet sat til afstemning og vedtaget.

Ad 5 Forslag, herunder

- a. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af fordeling af boligafgiften. Forslaget er udsendt sammen med indkaldelsen tillige med beregning af nuværende ctr. ny boligafgift. Begge bilag er vedhæftet dette referat.**

Dirigenten præsenterede bestyrelsens forslag, som også er vedhæftet dette referat. Dirigenten gennemgik også revisors beregning på boligafgiftens størrelse og hvem der skulle have for meget betalt boligafgift refunderet.

Efter besvarelse af spørgsmål **blev pkt. 1 i forslaget** om, at boligafgiften fremover fordeles efter andelsindskud, jf. vedtægtens § 8.2. sat til afstemning og vedtaget, idet 34 stemte for og 1 stemte imod, men da der ikke var repræsenteret 2/3 af medlemmerne, kunne forslaget ikke endeligt vedtages, men må medtages på en senere generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

Herefter blev **pkt. 2 i forslaget** om refusion af for meget indbetalt boligafgift sat til afstemning og vedtaget, idet 34 stemte for og 1 stemte imod.

- b. Bestyrelsen stiller forslag om etablering af 6 parkeringspladser til ca. 250.000 kr. Forslaget er udsendt sammen med indkaldelse og er vedhæftet dette referat.**

Bestyrelsen præsenterede forslaget, som også er vedhæftet dette referat. Efter gennemgang af de to alternativer, blev det omkostningstunge forslag, der indebar etablering af mange parkeringspladser på terrænet bag boligblok 26-28-30 og inddragelse af mere end 700 m² grønne arealer, forkastet.

En andelshaver oplyste, at afmærkningerne af P-pladserne efterhånden var meget utydelige. Bestyrelsen vil følge op på afmærkningerne.

Efter besvarelse af spørgsmål blev forslaget sat til afstemning og vedtaget, idet 25 stemte for, 8 imod og 2 som undlod at stemme.

- c. **Bestyrelsen stiller forslag om honorering af formandens arbejde. Der foreslås et starthonorar for en formand på 4.000 kr. pr. måned (indeksreguleres årligt i takt med den normale lønudvikling) fra førstkommende månedsskifte efter en ordinær generalforsamling. Det svarer til en timeløn på under 200 kr. Honoraret beskattes som en normal lønindtægt. Bestyrelsens forslag med begrundelse er vedhæftet dette referat.**

Bestyrelsen præsenterede forslaget, som også er vedhæftet dette referat og tilføjede, at formanden gjorde et stort stykke frivilligt arbejde for foreningen, herunder gik på kurser for at følge med i lovgivningen mv.

En løsning på at kunne aflaste formanden var, at nogle af opgaverne kunne udføres af CEJ Ejendomsadministration, men at dette ville blive dyrere end aflønning.

Hvis formandsarbejdet blev aflønnet, vil det måske også medføre, at andre ville have lyst til at bruge fritiden på dette.

Efter besvarelse af spørgsmål blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

- d. **Emin Arel, Skeltoftevej 30, 1.tv. stiller forslag om omlægning af grønt areal. Forslaget er vedhæftet dette referat.**

Emin Arel havde aftalt med Boris Vuksanovic, at han skulle præsentere forslaget om grønt areal. Forslaget er vedhæftet dette referat.

Forsamlingen ønskede, at arealet blev mindre. Boris Vuksanovic oplyste, at Emin Arel havde givet udtryk for, at han var indforstået med, at arealet blev mindre, hvis en del af det skulle bruges til andre formål som fx leg for børn eller etablering af jordlod på en del af arealet. Boris Vuksanovic oplyste også på forespørgsel, at gartneren havde oplyst, at der kunne etableres noget omkring planterne, så de ikke formerer sig over hele græsplænen. En andelshaver opfordrede til at overskydende jord blev brugt til kælkebakken. En andelshaver anbefalede, at man ikke fjernede blågranen, som var med til at opretholde biodiversiteten.

Herefter blev **forslag om omlægning af grønt areal til biodiversitet** sat til afstemning og vedtaget, idet 33 stemte for, 1 imod og 1 som undlod at stemme.

Herefter blev **forslag om bortkørsel af jord** sat til afstemning og nedstemt, idet 1 stemte for, 33 stemte imod og 1 som undlod at stemme.

Herefter blev **forslag om fjernelse af blågran** sat til afstemning og nedstemt, idet 2 stemte for, 28 stemte imod og 5 som undlod at stemme.

- e. **Ida Høiberg og Frederik Andresen, Skeltoftevej 30, 1.th. stiller forslag om etablering af jordlod. Forslaget er vedhæftet dette referat.**

Frederik Andresen præsenterede forslaget, som også er vedhæftet dette referat og supplerede

med at oplyse, at beliggenheden ikke var det afgørende, men at den helst skal ligge i nærheden af lejligheden.

På forespørgsel oplyste formanden, at kravet til jordlod er, at det skal ligge ud til skel.

En andelshaver undrede sig over den manglende vedligeholdelse af jordlodder, hvortil en anden andelshavere bemærkede, at vi alle har forskellige opfattelser af vedligeholdelsen, og at der også skulle tages hensyn til biodiversiteten.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og vedtaget, idet 32 stemte for, 2 stemte imod og 1 som undlod at stemme.

Ad 6 Valg af bestyrelse mv.

Dirigenten oplyste, at Leif Boysen var på valg, men ikke ønskede genvalg. Leif Boysen supplerede med at oplyse, at han heller ikke ønskede at stille op som suppleant, som der stod i indkaldelsen. Dirigenten oplyste også, at Kasper Sørensen og Andreas Eplov var på valg og villige til genvalg.

Herefter stillede Martin Emin Arel op som kandidat og blev valgt uden modkandidater, ligesom Kasper Sørensen og Andreas Eplov blev genvalgt uden modkandidater.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Paul Hostrup-Jessen, formand,	(på valg i 2025)	Skeltoftevej 10, 1.tv.
Steffan Kruse Jensen	(på valg i 2025)	Skeltoftevej 24, st.th.
Kasper Sørensen	(på valg i 2026)	Skeltoftevej 22, st.tv.
Andreas Eplov	(på valg i 2026)	Skeltoftevej 12, 1.tv.
Martin Emin Arel	(på valg i 2026)	Skeltoftevej 30, 1.tv.

Herefter oplyste dirigenten, at der skulle vælges 2 suppleanter. Ida Høiberg og Boris Vuksanovic stillede op som kandidater og blev valgt uden modkandidater.

Suppleanter:

Ida Høiberg	(på valg i 2026)	Skeltoftevej 30, 1.th.
Boris Vuksanovic	(på valg i 2026)	Skeltoftevej 14, 1.th.

Valg af administrator:

Som administrator genvalgtes CEJ Ejendomsadministration A/S.

Valg af revisor:

Som revisor genvalgtes Statsaut. Revisionsfirma Redmark.

Ad 7 Eventuelt

- En andelshaver gjorde opmærksom på, at gadedøren ind til opgang 20 samt kælderdørene ind til fællesvaskeriet trængte til at blive malet. Bestyrelsen vil følge op på dette.
- En andelshaver gav udtryk for, at det var ønskeligt, at dato for generalforsamlingen kunne oplyses endnu tidligere. Bestyrelsen vil gøre dette fremadrettet i et nyhedsbrev.
- En andelshaver udtrykte en stor tak til bestyrelsen for det store arbejde, som blev udført, men foreslog, at der på sigt blev ansat en ekstern ejendomsfunktionær for at aflaste formanden. Hertil svarede formanden, at ejendomsserviceopgaverne ikke udgjorde en belastning, og at disse blev aflønnet særskilt. Bestyrelsen oplyste at arbejdet med brandskaden for flere år siden havde krævet meget af bestyrelsen, og at sagen først var afsluttet for nylig.
- En andelshaver spurgte, om der ikke længere blev afholdt fastelavns- og sommerfest, hvortil bestyrelsen svarede, at andelshaverne gerne måtte tage initiativ til dette, så det ikke var bestyrelsen, der skulle stå for det.

En anden andelshaver meddelte, at et sådant arrangement også kunne bestå i grill af pølser og hyggeligt samvær.

Ida Høiberg og Frederik Andreasen, Skeltoftevej 30, 1.th. meldte sig til festudvalget, men flere var velkomne.

Bestyrelsen oplyste, at der var en budgetramme på ca. 25.000 kr., og at det praktiske kunne koordineres med bestyrelsen.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævdede dirigenten generalforsamlingen.

Dette referat er underskrevet **digitalt** af dirigenten og bestyrelsen og fremgår af sidste side.

29. februar 2024 /hba



A|B GrænseParken af 1977

februar 2024

Bestyrelsens årsberetning for perioden 2023-2024



Kraftigt snefald på en vinterdag i 2002

A|B GrænseParken tæller uændret 82 boliger, heriblandt to sammenlagte boliger samt en udlejningsbolig. Omsætningen af boliger har ikke været så højt som i de foregående år, idet blot to toværelsesboliger samt en treværelsesbolig er blevet overdraget til nye andelshavere i 2023.

Det nyvalgte folketing i 2022 satte et længe ventet lovforslag i bero vedrørende nye værdifastsættelsesprincipper af andelsboliger, der allerede havde været i høring og var klar til at blive lovbehandlet. Indtil videre benyttes den fastfrosne offentlige vurdering fra 2012 til fastsættelse af andelskronen, som danner grundlag for salgsprisen. Andelsboligforeningernes interesseorganisation ABF forventer dog, at der kommer et snarligt politisk udspil.

De nye foreløbige ejendomsvurderinger har øget grundværdien, så den nu er noget højere end selve ejendommene. Herved er der udsigt til trinvist stigende ejendomsskatter over den kommende årrække, om end ejendomsvurderingerne er foreløbige.

Som vedtaget på den sidste generalforsamling valgte vi at skifte revisorvirksomhed. Denne har vist sig at være grundig og har afsløret, at boligafgifterne ikke er forholdsmæssigt udregnet i forhold til indskuddet, som vedtægterne foreskriver. De mindre boliger betaler forholdsmæssigt mere per m² i forhold til de større boliger.

Bestyrelsens arbejdsbelastning

Som tidligere berettet i forbindelse med de sidste par generalforsamlinger, er bestyrelsens arbejdsbelastning, hvoraf der er tale om et regulært administrativt bijob for formanden, stadig alt for højt og kun stigende i forhold til, hvad den gængse opfattelse af frivilligt arbejde er. Andelsboligforeningen er i praksis en mindre erhvervsvirksomhed med en formel forretningsgang, som skal kunne levere et passende serviceniveau samt en række andre ydelser til glæde for alle andelshaverne. Arbejdsomfanget honoreres ikke i forhold til ansvaret og tidsanvendelsen.

Det var et altoverskyggende tungt projekt, som involverede mange hundreders timers indsats med at bide bygningsforsikringsselskabet samt hovedentreprenøren i hælene som en anden terrier, indtil der blev opnået et acceptabelt resultat. Renoveringsarbejdet efter branden i nummer 30 st th fik først sin endelige afslutning i foråret 2023.

Der er dog flere tunge vedligeholdelsesprojekter på vej over de kommende år, hvorved der ikke er udsigt til, at belastningen aftager. I tilgift har nogle bestyrelsesmedlemmer med mange års anciennitet udtrykt et ønske om at abdicere eller i hvert fald trappe ned i arbejdsomfang. Styringen skal kunne overtages af yngre friske kræfter, som har drivkraften og virkelysten til at videreføre det gode arbejde til gavn for alle.

I et forsøg på at nedbringe arbejdsbelastningen er muligheden for at outsource en større andel af de administrative opgaver til ejendomsadministrationen også blevet undersøgt. Vi kan betale os fra det, men blot nogle få timers ekstern assistance løber hurtigt op.

Vi har i løbet af de senere år budt velkommen til flere nye beboere af yngre årgange, som kunne være potentielle kandidater til bestyrelsesposter. Hermed en indtrængende opfordring til denne målgruppe om at melde sig ind under fanerne for at gøre en forskel på fællesskabets vegne. Det kræver ikke en særlig uddannelsesmæssig baggrund, men nyttige kompetencer vil altid gøre gavn. Der er al den opbakning og indføring i opgaverne at få fra de erfarne, mens de endnu sidder med ved bordet.

Sammendrag af de væsentligste hændelser og driftsmæssige tiltag

Som ovenfor nævnt kunne renoveringen efter branden i lejligheden 30 st th afsluttes efter en utrættelig indsats, der krævede mange års ihærdigt tovtrækkeri med bygningsforsikringsselskabet og hovedentreprenøren. Der blev først sat endeligt punktum i foråret sidste år, fem år efter brandens opståen i maj 2018. Renoveringsarbejdet måtte gøres om over fem omgange, indtil dagen oprandt for afleveringsforretningen.

Legepladsredskaberne blev besigtiget af en beskikket legepladsinspektør for deres sikker indretning, og der blev rettet op på enkelte mindre forhold. En boligforenings legeplads på privat grund betragtes som en offentlig legeplads, hvis den ikke er indhegnet og skal følge sådanne sikkerhedsforskrifter. Foreningen kan gøres ansvarlig ved personskader.

Rørrenoveringsprojektet (brugsvandsrørene) med planlagt opstart i sommerhalvåret i boligblok 27-29-31 måtte udskydes endnu en gang på grund af ukendte parametre, som der var usikkerhed om. Dertil kom, at materialepriserne var steget kraftigt i forhold til det anslåede budget. Det presser stadig på med at renovere brugsvandsrørene. Vi har et stigende antal besøg af vvs-firmaet, der lapper på de bestående rørsystemer (lækager, vandtryksproblemer). Designet af de gamle rørsystemer betyder, at vandforsyningen i den pågældende boligblok ofte må afbrydes, mens reparationen udføres (ventilernes tilstand / deres placeringer på strengene).

Siden indbruddene i to stuelejligheder for et antal år siden, har der kun været rapporteret et par cykeltyverier fra et udvendigt cykelstativ på trods af rigtig gode hængelåse. I andre tilfælde er flere fremmede cykler samt også en 45-knallert kommet som tilrejsende for så at blive parkeret i de udvendige cykelstativer efter "lån". Vi har med jævne mellemrum fået politiets hittegodskontor til at afhente disse.

Som en opfølgning på den brandtekniske gennemgang af bygningsmassen (med henvisning til storbranden i en boligforening i Vanløse i marts 2022), havde vi forskellige håndværkere på besøg for at tætte rørgennemføringer i murene i varmecentralerne, lukke de afskårne centralvarmerør af efter ombygningen af centralvarmekredsløbene samt lukke blottede kælderlofter af, hvor de brandhæmmende gipsloftsplader ikke sluttede tæt.

På generalforsamlingen sidste år blev der fremsat ønske om at hyre et gartnerfirma på ny, efter at vores forrige gartnerfirma drejede nøglen om i sommeren 2022. Det nyvalgte gartnerfirma har ærgerligt nok ikke levet op til forventningerne i forhold til den arbejdsplan, som firmaet selv havde udstukket. Vi måtte løbende følge op med arbejdslederen for at få niveauet hævet og måtte med jævne mellemrum påpege flere "helligdage". Det knob især med lugningen, ligesom besøgene har været sporadiske. Andre servicepartnere vil få tildelt opgaven i år, når vi har fundet frem til de rigtige.

Den udvidede videoovervågning med bedre og flere kameraer samt nye placeringer blev præsenteret på den sidste generalforsamling og efter et flertalsaccept efterfølgende implementeret. På grund af tekniske udfordringer, som også krævede medvirken af en netværkstekniker fra vores bredbåndsudbyder, blev systemet først gjort aktivt fra sommeren. Kameraerne kan kun se vores eget private terræn og er afblændet, så de ikke overvåger offentlig vej eller kan kigge ind i stuerne på modsatte boligblokke.

Kameraerne er alle registreret i politiets database, ligesom optagelserne kun lagres i op til 30 dage i henhold til lovkravene. Skiltningen af videoovervågningen er også gjort mere tydeligt. Vi modtog en beboerhenvendelse, der udtrykte mistillid til de tekniske egenskaber af kameraerne, som leverandøren havde haft ansvaret for at konfigurere lovmæssigt korrekt. Vi besvarede henvendelsen, hvorefter så også politiet henvendte sig på et senere tidspunkt for at få en opfølgende forklaring. Vi finder en sådan adfærd uacceptabelt, da det mistænkeliggør og stiller andelsboligforeningen i et dårligt lys. Herudover er det en af mange unødige opgaver, som bestyrelsen må bruge tid på i forhold til denne type beboeradfærd. Forespørgslen var allerede besvaret i første omgang, men stod antageligt ikke til troende.

Vi har den opfattelse, at videoovervågningen har en vis præventiv virkning, men det er stadig rettidigt omhu at huske at lukke de indvendige kælderindgangsdøre, så vi ikke får uvedkommende til at færdes i kældergangene, især i nattetimerne. Åbne kælderdøre kan også medvirke til at nære en begyndende brand, skulle den opstå i kælderen.

De nye sikkerhedshoveddøre, som blev monteret for omkring seks år siden, fik et såkaldt femårseftersyn. Vi håber, at de fleste udeståender nåede at blive nogenlunde afhjulpet, før tømrerfirmaet efterfølgende gik konkurs.

I forbindelse med ombygningen af centralvarmekredsløbene for nogle år siden opstod der efterveer i form af luft i cirkulationen hos flere. Vores nuværende vvs-firma foreslog anvendelsen af en såkaldt mobil vakuumaflifter, som kan flyttes rundt fra varmecentral til varmecentral. I forbindelse med opstarten af den nuværende fyringssæson, er alle syv centralvarmekredsløb blevet afluftet, hvorefter der indtil videre ikke er rapporteret om problemer med luft i radiatorerne. I nogle tilfælde har de gamle centralvarmerør på lofterne stadig indeholdt så megen cirkulationsvand, at de har tømt deres indhold ud. Vandet er så sivet ned til de pudsede lofter i et par førstesalslejligheder.

Vores bredbåndsudbyder Wizer er blevet overtaget af Bolig·Net, uden at det har medført praktiske ændringer, snarere nogle få administrative ændringer.

De såkaldte skægkræ dukker op med mellemrum i boligerne. Det er en invasiv insektart, som typisk kommer ind i boligen via forsendelser i papemballage. De ligner en større udgave af sølvfisk, kendetegnet ved deres ”antenner”. Foreningen har stået bi med at engagere et skadedyrsbekæmpelsesfirma i forbindelse med en regulær invasion hos en af husstandene.

Der har været enkelte ubehagelige hændelser hund og hund imellem, hvor et par hundeejere har måtte bringe deres egen hund i sikkerhed i en fart for at undgå en aggressiv konfrontation. Det er tilladt at holde almindelige husdyr, hvoraf der er mange hunde iblandt os, men man skal kunne magte dem til fulde. En hund må ikke skabe utryghed og være til gene.

Der blev opdaget fejl i varmeregnskabet for kalenderåret 2022, som efterfølgende blev korrigeret via mindre tilbagebetalinger / efterbetalinger. Det skyldtes, at Brunata ikke havde taget højde for reduktionerne for lejligheder med udsat beliggenhed i forbindelse med de nye trådløse radiatormålere. ”Udsat beliggenhed” betyder, at lejligheden har et større kuldetaf, for eksempel hvis den er beliggende ud mod en ydre gavlmur.

Lyngby-Taarbæk Forsyning introducerede endnu et nyt affaldssegment til sortering – tekstiler og udslidt tøj – som ikke længere har en genbrugsværdi. Affaldssegmentet indsamles via storskraldsordningen i klare plastposer.

Der blev udøvet hærværk på et par bedlamper langs fortovet på den ulige nummererede side af vejen, hvilket desværre forekommer en gang i mellem. Reparationerne kræver som oftest rekvirering af en elektriker med den ventetid, der følger.

Der er blevet indrapporteret nogle tilfælde af konflikter / chikanerier beboere i mellem, som vi finder er rigtig ærgerligt. Det er en uheldig udvikling og er uforeneligt med de værdier, som foreningen ønsker at kendetegne sig ved. Bestyrelsen ulejliges ved at skulle bruge unødigt tid på at agere på klager af denne art, tage stilling til dem og i flere tilfælde også konsultere en jurist. Det bør være i alles interesse at bidrage til et godt naboskab, udvise respekt og afklare tvistigheder via en konstruktiv dialog i stedet for.

Der er til tider problemer med at kunne parkere bilen på egen private nummereret parkeringsplads, som kan være optaget af en transportør, en håndværkerbil eller en af kommunens hjemmehjælperbiler. Kommunens hjemmepleje er blevet gjort opmærksom på forseelserne, ligesom der nu også er opsat skærpet parkeringsinformation ved indkørslen til parkeringspladsområdet.

På den sidste generalforsamling kunne der ikke vedtages blot et af flere forslag til udvidelse af parkeringspladserne. Siden er bestyrelsen gået videre med at undersøge de muligheder, der er nemmest at gå til også set fra en økonomisk betragtning. Vi bor i et lokalområde, hvor bilparken er eksploderet, og der er rift om parkeringspladserne på offentlig vej. Kommunens private parkeringsvagter har fokus på vores lokalområde og kommer jævnligt forbi med små ”hilsner”. Som bilejer skal man huske at holde behørigt afstand til de fuldt optrukne spærrelinjer samt til vejkrydsene. Så jo flere af beboernes biler, som kan holde på privat grundstykke desto bedre.

Bestyrelsen

februar 2024

Forslag om forhøjelse af andelskrone - ordinær generalforsamling 21. februar 2024

From: Kasper Sørensen <mr.xlr8ar@gmail.com>
Sent: 13. februar 2024 06:45
To: Graenseparken <graenseparken@graenseparken.dk>
Subject: Andelskrone

Hej bestyrelse

Tak for indkaldelsen til generalforsamlingen 😊

Vores andelskrone er uændret hvilket umiddelbart er positivt.

Men ser man i lyset af værdierne af tilstødende boligforeninger og ikke mindst en vanvittig god økonomi samt belåning på under 20% i ejendommene så burde den være markant højere.

Forholdet mellem ejer og andelsforeningspriser er ikke under 2:1. Dvs er en ejerlejlighed 2 mio værd er en andel 1 mio værd i samme område, og så fremdeles (nærmere 60 % af en ejerlejlighed er mere korrekt)

Nr 2 på Skeltoftevej, naboejerforeningen, er lige solgt til 3 mio for 63 m2 og vores er tilsvarende kun ca 1,1 mio værd det burde være 1,5-1,7 mio



Derfor stiller jeg forslag om at andelskrone hæves til 730 for at udligne den forskel der er.

//Kasper, 22 st tv

A/B GrænseParken af 1977

Forslag om ændring af fordelingen af boligafgiften

Det er konstateret, at boligafgiften ikke er proportionalt i forhold til andelsindskuddet/andelens værdi, som hænger nogenlunde sammen med lejlighedernes størrelse. Helt tilbage da foreningen blev stiftet, blev boligafgiften fastsat ud fra, om der var tale om en 2-værelset eller en 3-værelset lejlighed. Der blev derfor ikke taget højde for, om lejligheden var på 52 m², 54 m², 65 m² eller 67 m². Man betaler altså det samme i boligafgift for en 2-værelset lejlighed uanset om den er på 52 eller 54 m² – og tilsvarende den samme boligafgift for en 3-værelset uanset størrelsen.

Boligafgiften er stort set reguleret efter dette princip indtil nu, hvilket også juridisk er efter bogen.

Det stemmer dog ikke overens med § 8.2 i foreningens vedtægt, hvorefter boligafgiften skal fastsættes i forhold til andelsindskuddet. Bestemmelsen er kommet ind i foreningens vedtægt i 2006, sikkert fordi man ikke var opmærksom på den fordeling, der blev besluttet ved stiftelsen af foreningen.

Bestyrelsen er efter en dialog med administrator og foreningens nye revisor kommet frem til, at det er mest fair for alle, at boligafgiften skal fordeles efter andelsindskuddet og ikke kun, om det er en 2-værelset eller 3-værelset lejlighed. Det stemmer overens med vedtægten, og er et udtryk for sædvanlig praksis i de fleste andelsboligforeninger.

1. Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften fremover fordeles efter andelsindskuddet/andelens værdi jf. vedtægtens § 8.2 "Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6.". Se vedhæftede bilag med beregning af nuværende ctr. ny boligafgift, hvis forslaget vedtages.
2. Hvis forslag 1 vedtages, stiller bestyrelsen forslag om at tilbagebetale boligafgift til de andelshavere, der har betalt for meget i boligafgift. Der sker kun tilbagebetaling af boligafgift i 3 år tilbage jf. forældelseslovens regler, dog tidligt pr. indflytningsdagen (fx hvis andelshaver er flyttet ind for 1 år siden, får denne kun refunderet 1 års for meget opkrævet boligafgift.) Fraflyttede andelshavere bliver ikke refunderet. Samlet set vil denne efterbetaling koste foreningen 263.586 kr. De andelshavere, der har "betalt for lidt", bliver ikke efteropkrævet. Se sidste 2 kolonner i bilaget med opgørelse af reguleringen.

Hvis forslag 1 ikke vedtages, vil bestyrelsen vende tilbage om emnet på en efterfølgende generalforsamling.

Forslag 5.a. Revisionsfirmaet Redmarks beregning af nuværende boligafgift ctr. ny boligafgift - ordinær generalforsamling 21. februar 2024

Opgørelse af boligafgift og ensretning heraf, Redmark

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsindskud	Nuværende boligafgift				Forslag til udligning af boligafgift - fordelt efter indskud					
			kr. pr. år	kr. pr. måned	pr. m ² BBR	pr. indskud	kr. pr. år	kr. pr. måned	Diff i kr. pr. år	Indflytning	Antal mdr. regulering	Regulering i kr.
10 - Skeltoftevej 8, st. tv.	65	1.710	50.091,60	4.174,30	770,64	29,29	52.759,74	4.396,65	-2.668,14			
20 - Skeltoftevej 8, st. th.	67	1.770	51.117,12	4.259,76	762,94	28,88	54.610,96	4.550,91	-3.493,84	1/7 2022		
30 - Skeltoftevej 8, 1. tv.	65	1.710	50.091,60	4.174,30	770,64	29,29	52.759,74	4.396,65	-2.668,14			
40 - Skeltoftevej 8, 1. th.	67	1.770	51.117,12	4.259,76	762,94	28,88	54.610,96	4.550,91	-3.493,84			
50 - Skeltoftevej 10, st. tv.	52	1.365	44.430,48	3.702,54	854,43	32,55	42.115,23	3.509,60	2.315,25	1/9 2022	18,00	3.472,92
60 - Skeltoftevej 10, st. th.	52	1.365	44.430,48	3.702,54	854,43	32,55	42.115,23	3.509,60	2.315,25		36,00	6.945,84
70 - Skeltoftevej 10, 1. tv.	52	1.365	44.430,48	3.702,54	854,43	32,55	42.115,23	3.509,60	2.315,25		36,00	6.945,84
80 - Skeltoftevej 10, 1. th.	52	1.365	44.430,48	3.702,54	854,43	32,55	42.115,23	3.509,60	2.315,25		36,00	6.945,84
90 - Skeltoftevej 12, st. tv.	67	1.770	51.117,12	4.259,76	762,94	28,88	54.610,96	4.550,91	-3.493,84			
100 - Skeltoftevej 12, st. th.	65	1.710	50.091,60	4.174,30	770,64	29,29	52.759,74	4.396,65	-2.668,14			
110 - Skeltoftevej 12, 1. tv.	67	1.770	51.117,12	4.259,76	762,94	28,88	54.610,96	4.550,91	-3.493,84			
120 - Skeltoftevej 12, 1. th.	65	1.710	50.091,60	4.174,30	770,64	29,29	52.759,74	4.396,65	-2.668,14			
130 - Skeltoftevej 14, st. tv.	65	1.710	50.091,60	4.174,30	770,64	29,29	52.759,74	4.396,65	-2.668,14			
140 - Skeltoftevej 14, st. th.	67	1.770	51.117,12	4.259,76	762,94	28,88	54.610,96	4.550,91	-3.493,84			
150 - Skeltoftevej 14, 1. tv.	65	1.710	50.091,60	4.174,30	770,64	29,29	52.759,74	4.396,65	-2.668,14			
160 - Skeltoftevej 14, 1. th.	67	1.770	51.117,12	4.259,76	762,94	28,88	54.610,96	4.550,91	-3.493,84			
170 - Skeltoftevej 16, st. tv.	52	1.365	44.430,48	3.702,54	854,43	32,55	42.115,23	3.509,60	2.315,25		36,00	6.945,84
180 - Skeltoftevej 16, st. th.	52	1.365	44.430,48	3.702,54	854,43	32,55	42.115,23	3.509,60	2.315,25		36,00	6.945,84
190 - Skeltoftevej 16, 1. tv.	52	1.365	44.430,48	3.702,54	854,43	32,55	42.115,23	3.509,60	2.315,25		36,00	6.945,84
200 - Skeltoftevej 16, 1. th.	52	1.365	44.430,48	3.702,54	854,43	32,55	42.115,23	3.509,60	2.315,25		36,00	6.945,84
210 - Skeltoftevej 18, st. tv.	67	1.770	51.117,12	4.259,76	762,94	28,88	54.610,96	4.550,91	-3.493,84			
230 - Skeltoftevej 18, 1. tv.	67	1.770	51.117,12	4.259,76	762,94	28,88	54.610,96	4.550,91	-3.493,84			
240 - Skeltoftevej 18, 1. th.	65	1.710	50.091,60	4.174,30	770,64	29,29	52.759,74	4.396,65	-2.668,14			
250 - Skeltoftevej 20, st. tv.	65	1.710	50.091,60	4.174,30	770,64	29,29	52.759,74	4.396,65	-2.668,14			
260 - Skeltoftevej 20, st. th.	67	1.770	51.117,12	4.259,76	762,94	28,88	54.610,96	4.550,91	-3.493,84			
270 - Skeltoftevej 20, 1. tv.	65	1.710	50.091,60	4.174,30	770,64	29,29	52.759,74	4.396,65	-2.668,14			
280 - Skeltoftevej 20, 1. th.	67	1.770	51.117,12	4.259,76	762,94	28,88	54.610,96	4.550,91	-3.493,84			
290 - Skeltoftevej 22, st. tv.	104	2.730	88.860,84	7.405,07	854,43	32,55	84.230,46	7.019,21	4.630,38		36,00	13.890,96
300 - Skeltoftevej 22, st. th.	52	1.365	44.430,48	3.702,54	854,43	32,55	42.115,23	3.509,60	2.315,25		36,00	6.945,84
320 - Skeltoftevej 22, 1. th.	52	1.365	44.430,48	3.702,54	854,43	32,55	42.115,23	3.509,60	2.315,25		36,00	6.945,84
330 - Skeltoftevej 24, st. tv.	67	1.770	51.117,12	4.259,76	762,94	28,88	54.610,96	4.550,91	-3.493,84			
340 - Skeltoftevej 24, st. th.	65	1.710	50.091,60	4.174,30	770,64	29,29	52.759,74	4.396,65	-2.668,14			
350 - Skeltoftevej 24, 1. tv.	67	1.770	51.117,12	4.259,76	762,94	28,88	54.610,96	4.550,91	-3.493,84			
360 - Skeltoftevej 24, 1. th.	65	1.710	50.091,60	4.174,30	770,64	29,29	52.759,74	4.396,65	-2.668,14			
370 - Skeltoftevej 26, st. tv.	65	1.710	50.091,60	4.174,30	770,64	29,29	52.759,74	4.396,65	-2.668,14			
380 - Skeltoftevej 26, st. th.	67	1.770	51.117,12	4.259,76	762,94	28,88	54.610,96	4.550,91	-3.493,84			
390 - Skeltoftevej 26, 1. tv.	65	1.710	50.091,60	4.174,30	770,64	29,29	52.759,74	4.396,65	-2.668,14			
400 - Skeltoftevej 26, 1. th.	67	1.770	51.117,12	4.259,76	762,94	28,88	54.610,96	4.550,91	-3.493,84			
410 - Skeltoftevej 28, st. tv.	104	2.730	88.860,84	7.405,07	854,43	32,55	84.230,46	7.019,21	4.630,38		36,00	13.890,96
430 - Skeltoftevej 28, 1. tv.	52	1.365	44.430,48	3.702,54	854,43	32,55	42.115,23	3.509,60	2.315,25		36,00	6.945,84
440 - Skeltoftevej 28, 1. th.	52	1.365	44.430,48	3.702,54	854,43	32,55	42.115,23	3.509,60	2.315,25		36,00	6.945,84
450 - Skeltoftevej 30, st. tv.	67	1.770	51.117,12	4.259,76	762,94	28,88	54.610,96	4.550,91	-3.493,84			
460 - Skeltoftevej 30, st. th.	65	1.710	50.091,60	4.174,30	770,64	29,29	52.759,74	4.396,65	-2.668,14			
470 - Skeltoftevej 30, 1. tv.	67	1.770	51.117,12	4.259,76	762,94	28,88	54.610,96	4.550,91	-3.493,84			
480 - Skeltoftevej 30, 1. th.	65	1.710	50.091,60	4.174,30	770,64	29,29	52.759,74	4.396,65	-2.668,14	15/11 2023		
490 - Skeltoftevej 15, st. tv.	54	1.410	45.139,20	3.761,60	835,91	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
500 - Skeltoftevej 15, st. th.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
510 - Skeltoftevej 15, 1. tv.	54	1.410	45.139,20	3.761,60	835,91	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55	1/4 2022	23,00	3.134,90
520 - Skeltoftevej 15, 1. th.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55	1/4 2021	35,00	4.770,50
530 - Skeltoftevej 17, st. tv.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55	15/9 2021	29,50	4.020,85
540 - Skeltoftevej 17, st. th.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
550 - Skeltoftevej 17, 1. tv.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
560 - Skeltoftevej 17, 1. th.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
570 - Skeltoftevej 19, st. tv.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55	15/11 2021	27,50	3.748,25
580 - Skeltoftevej 19, st. th.	54	1.410	45.139,20	3.761,60	835,91	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
590 - Skeltoftevej 19, 1. tv.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
600 - Skeltoftevej 19, 1. th.	54	1.410	45.139,20	3.761,60	835,91	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
610 - Skeltoftevej 21, st. tv.	54	1.410	45.139,20	3.761,60	835,91	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
620 - Skeltoftevej 21, st. th.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55	1/11 2021	28,00	3.816,40
630 - Skeltoftevej 21, 1. tv.	54	1.410	45.139,20	3.761,60	835,91	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55	1/9 2023	6,00	817,80
640 - Skeltoftevej 21, 1. th.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55	1/6 2022	21,00	2.862,30
650 - Skeltoftevej 23, st. tv.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
660 - Skeltoftevej 23, st. th.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
670 - Skeltoftevej 23, 1. tv.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
680 - Skeltoftevej 23, 1. th.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
690 - Skeltoftevej 25, st. tv.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
700 - Skeltoftevej 25, st. th.	54	1.410	45.139,20	3.761,58	835,91	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55	15/5 2023	9,50	1.294,69
710 - Skeltoftevej 25, 1. tv.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
720 - Skeltoftevej 25, 1. th.	54	1.410	45.139,20	3.761,60	835,91	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55	1/3 2022	24,00	3.271,20
730 - Skeltoftevej 27, st. tv.	54	1.410	45.139,20	3.761,60	835,91	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
740 - Skeltoftevej 27, st. th.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
750 - Skeltoftevej 27, 1. tv.	54	1.410	45.139,20	3.761,60	835,91	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
760 - Skeltoftevej 27, 1. th.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
770 - Skeltoftevej 29, st. tv.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55	15/7 2022	19,50	2.657,85
780 - Skeltoftevej 29, st. th.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
790 - Skeltoftevej 29, 1. tv.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
800 - Skeltoftevej 29, 1. th.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30	1.635,55		36,00	4.906,80
810 - Skeltoftevej 31, st. tv.	53	1.410	45.139,20	3.761,60	851,68	32,01	43.503,65	3.625,30				



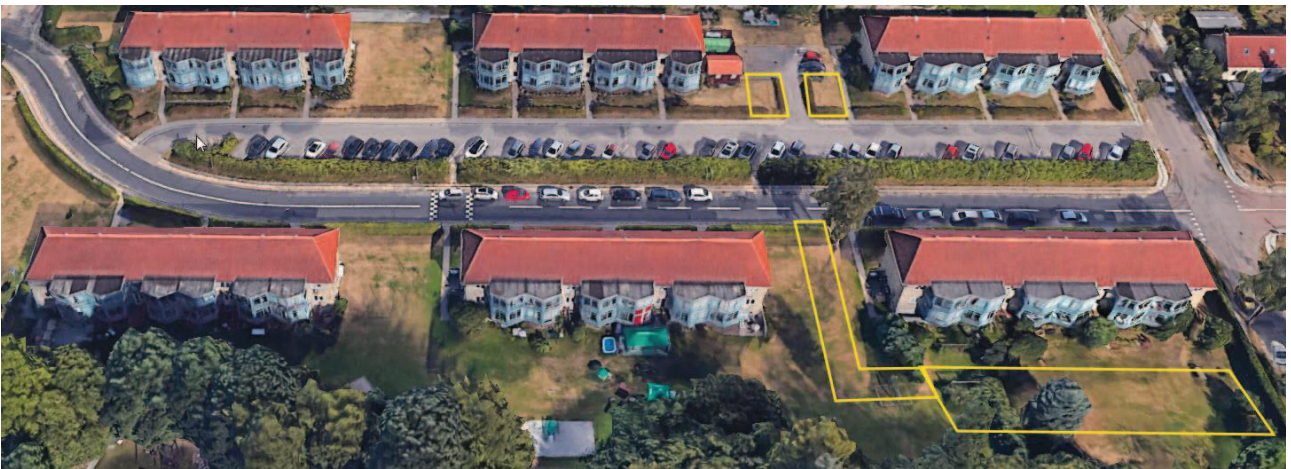
A|B GrænseParken af 1977

februar 2024

Forslag vedrørende flere parkeringspladser

På den sidste ordinære generalforsamling blev der foreslået og skitseret flere muligheder for udvidelse af parkeringspladserne, men ingen af forslagene blev vedtaget grundet et ønske om grundigere undersøgelser.

Der er i mellemtiden arbejdet videre med to af forslagene, herunder forslaget stillet af 19 st th som vist nederst. Ud fra en økonomisk betragtning, behovet for et mindre antal parkeringspladser samt anlægsarbejdets mere beskedne omfang foreslås det bestående

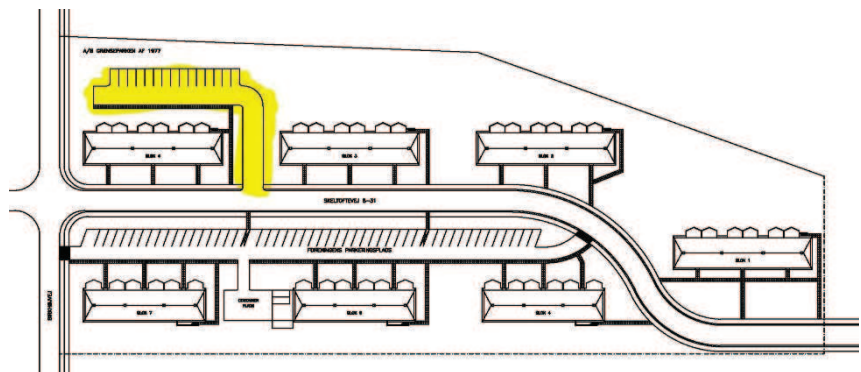


Satellitfoto fra Google Earth

parkeringspladsareal ved vendepladsen til storskraldsgården mellem boligblokkene 21-25-27 og 27-29-31 udvidet. Arealet er tegnet ind med to gule firkanter på hver sin side af indkørslen til vendepladsen på satellitfotoet ovenfor (50 m²). Anlægsudgifterne vil andrage omkring 250.000 kr og supplerer antallet af parkeringspladser med op til seks nye båse.

Den alternative løsning bag boligblok 26-28-30 (700 m²) er visualiseret her til højre samt nederst til højre på satellitfotoet ovenfor.

Anlægsudgifterne kan i dette tilfælde andrage helt op til 2.000.000 kr.



Bestyrelsen stiller hermed forslag om at igangsætte etablering af 6 parkeringspladser til omkring 250.000 kr ved at udvide parkeringsarealet ved vendepladsen.



A|B GrænseParken af 1977

februar 2024

Honorering af bestyrelsesarbejde

Bestyrelsens samlede arbejdsbelastning er år for år steget markant, og der synes ikke at være udsigt til, at opgavemængden aftager.

Som i alle bestyrelser – også i erhvervslivet – trækker formanden per definition det tungeste læs og har det overordnede juridiske ansvar. Arbejdsbeskrivelsen for en formand kan nogenlunde beskrives som følgende, om end listen er langt fra udtømmende:

- Tegne foreningen officielt udadtil og udstikke rammerne for bestyrelsesarbejdet
- Bidrage med visionære idéer for foreningen fremadrettet, der følger tidens trends med fokus på den digitale omstilling, bæredygtighed og de værdier, som foreningen ønsker at blive kendetegnet ved
- Bidrage til introduktion af nye tiltag i takt med samfundets almindelige udvikling og nye bekendtgørelser
- Deltage på relevante kurser, seminarer og messer, som kan give inspiration for foreningens udvikling og bestyrelsens arbejde
- Deltage i møder (stort set altid i dagtimerne) med eksterne servicepartnere
- Få nye indflyttere til at føle sig velkomne (praktisk velkomstinformation, besvarelse af spørgsmål)
- Agere på henvendelser per e-mail såvel som telefoniske og almindelig brevpost
- Indkaldelse til og deltagelse på månedlige bestyrelsesmøder, herunder udfærdigelse af agendaen
- Medvirke til den løbende eksekvering og prioritering af punkterne på drifts- og vedligeholdelsesplanen
- Uddelegere opgaver til bestyrelsesmedlemmerne i henhold til deres kompetencer og følge op på afviklingen af disse
- Sikre overholdelse af EU's persondataforordning (GDPR)
- Attestere fakturaer til betaling (altid formanden samt to bestyrelsesmedlemmer)
- Assistere ved udarbejdelsen af fremlejekontrakter
- Diverse forberedelser op til den årlige generalforsamling, herunder deltagelse i det årlige regnskabsmøde med ejendomsadministrator og revisor, udarbejdelse af bestyrelsens årsberetning, fastsættelse af datoen samt arrangere leje af lokale til generalforsamlingen

I en forening af vores størrelse med 82 husstande er der i praksis tale om et regulært bijob hvor fokus er på det ledelsesmæssige med et tidsforbrug på gennemsnitligt fem timer om ugen svarende til gennemsnitligt 260 timer om året. Kommunikation er den helt store tidssluger (halvdelen af tidsforbruget) med e-mailkorrespondancen som topscorer. Aftener og weekender må ofte inddrages, skulle man have et fuldtidsjob ved siden af.

Det er allerede undersøgt, om en delmængde af punkterne i arbejdsbeskrivelsen kan uddelegeres til ejendomsadministratoren for derved at reducere belastningen. Det er en reel mulighed, men formedelst øgede ejendomsadministrationsomkostninger til følge.

Ved at honorere en formand anerkendes arbejdets omfang samt ansvaret, og der ville kunne stilles krav til, at ”stillingen” varetages efter bedste evne for foreningens ve og vel. Ikke mindst gøres posten mere attraktiv ved et kommende formandsskifte og kan være det incitament, der skal til for at tiltrække nye potentielle kandidater. Den næstkommende formand bliver dermed klar over, at vedkommende påtager sig et regulært bijob, som der skal lægges en del arbejdstimer i.

Fremadrettet foreslås et starthonorar for en formand på 4.000 kr per måned (indeksreguleres årligt i takt med den normale lønudvikling) fra førstkommende månedsskifte efter en ordinær generalforsamling. Det svarer til en timeløn under 200 kr. Honoraret beskattes som en normal lønindtægt.

Denne praksis for aflønning af en eller flere bestyrelsesmedlemmer, som har en stor arbejdsbyrde, ses allerede anvendt i andre mellemstore og store boligforeninger.

Til sammenligning vil blot få timers arbejde om ugen outsourcet til en ejendomsadministrator beløbe sig til omkring 1.500 kr per time.

Forslag 5.d. - ordinær generalforsamling 21. februar 2024

From: Emin Arel <emin.arel@hotmail.com>

Sent: 11. februar 2024 20:11

To: A|B GrænseParken

Subject: Forslag til generalforsamlingen

Kære bestyrelse,

Jeg sender hermed et forslag til afstemning, om at omlægge noget af det grønne areal, bag blok 26-30, til at plante noget biodiversitet.

Lad os være gode ved vores klima, insekterne, og lad os få nogle farver i vores område.

PT, så bliver den bagerste del af haven ikke rigtigt brugt, og jeg har tit tænkt på, at det kunne være rart med nogle vilde blomster og dermed også få nogle flere farver i landskabet. Det hele er meget grønt, som det er nu.

Der er tale om at få omlagt ca 12x33 m, som skal gå fra skelet, og ca halvt ud på græsplænen, og ca hen til tørrestativet for enden af blokken. Se vedhæftet billede.

Snebærbusken omkring tørrestativet fjernes også, da den ikke er pæn længere. Den øvrige beplantning omkring skraldespandene, og langs udestuerne bibeholdes.

Græsset fjernes, ved at man skraber det øverste lag af, så der kun er jord tilbage. Græsset vil blive lagt i nogle bunker i samme område (det kan tænkes, at det bliver lagt langs skellet), eller andre strategiske steder, da det koster i omegn af DKK 20.000, at få jorden kørt væk.

Den øvrige jorden vendes, og der blandes grus i, da jorden skal udpines, så der ikke kommer ukrudt, og der sås i samme omgang.

Vi skal selv købe frøene, men gartneren har sagt ja til at smide frøene i jorden, mens de vender den uden ekstra omkostninger. Evt eftersåning er noget, som vi selv må klare.

Tilbuddet fra gartneren:

Skrabe den øverste del af græsset væk. Fjernelse af snebærbusken, vende jorden, og tilføje grus: ca 36.000- 40.000 kr inkl moms

Skal jorden med græsset køres væk, koster det DKK 20.000 inkl moms oven i. Et godt alternativt er at fordele det overskydende græs/jord i nogle bunker langs skellet i samme område og lade det være, og derved spare den ekstra udgift.

Vi skal selv sørge for indkøb af frø: ca DKK 1.500.

To træer med farver (såsom blåregn, syrentræ eller frugttræ) i samme område kan også plantes, og har en pris på ca DKK 500,00 – 1.000,00 pr træ.

Samlet pris: ca DKK 43.500 inkl moms.

Med bortskaffelse af overskydende jord og græs: DKK 63.000,00 inkl moms.

Der er lidt delte meninger om den store blågran skal bibeholdes, eller fjernes. Den er ikke så pæn mere, og der er nogen, der siger, at den skygger, mens andre er tilfredse med dens tilstedeværelse.

Gartneren har lavet et separat tilbud for nedfældning af blågran, fjernelse af rødder, samt bortkørsel: Ca DKK 7.000 kr ink moms.

Man vil gå i gang i slutningen af April, for at være sikker på, at den sidste nattefrost er overstået.

Til forslag stilles:

Ja eller nej til tilbudet på ca DKK 43.500,00 ink moms

Ja eller nej til tilbuddet på DKK 63.500,00 ink moms

Ja eller nej til fjernelse af Blågran til DKK 7.000,00 ink moms

Mvh Emin Arel
Skeltoftevej 30, 1. tv



Forslag 5.e. - ordinær generalforsamling 21. februar 2024

From: Ida Høiberg <idahbhoeiberg@icloud.com>
Sent: 12. februar 2024 21:24
To: graenseparken@graenseparken.dk
Cc: Frederik Andresen <f-andresen@hotmail.com>
Subject: Forslag om etablering af jordlod

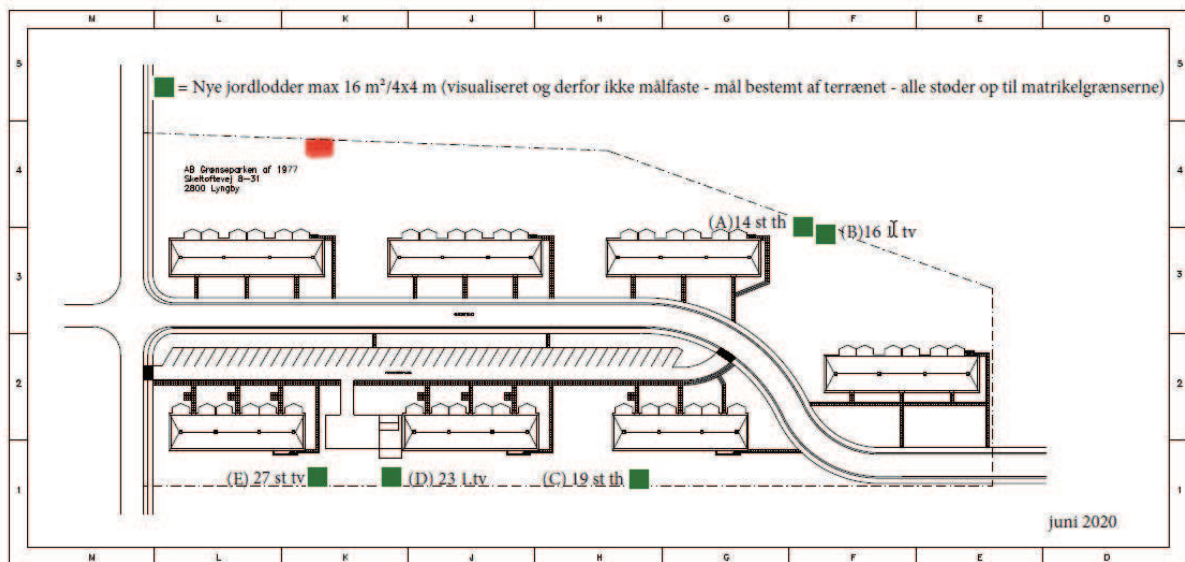
Kære jer i bestyrelsen

Vi er for nyligt flyttet ind i foreningen, og til generalforsamlingen næste uge vil vi gerne stille forslag om at få lov til at etablere en jordlod ved vores bygning. Tanken er, at vi gerne vil have en lille nyttehavede og skabe et opholdssted om sommeren. :-)

I må sige til, hvis I mangler flere oplysninger. Vi har markeret forslag til placering på kortet her (rød firkant).

De bedste hilsner

Frederik og Ida, 30, 1. TH



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.”

Charlotte Rosenkilde

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

Serienummer: 7ef6df8a-7b34-418b-bf0e-043074c6aac6

IP: 178.72.xxx.xxx

2024-02-29 09:14:08 UTC



Paul Hostrup-Jessen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Grænseparken

Serienummer: e851863d-afe5-43c9-b939-fd61894d954a

IP: 79.142.xxx.xxx

2024-02-29 10:15:51 UTC



Kasper Steen Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Grænseparken

Serienummer: 4fead202-f95f-4d04-ac03-4a1392fe6328

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-02-29 10:17:17 UTC



Steffan Kruse Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Grænseparken

Serienummer: 6eefb189-e6ca-47ad-a1fd-5004ec832bfb

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-02-29 15:58:09 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Grænseparken

Serienummer: 8e391ac4-57ff-4b68-913f-bb6331390beb

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-03-02 09:56:04 UTC



Martin Emin Arel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Grænseparken

Serienummer: 4f502f98-26f5-4a3c-83d3-8a53c71e54c8

IP: 212.97.xxx.xxx

2024-03-06 10:47:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8DHW-6F6CM-081L-YVUDS-ESCXM-718CS

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 tidsstempelt 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/validator**