

## **Ekstraordinær generalforsamling d. 13/12/22.**

Deltagende bestyrelsesmedlemmer: Simon, Vita, Claus, Allan, Jasmin

Deltagende suppleanter: Lise, Helene, Jeppe

Referent: Jasmin

Dirigent: Simon

Fremmødte andelshavere: 19

Fuldmagter: 2

Foreningens vedtægter dikterer, at der skal være minimum 30 andelshavere repræsenteret på generalforsamlinger før dagens forslag kan vedtages. Ekstraordinær generalforsamling d. 13/12/22 konstateres derfor ikke at være beslutningsdygtig.

Der vil blive indkaldt til endnu en ekstraordinær generalforsamling d. 22/12/22 omhandlende samme forslag. Her vil simpelt flertal træde i kraft ved minimum 9 repræsenterede andelshavere.

### **Formandens oplæg, Simon:**

Simon gennemgår tidslinje for hele byggeprojektet tilbage fra marts 2019 frem til i dag, december 2022 – se bilag 1.

Grundet omstændighederne med krig i Europa, energikrise og inflation er vi her i slutningen af 2022 blevet udfordrede på økonomien og vi skal have fundet ud af hvilken "pakke" vi skal gå videre med ift. renovering samt opførelse af gårdmiljø.

### **Arkitektens oplæg, Jens:**

Der er fra start blevet arbejdet hen mod at give bygningen et mere moderne udtryk. En efterisolering af ydermurene på hele bygningen giver god mening, da de første 2 etager består af solid mur, dvs. ingen hulrum og deraf ingen isolering. Kulden kan derfor nemt trænge ind gennem muren.

Gårdmiljøet er tiltænkt at skulle lukkes af for gennemgang for uvedkommende, skraldebiler osv. samt at gøre det til en hyggelig, privat gård som kun andelshavere har adgang til.

København kommunes Byfornyelsespulje er ikke afvisende over for, at vi kan få tilskud, hvis vi blot vælger at isolere på endegavlne, som f.eks. naboforeningen har gjort. Problemet er, at det ikke isolerer på samme måde som en efterisolering, da man her selvfølgelig kun vil få isoleret endegavlne fremfor murene på hele bygningen.

-

Flere andelshavere er bekymrede for, at opsætning af altaner i visse opgange kan påvirke lysindfaldet i deres lejligheder. En andelshaver ønsker at det føres til protokol. Simon og Jens gør opmærksom på, at der kan laves tilrettelser senere hen og at bl.a. altanerne ikke nødvendigvis ligger fast som en del af projektet men mere er en "nice-to-have".

Der spørges ind til om vores tag også vil blive renoveret. Simon henviser til vores vedligeholdelsesplan. Følger vi denne skal taget ikke renoveres før om ca. 10 år.

Jens påpeger at taget er tagpap og at der selvfølgelig vil blive udført løbende reparationer ved utætheder osv., men som udgangspunkt har vi et godt tag som ikke trænger til reovering med det samme.

#### **Økonomi:**

Andelskronen vil falde når vi optager et nyt lån. Dog forventes det ikke, at andelsværdien vil påvirkes negativt ved reoveringen af ejendommen, da vi har både reserver og en ny valuarvurdering efter endt byggeprojekt til at dække os ind med.

Det efterspørges fra andelshaver at der udarbejdes et overskueligt overblik over hvad de forskellige delelementer i reoveringen vil koste: altaner, haver, isolering, nye vinduer, nye opgange osv.

Jens påpeger at det kommer senere, da det kræver at vi kommer videre i processen. Når vi har indhentet tilbud fra flere entreprenører, så vil vi skulle til en generalforsamling, hvor de forskellige delelementer vil fremgå med pris.

Der spørges desuden ind til tidsaspektet samt om der er noget der skrider i forhold til vores vedligeholdelsesplan. Jens svarer 1 ½ - 2 år. Samtlige vinduer og murværk er kritisk men hele projektet som sådan forældes ikke. Jens understreger desuden, at der ikke startes noget byggeri før at det er vedtaget på en generalforsamling.

Dagens forslag handler om at bemyndige bestyrelsen til at lave en aftale med en totalrådgiver (Jens) til at gå i gang med projekteringen, kontakte kommune, indhente tilbud osv. Derefter skal det vurderes om det er noget vi vil, om renten er faldet eller steget siden, om der er noget fra projektet der skal skæres fra osv.

Jens understreger at vores bygning ikke er blevet reoveret i de sidste 15år og at vi på det ene eller andet tidspunkt SKAL have foretaget forskellige reoveringer, ellers vil vores andelsforening blot gå yderligere i forfald.

**Forslag** – Vi stemmer selvom forslaget ikke kan vedtages.

*Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til indenfor en økonomisk ramme på kr. 1.944.097 at antage en totalrådgiver til at projektere følgende:*

*Opfyldelse af vedligeholdelsesplan herunder reovering af hovedtrapper, nye døre og vinduer, facadeisolering, 28 nye altaner, 16 terrasser til stueetagen, omfangsdræn, ny baggård med skure og udendørs infrastruktur.*

*Opdrag omfatter tillige, at totalrådgiveren indhenter myndighedsgodkendelse og tilbud på udførelse af projektet.*

*Når tilbuddene foreligger, skal generalforsamlingen tage endelig stilling til projektets gennemførelse, herunder finansieringen.*

Stemmer for: 21

Stemmer blankt: 0

Stemmer imod: 0

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten)

Dirigent Simon Vollmond Norden

# Bilag 1

## Tidslinje for byggeprojekt

### Januar 2019 – Forligsaftale i retssagen

Der blev indgået en forligsaftale i den næsten 10 år lange retssag og dermed sat et endeligt punktum i sagen, så vi som forening kunne komme videre.

### Marts 2019 – ordinær GF

Til den ordinære generalforsamling fik bestyrelsen bemyndigelse til at gå videre med et byggeprojekt som skulle være med til at finansiere en større renovation af vores ejendom. Arbejdet begyndte herefter for vores arkitekt om at tegne og gøre klar til en forhåndsgodkendelse.

### November 2019 – ansøgning om forhåndsgodkendelse

Jens sender en ansøgning om en forhåndsgodkendelse på en byggetilladelse til KBH Kommune for et byggeprojekt med 2 nye etager, altaner mm.

### Januar 2020 – Dialogmøde med KBH Kommune

Jens Stevns og Esben repræsenterede foreningen og deltog i møde med Kommunen om den ansøgning fra november. Det var vigtigt at få en forhåndsgodkendelse, da vi ellers ville arbejde videre med et projekt, som måske ikke kunne blive til noget.

### Marts 2020 – ekstraordinær GF

Kommunen gav tilladelse til én ekstra etage samt tilladelse til isoleringen af facade og gerne med en ændring af bygningens udtryk til et moderne udtryk. Kommunen gav også tilladelse til altaner, dog ikke så store som først ansøgt.

Bestyrelsen fik bemyndigelse på GF til at undersøge op til tre forskellige byggeprojekter, nærmere hvad vil de koste at få opført, hvor lang tid og hvilke realiserbare muligheder disse giver foreningen.

De tre muligheder, var den gang:

1. Alt på vedligeholdelsesplanen, ny etage og altaner
2. Alt på vedligeholdelsesplanen og altaner
3. Følge vedligeholdelsesplanen de næste 10 år.

### November 2020 – Tekniske undersøgelser

Der er blevet foretaget undersøgelser af murværk, fundament mm. for bl.a. at kende til bæreevnen i forhold til en ny etage. Her fandt vi overraskende ud af at der er fuldmuret på stue og første sal, men at anden sal er hulmur. Det vil sige at vi skal sætte nogle metalstolper op, for at få en tilstrækkelig bæreevne. Det koster en del og budgettet tilrettes herefter.

### April 2021 – ekstraordinær GF

Der har ind til denne XGF blevet brugt mange kræfter på at lave et godt prospekt, afholdt en del møder med rådgivere, lavet tekniske undersøgelser og regnet på økonomien i projektet. Vi har fået tilsagn fra GI om et meget fornuftigt lån til den nye etage. Det var det lån som mange af beregninger byggede på. Til den XGF blev der stillet to forslag, hvor nr. 1 var med ny etage og nr. to var uden ny etage. Det blev besluttet at bestyrelsen skulle arbejde videre med forslag nr. 1 med en økonomisk ramme på 2,9 mio. kr. Billedet er fra det prospekt, fremvist på XGF:

### **Sommer 2021 – kontakt til banker**

Efter XGF gik arbejdet i gang med at få den sidste finansiering på plads, både for de knap 3 mio. til arkitekt og ingeniører, men også til renoveringen som ikke er dækket af GI. Omkring sommerferien tog vi kontakt til forskellige banker om et muligt lån. De skulle selvfølgelig have forskellige dokumenter og tid til at beregne på lånet.

### **September 2021 – GI Ansøgning**

Vi fik i september sendt en officiel ansøgning til GI på lån af knap 30 mio. kr.

### **Oktober 2021 – GI er ikke enige**

Efter vi har sendt ansøgningen om et GI lån, ringer en ny byggetekniker, som har overtaget sagen, da han mener at vi ikke er berettiget til et lån fra GI. Det var noget af en overraskelse, da vi jo tidligere har fået et positivt tilsagn om et lån. Vi snakker frem og tilbage og får til sidst, efter vores sag har været helt oppe på højeste niveau i GI, en ny tilkendegivelse om at vi godt kan låne alligevel.

### **November 2021 – Møder med banker**

I slutningen af året havde vi møder med bankerne. Vores egen daværende og nuværende bank, ville ikke være med til projektet medmindre vi havde renoveret først. Handelsbanken og Nykredit ville gerne være med.

### **December 2021 – GI lånebetingelser**

GI vender tilbage med et tilbud på at låne de knap 30 mio. til en god rente. De har dog lavet en urealistisk lav vurdering af vores ejendom, så deres betingelser er umulige at imødekomme. Deres betingelse er at de SKAL stå før bankerne i pantprioriteringen, hvilket betyder at vi ikke kan få nogen af bankerne med på det resterende lån. Vi får dermed en mavepuster og må indse at vi nu ikke kan opnå et lån hos GI. Vi regner derfor på 100% lån fra bankerne, hvilket heldigvis stadig kan hænge økonomisk sammen.

### **December 2021 – tilbud på nyt energimærke**

Vores daværende energimærke var gældende til og med 2021, hvorfor vi allerede var i gang med at indhente tre tilbud for at få lavet et nyt energimærke, den billigste var omkring 16.000 kr. Men som vi er i gang med det, tikker der en mail ind fra Kommunen om at de vil give os et nyt gratis energimærke og muligheden for at få op til 200.000 kr. i rådgivning vedr. energiforbedringer på vores ejendom. Vi takkede selvfølgelig ja til begge tilbud da det jo så aktuelt som noget kan være og ansøgte derfor i januar 2022. Energimærket skulle laves først og derefter ville vi skulle indgå i en dialog med rådgivere.

### **Februar 2022 – XGF om kassekredit vedr. de 2,9 mio.**

Vi afholdte en XGF hvor vi skulle stemme om at optage en kassekredit, for at kunne betale for projekteringsarbejdet som i april 21, var fastlagt til de 2,9 mio. kr. Forslaget blev stemt igennem. Og vi kunne dermed optage en kassekredit, for at kunne betale for arbejdet med projekteringerne osv.

### **Marts 2022 – Infomøde om energitjek**

KBH Kommunen afholder et online infomøde omkring hvad processen indebærer. Det officielle aftaledokument får vi også først i marts.

### **April 2022 – Byfornyelsestilskud**

Vi bliver i forbindelse med energitjekket, opmærksomme på at vi kan søge byfornyelsestilskud på baggrund af vores energirenoveringer. Derfor holder vi sideløbende med kontakten til Kommunen, kontakt til folk fra byfornyelsespuljen, for at ramme de forskellige krav. Vi får at vide at med 48 lejligheder, kan vi maksimalt få et tilskud på 6. mio. kr. Det ville være penge der varmede, hvorfor vi forsøger at imødekomme deres krav som meget som muligt, for at opnå tilskud.

### **Maj 2022 – Møde med energitjek og byfornyelsespuljen**

Vi afholder et møde med de to afdelinger fra Københavns Kommune, for at få afklaret hvordan snitflader mellem det energitjek-folkene mener der skal forbedres, det som byfornyelsespuljen vil kræve for at vi kan få tilskud, og det som Kommunen tidligere har bedt os om at forbedre, herunder det vi ønsker at lave ved ejendommen.

### **August 2022 – Møde med energitjek, byfornyelsespuljen og vores arkitekter på Grønnehøj**

Mødet på vores matrikel skulle være brugt på at gennemgå de energiforbedringer vi kan lave for at opnå tilskud. På baggrund af energitjekket og det nye energimærke, vil vi kunne søge om tilskud, for det der står i energimærkningens-rapporten. Men Søren fra byfornyelsespuljen, starter ud med at undskylde, han ikke har været opmærksom på at de to omkringliggende bygninger på Grønnehøj, som har samme udtryk som vores. På grund af dem og den udtryksændring vi vil lave ved facadeisolering, er det ikke muligt at få byfornyelsestilskud, da de går meget op i arkitekturen. Kæmpe mavepuster lige der.

Hvad der så var endnu være, er at han også stiller sig meget undrende overfor den forhåndsgodkendelse vi har fået fra Kommunen (Søren er jo selv fra kommunen, bare en anden afdeling), da de det seneste år også går meget op i at bibeholde arkitekturen og det sammenhængende udtryk. Med den forskrækkelse blev Jens og jeg enige om, at vi må i dialog med dem der tidligere har givet os forhåndsgodkendelse, hurtigst muligt.

### **September 2022 – Accept fra Kommunen**

Kommunen vil ikke mødes med os, men skriver i en mail at den daværende forhåndsgodkendelse stadig er gældende.

### **Oktober 2022 – Økonomien hænger ikke sammen**

Som alle ved har krigen i Ukraine næsten udviklet sig til en international økonomisk krise. Inflationen er eksploderet og renterne er steget til det femdobbelte end hvad vi så ind i for et år siden. Derfor har vi afholdt møder med vores rådgivere for at få et overblik over økonomien i byggeprojektet. Vi har kontakt med banker på nogle aktuelle rentepreiser og Jørgen (vores revisor) har regnet på aktuelle priser. Fordi materialepriserne også er steget, har Jens beregnet et nyt budget, som også er højere end først antaget. I det store hele betyder de nye renter, at hvor udlejning af en tredje etage før ville give et overskud på 500.000 kr. som kunne være med til at delfinansiere renoveringen af vores eksisterende bygning, så giver en ny etage nu et underskud på 900.000 kr. Det vil betyde en boligafgiftstigning på 270%.

### **Servitutter**

Siden 2019 har vi forsøgt at få en dialog med vores nabo andel, da der er fem servitutter som involverer vores og deres matrikel. Servitutterne er vi blevet opmærksomme på i forbindelse med afslutningen af retssagen. Vi har haft en advokat ind over til at tolke servitutterne og hvilke muligheder vi har for at få dem fjernet. Der var to vigtige servitutter, én om det fælles areal og én om naboens adgang til vores gård. Den sidste havde en betydning for byggeprojektet, da den betyder at vi ikke kan lukke gården af med adgang kun for vores beboer. Efter flere forsøg om en dialog omkring servitutterne sender vi i juli 2020 et officielt

brev med muligheder og alternativer, til naboforeningen. Det medfører en lang tavshed fra naboen. Efter mange mails fra vores side, hvor vi forsøger at få dem i tale, lykkes det til sidst at aftale et møde hos deres administrator i december 2021. På det møde blev vi enige om at fjerne fire ud af de fem servitutter. De vil dog efterfølgende ikke underskrive det referat deres egen administrator har skrevet fra mødet. Vi er ved at undersøge hvad der skal til for at få de fire servitutter ud af verden.

# 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."

## Simon Vollmond Norden

### Dirigent

På vegne af: AB Grønnehøj/Klingseyvej

Serienummer: PID:9208-2002-2-551105694128

IP: 87.52.xxx.xxx

2022-12-28 13:26:03 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>