

Referat fra ordinær generalforsamling den 14. juni 2022

Tirsdag den 14. juni 2022, 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 kælderens på Klingseyvej, 2720 Vanløse.

Tilstede var 17 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 21 stemmer.

Foreningens formand Simon Norden bød velkommen til denne generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning

Formandens beretning i AB Grønnehøj/Klingseyvej

Som regnskabet viser har det været et økonomisk set fornuftigt år i foreningen. Vi øger igen i år andelskronen, samtidig med vi også sikre den fremtidige værdi efter et byggeprojekt.

Angående byggeprojektet, har vi siden opbakningen fra aprils generalforsamling, arbejdet intenst på at få de sidste aftaler på plads. Det var især finansieringen, som skulle på plads. Vi havde mulighed for at låne en stor del af pengene fra GI – Grundejernes Investeringsfond til en god rente, men deres betingelser ville betyde at ingen banker ville arbejde med os. Så efter et længere tovtrækkeri, gjorde GI det stort set umuligt for os at optage et lån hos, da vi ikke kan lave projektet uden rest finansiering hos en bank. Derfor har vi kun banker/reakreditinstitutterne tilbage. Vi har haft en længere korrespondance samt flere møder, med to finansieringsinstitutter. I efteråret stod det klart at begge finansieringsinstitutter ville arbejde sammen med os.

Med finansieringen på plads kunne vi nu lave en endelig kontrakt med Jens Stevns (Stevns Arkitekterne). Denne kontrakt skulle udarbejdes af Jens og vores advokat Nicolai (DLA Piper). Det meste af kontrakten er på plads og bestyrelsen skulle i starten af 2022 gennemgå kontrakten med vores advokat. Vi har i mellemtiden arbejdet på at få et nyt energimærke til bygningen, da vores nuværende udløb i 2021. I starten af 2022 fik vi en mail fra



Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Københavns Kommune (KK) om et gratis nyt energimærke samt mulighed for næsten gratis rådgivning om energiforbedringer af vores ejendom. Da vi jo i gang med et energiforbedrende projekt, faldt KKs henvendelse på det perfekte tidspunkt. Vi sløjfede derfor de indhentede tilbud på energimærke og indledte et samarbejde med KK. Fordelen ved det samarbejde er ud over et gratis energimærke, at vi får noget energirådgivning samt udført noget arbejde, som vi ellers skulle betale mange penge for hos vores andre rådgivere. Udgiften for foreningen er maks 20.000 kr. ved samarbejde med KK. Jens har været involveret i dialogen med KK, da der vil være et overlap i projekteringen og grænsefladerne skulle derfor afklares. KKs pludselige indblanding betyder at kontrakten med Stevns Arkitekterne nu skal rettes til, hvorfor bestyrelsen endnu ikke har fået udkast til gennemgang eller haft møde med advokaten om kontrakten. Vi har også haft møde med KK herunder repræsentant for byfornyelsespuljen, som potentielt kan give foreningen et tilskud til byggeriet.

Status er derfor på nuværende tidspunkt, at der laves to kontrakter med Jens Stevns. Én for den eksisterende bygning og én for den nye etage. De to kontrakter er tæt på at være klar til gennemgang hos bestyrelsen. Ved siden af kontrakter er Jens allerede gået i gang med projekteringen og altså det arbejde som skal være klar inden ansøgning om byggetilladelse hos KK. Forventningen er at vi inden for en kort periode, kan sende en ansøgning til KK. Når byggetilladelsen er godkendt, vil udbudsarbejdet sættes i gang.

For at snakke om noget andet bestyrelsen har foretaget sig i året, kan nævnes vores møde med naboandelsforening, da vi havde nogle gamle servitutter, der skulle afklares mellem vores to foreninger. Vi har i enighed besluttet at sløjfe de fleste af servitutterne. Der er stadig en uenighed om samarbejdet omkring det fælles grønne område, som ejerforeningen på Grønnehøj også skal involveres i. Uenigheden handler om at naboen gerne vil have retten til at bestemme over området, så de kan etablere privatparkering til deres beboere, ude foran parken på "hundetoilettet". Det er vi selvfølgelig ikke interesseret i.

Derudover har vi som bekendt været ramt af skadedyret, Skægkræ. Det skulle bekæmpes, hvilket var en dyr omgang og lidt af en proces. Desværre var ikke alle andelshavere lige samarbejdsvillige, hvilket betød at vi ikke har en garanti, men derimod en risiko for at de kommer igen. Det er ærgerligt at forløbet ikke blev bakket 100 % op omkring. I skal huske de gode råd som vi fik for at holde skadedyrene nede og et godt indeklima. Husk at lufte ud i lejligheden jævnligt – gerne 3 gange om dagen af 5 min. varighed. Husk ikke at stille møbler op ad kældervægge, og opbevar helst ikke papkasser i kælderen. Vi håber at vi slap af med Skægkræ!

For at slutte af på en positiv note, så er vi i år blevet tvunget til at få lavet ny valuarvurdering, som har betydet at vores ejendom er steget over 6 mio. kr. i værdi. Det er meget positivt for foreningen, da vi jo som bekendt står over for en større renovering. Sidste gang vi fik lavet en valuarvurdering blev stigningen delt ca. 50/50 mellem reserver og andelskrone. Bestyrelsen ligger op til at det skal ske igen og som det fremgår af regnskabet, vil 3 mio. kr. blive allokert til andelskronen, hvor mod resten vil blive allokert til reserverne. Med en reserve på næsten 17 mio. kr. vil vi forhåbentlig ikke se en negativ regulering af andelskronen, når projektet er endeligt. Så hvis årsregnskabet bliver godkendt, er vi alle blevet lidt rigere – Juhuu!

Formanden og bestyrelsen siger tak for endnu et godt år og ser meget frem til hvad den nærmeste fremtid byder.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Ad 3 - Årsrapport

Foreningens revisor Jørgen Andersen fra Beierholm gennemgik årsrapporten for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Revisor oplyste, at årets resultat var et overskud på 318.640 kr., efter betaling af renter og før betaling af afdrag.

Der er afsat 16.700.000 i reserver.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "E", og er udløbet den 10.8.2020. Foreningen er i gang med at få udarbejdet nyt energimærke.

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ... 14. juni 2022

A1	Foreningens navn ...	Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39/Klingseyvej 35-39
A2	Adresse ...	Grønnehøj 31-39 og Klingseyvej 35-39, 2720 Vanløse
A3	CVR-nr. ...	18 47 55 45

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Ja
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	42.900.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	19.641 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	10.400.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	4.152 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Årlig boligafgift ...	751 kr. pr. m2
----	-----------------------	----------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	9.498 kr. pr. m2
K2	Gæld ...	4.133 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	13.630 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2019)
----	---	-----------

Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	75 %
---	--	------

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders 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.

Ved afstemning blev **andelsværdien** fastsat til **9.498 kr.** (sidste år 7.815 kr./m2)



Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2022.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. **VVS og EL-rapporter** i forbindelse med salg af andele

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter § 16.1 ændres

I dag står i § 16.1

16-1 Bestyrelsen anviser en vurderingsmand, som foretager en opgørelsen af andelsværdien, samt prisen for forbedringer, inventar og løsøre i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

Ændres til (ændringen er markeret med **rød** tekst)

16-1 Bestyrelsen anviser en vurderingsmand, som foretager en opgørelsen af andelsværdien, samt prisen for forbedringer, inventar og løsøre i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver. **Endvidere skal sælger få udarbejdet en VVS- og el-attest af en autoriseret VVS-installatør og elektriker med dokumentation for VVS- og el-installationernes lovlighed. Disse rapporter betales af den fraflyttende andelshaver.**

Forslaget blev **foreløbigt vedtaget**, men da der ikke var tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer til at tage endeligt stilling til forslaget, skal forslaget tages til endelig behandling på en kommende generalforsamling.

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 fortsat vil varetage formandsposten. Da der ikke var modkandidater fortsætter hele den tidligere bestyrelse.

Som suppleanter blev Lise Andersen, Helena Fafani Zgaya og Jeppe Nielsen Søndberg genvalgt som suppleanter



Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Simon Vollmond Norden	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Claus Jessing	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Allan Stjernekilde	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Jasmin Hansen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Vita Boel	på valg i 2023
1. Suppleant	Lise Andersen	på valg i 2023
2. Suppleant	Helena Fafani Zgaya	på valg i 2023
3. Suppleant	Jeppe Nielsen Søndberg	på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Spørgsmål: En andelshaver havde ønske om at foreningen har en intern venteliste.

Svar: Bestyrelsen oplyste, at der var en andelshaver der ved et bestyrelsesmøde havde oplyst at vedkommende ønskede at stille forslag om intern venteliste på generalforsamlingen. Forslaget var dog hverken kommet bestyrelse eller administrator i hænde inden generalforsamlingen.

Efterfølgende var der en livlig debat om for og imod en intern venteliste i foreningen.

For at lodde stemningen for en intern venteliste blev lavet en forventningsafstemning, hvor stemmerne fordelte sig således: For: 6, Blank: 5 og Imod: 10. Trods forventningsafstemningen har man som andelshaver altid lov til at stille forslag til en generalforsamling.

Spørgsmål: Har bestyrelsen overvejelser om at kigge på loftet set i lyset af branden på Grøndahls Parkvej.

Svar fra formanden: Ja. Bestyrelsen sætter brandalarmer op, som kan "snakke" sammen, således at alle alarmer ringer samtidig i tilfælde af en brand. Bestyrelsen oplyste også, at brandmurene bliver undersøgt.

Spørgsmål: Er elinstallationerne på fællesarealerne lovlige

Svar fra formanden: Bestyrelsen vil bede elektrikereren om at tilse lovligheden af elinstallationerne på fællesarealerne.

Spørgsmål: Hvad er status på byggesagen.

Svar fra formanden: Pt. afventer foreningen Københavns Kommune mht. energimærket, som foreningen har bedt Kommunen om hjælp til. Bestyrelsen har afholdt møde med Københavns Kommune, hvor der blev talt om vinduer for at kunne give foreningen et bedre energimærke. Vinduerne er også medtaget i foreningens projekt. Foreningen kan forvente 6 mio. kr. i byfornyelsestilskud i forbindelse med udskiftning af vinduerne. Projektet fra rådgiver Jens Stevns skal leve op til kravene i forhold til at opnå byfornyelsestilskuddet, og det forsinker projektet lidt ved Jens Stevns. Herefter skal der søges om byggetilladelse.

Spørgsmål: Må man ordne sin have.

Svar: Ja det må man godt. Det var under den tidligere retssag at man ikke måtte gøre noget i haverne. Der er også mulighed for at låne græsslåmaskine og græstrimmer, som findes i foreningens skur i haven. Der var ønske om at der blev indkøbt en rive. Dette oplyste bestyrelsen godt kunne lade sig gøre.



Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Spørgsmål: Er byggesagen vedtaget.

Svar fra formanden: Nej. Når alt er klar, i byggesagen, skal hele byggesagen vedtages på en generalforsamling.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.50.

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

groennehoej.sjeldani.dk

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten)
Dirigent Lene Hansen

Penneo dokumentnøgle: JAC2E-1BP2Q-ESMLO-TCD4P-H20TS-5H0BE



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

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-07-01 09:26:45 UTC

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>