

Referat fra ordinær generalforsamling den 18. marts 2019

Mandag den 18. marts 2019, 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.

Tilstede var 26 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 29 stemmer.

Tilstede var ligeledes arkitekt Jens Stevns.

Foreningens formand Vita Boel Nielsen bød velkommen til denne generalforsamling.

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

Efter sidste generalforsamling måtte vi igen med et stort suk konstatere, at der ingen afklaring var i retssagen.

Vi gik i gang med at etablere nyt vaskeanlæg, som nu efter få korrektioner fungerer godt.

Vi har i årets løb også arbejdet med at få forbedret vores ejendomsservice og indhentet flere tilbud, som dog viste sig at være temmelig meget dyrere end det vi har. Vi har derfor besluttet at fortsætte med RH Ejendomsservice mod at vi får indført visse forbedringer.



Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Pludselig var det et stort hul i jorden ud for vores skraldecontainere. Det krævede et samarbejde dels med vores naboer, dels med vores byggerådgiver Jens Stevns. Det kom til at tage lang tid, da det umiddelbart var svært at afgøre hvis ansvar det var. Det har efter undersøgelse og reparation vist sig, at skaden er sket direkte i skel og at begge parter derfor må betale for reparationen.

I årets løb har vi haft to ekstraordinære generalforsamlinger. Den første angik opsigelsen af et banklån på 1,9 mill.

Den anden angik godkendelsen af et forlig i retssagen, hvor vi mod at betale kr.350.000 til modparten plus egen omkostninger kunne få en afslutning af sagen.

For få dage siden fik vi den endelige afgørelse i sagen om forlig, idet Esben kunne meddele os, at modparten og Retten nu endelig havde underskrevet forliget til fuld og endelig afgørelse. Det kommer til at betyde store forandringer i vores forening, idet vi nu skal til at lave prioritering og beslutte, hvilke forbedringer der skal ske hvornår og hvordan de skal finansieres. Bygningen er i den grad slidt ned og omgivelserne ser heller ikke godt ud. Bestyrelsen har i samarbejde med Jens Stevns arbejdet med flere løsningsforslag, som vi gerne vil fremlægge og diskutere på generalforsamlingen.

Status på retssagen som har løbet gennem de sidste 8 år:

Modparten satte sig lidt på bagbenene, og ville gerne modtage beløbet, som der var indgået forlig om, inden de underskrev retsbogen. Foreningen overførte i stedet 350.000 kr. til foreningens advokat, og efterfølgende er retsbogen underskrevet af begge parter og modparten har herefter modtaget de 350.000 kr.

Med håbet om, at vi må træffe den bedste beslutning for A/B Grønnehøj, (som har været så meget grueligt igennem), ønsker vi jer et godt 2019/2020. Venlig hilsen bestyrelsen.

Af spørgsmål fremkom:

Spørgsmål: Hvad er årsagen til det store hul ved skraldecontainerne?

Svar: Det var en gammel drikkevandsbrønd fra før 1935 der var styrtet sammen. Hullet er efterfølgende fyldt op.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Foreningens revisor Jørgen Andersen fra Beierholm gennemgik årsrapporten for 2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Revisor oplyste, at årets resultat var et underskud på 918.421 kr., efter betaling af renter.

Der er afsat 1.500.000 i reserver.



Som noget nyt (i henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018), skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Offentlig vurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	25.000.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	9.980 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.500.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	599 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	62,58 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	4.869 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	4.931 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	9.800 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2009)
----	--	-----------

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	45 %
----	--	------

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, findes der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Andelsværdien blev fastsat til **4.869 kr.** (2017: 4.691 kr./m2)

Årsrapporten og andelsværdiberegning blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2019.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.



Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen søger bemyndigelse til at anvende max. 30.000 kr. til udarbejdelse af en revideret vedligeholdelsesplan.

Forslaget finansieres af foreningens opsparede midler.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – Byggeprojekt

Bestyrelsen søger om generalforsamlingens bemyndigelse til at gå videre med det byggeprojekt, som vil blive præsenteret på GF.

Byggeprojektet omfatter, udover gårdanlæg, etablering af 10 lejligheder på 3.sal, isolering, nye vinduer, altaner, istandsættelse af opgange, mm.

Esben Grønning oplyste, at ved et projekt med etablering af tagboliger og alle de andre vedligeholdelsesarbejder der vil blive projekteret med, kan foreningen indhente midler, som kan betale en stor del af projektet. Det skønnes, at udgifterne, til et projekt af denne størrelse, vil beløbe sig til ca. 35 mio. kr. mens indtægten skønnes at kunne indbringe 30 mio. kr. Det er ikke besluttet, hvilken måde projektet skal finansieres på, da denne beslutning skal træffes på en kommende generalforsamling.

Arkitekt Jens Stevns medbragte prospektet på byggeprojektet i 4 eksemplarer, som gik på omgang blandt forsamlingen. Derudover gik der eksempler på facadeisolering rundt blandt forsamlingen. Jens Stevns oplyste, at taget i foreningen formentlig ikke har været skiftet siden 1936 (foreningens opførelsesår), da det ikke havde været muligt at finde materiale i Københavns Kommunes arkiver om tagrenovering).

Der var efterfølgende en livlig debat med god dialog.

Efter endt debat blev der stillet ændringsforslag til forslag 2 – Byggeprojekt.

Forslag 2 – Byggeprojekt

(Nuværende ordlyd)

Bestyrelsen søger om generalforsamlingens bemyndigelse til at gå videre med det byggeprojekt, som vil blive præsenteret på GF.

Byggeprojektet omfatter, udover gårdanlæg, etablering af 10 lejligheder på 3. sal, isolering, nye vinduer, altaner, istandsættelse af opgange, mm.

Ændringsforslag:

Forslag 2 – Byggeprojekt

Bestyrelsen søger om generalforsamlingens bemyndigelse til indenfor et beløb på max. 62.500 kr. (incl.moms) at gå videre med det byggeprojekt, som vil blive præsenteret på en kommende GF.



Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Byggeprojektet omfatter, udover gårdanlæg, etablering af 10 lejligheder på 3.sal, isolering, nye vinduer, altaner, istandsættelse af opgange, mm.

Forslaget finansieres af foreningens opsparede midler.

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.).

Alle i den siddende bestyrelse ønskede at genopstille. Simon Vollmond Norden oplyste, at han gerne ville varetage formandsposten. Vita Boel Nielsen oplyste, at hun efter nogle år, som formand, gerne ville varetage en bestyrelsespost. Da der ikke var modkandidater fortsætter hele den tidligere bestyrelse.

Derudover blev Jasmin Hansen og Lise Andersen genvalgt som suppleanter. Som 3. suppleant blev Helena Fafani Zgaya valgt

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Simon Vollmond Norden	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Claus Jessing	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Allan Stjernekilde	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Esben Grønning	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Vita Boel Nielsen	på valg i 2020
1. Suppleant	Jasmin Hansen	på valg i 2020
2. Suppleant	Lise Andersen	på valg i 2020
3. Suppleant	Helena Fafani Zgaya	På valg i 2020

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der fremkom ønsker om, at husorden lægges på hjemmesiden, så den er tilgængelig elektronisk. Dette tog bestyrelsen til efterretning.



Andelsboligforeningen Grønehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Der blev opfordret til, at når der var så "store og tunge" forslag som forslag 2 ved denne generalforsamling, at der så blev uploadet bilag. Dette tog bestyrelsen til efterretning.

En beboer efterlyste gummilister til vinduerne. En anden beboer kunne hjælpe med en rest og en butik, hvor gummilisterne kan købes.

Der var ønske om at ejendommen fremadrettet valuarvurderes. En beboer kunne supplere med, at vedkommende for mange år siden havde givet mere i andelsværdi end vedkommende kunne sælge lejligheden til i dag. Bestyrelsen vil forespørge en valuar, hvad ejendommen er værd i sin nuværende stand. Vedligeholdelsesplanen kommer dog i første række, og forhåbentlig næste år vil der kunne indhentes en valuarvurdering.

Der fremkom ønske om, at der blev oprettet en facebook-side for alle beboerne. Bestyrelsen har overvejet det, og vil indhente hjælp ved bestyrelsen, da bestyrelsen fra i dag er udvidet med endnu en suppleant.

Vita Boel Nielsen ønskede at foreningen holdt en fest ovenpå afslutningen af retssagen. Dette arbejder bestyrelsen videre på.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19.40.

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

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-03-27 10:42:28Z

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>. 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>