

Referat fra ordinær generalforsamling den 1. juni 2021

Tirsdag den 1. juni 2021, 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 selskabslokalerne, Herlufsholmvej 24, 2720 Vanløse.

Tilstede var 25 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 27 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.

Dirigenten oplyste, at der ikke var fremmødt 2/3 af foreningens medlemmer på denne generalforsamling, hvorfor forslagene om ændring af foreningens vedtægter ikke ville kunne vedtages endeligt på denne generalforsamling. Hvis forslagene til vedtægtsændringer opnår mere end 2/3 deles flertal blandt de fremmødte på denne generalforsamling vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslagene igen vil blive behandlet. Hvis forslagene bliver stemt igennem på den ekstraordinære generalforsamling med mere end 2/3 deles flertal, vil forslagene være endeligt vedtaget.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning

Det seneste år har som bekendt været meget præget af Covid-19. Vi endte derfor også med at holde den ordinære generalforsamling i slutningen af juni 2020. Her fik vi for første gang en valuarvurdering på vores ejendom, hvilket har været efterspurgt i flere år. Valuarvurderingen betød, at vores andelskrone steg med ca. 50%. Ud over den flotte stigning havde vi også plads til at hensætte noget af værdien, til det kommende renoveringsprojekt. Denne hensættelse er med til at andelsværdien forhåbentlig ikke falder, efter vedligeholdelse/renoveringen af ejendommen.



Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

En anden konsekvens af sidste års andelsværdistigning, er at vi i løbet af de seneste 12 måneder har set en del mere udskiftning af andelshavere end de sidste mange år. Så velkommen til de mange nye naboer!

I årets løb, har vi haft fokus på byggeprojektet og alle de indledende undersøgelser inden vi afholdte den ekstraordinære den 21. april i år. Bestyrelsen har nedsat en byggegruppe, bestående af formanden Simon Norden, og det forhenværende og mangeårige bestyrelsesmedlem samt tidligere formand, Esben Grønning. Ud over bestyrelsen har vi haft flere rigtige gode rådgivere med ind over processen, for at sikre at vi får den rigtige rådgivning og ikke gentager den tidligere bestyrelses katastrofale beslutninger. Med alt forarbejdet var vi klar til den ekstraordinære generalforsamling, som indledningsvis krævede en del information til beboerne. Bedre informationsdelingen blev efterspurgt på sidste års GF, og er derfor noget som bestyrelsen ville forbedre. Vi har derfor i år haft fokus på at kunne give den rigtige information til beboerne i god tid i forvejen. Inden den ekstraordinære generalforsamling, udsendte vi et infobrev, som netop skulle imødekomme, den efterspørgsel. Med beboernes konstruktive henvendelser, valgte vi at udsende endnu et infobrev inden generalforsamlingen. Vi tror og håber på at den information vi udsendte inden generalforsamlingen, var med til at svare på spørgsmål og få beboerne til at føle sig mere informeret og forberede. Til generalforsamlingen blev det vedtaget, at bestyrelsen måtte gå videre med byggeprojektet, herunder renoveringen af den eksisterende bygning, men også gå videre med 13 nye penthouselejligheder. Som nævnt på generalforsamlingen, er den endelige finansiering af det store byggeprojekt ikke endelig på plads. Herunder også den endelig mulige huslejstigning som konsekvens af et nyt lån. Vi er i tæt kontakt med vores bank, samt andre banker, for at få den bedste løsning for foreningen. Herudover kigger vi på alternative finansieringsmuligheder, bl.a. for at minimere risikoen for andelshaverne.

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

En andelshaver ytrede ønske om, at bygningens facader bevares i de gule mursten i forbindelse med det kommende byggeprojekt.

Hertil svarede bestyrelsen at bygningens udseende vil blive vedtaget på et senere tidspunkt.

En andelshaver spurgte om altanerne kan udgå af det komme byggeprojekt, da der jo er beboere der ikke får altan og de også skal deltage i projektet.

Hertil svarede bestyrelsen, at det ikke er planen at altaner skal udgå, men vi kan undersøge muligheden hos kommunen, når det kommer der til.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Foreningens revisor Jørgen Andersen fra Beierholm gennemgik årsrapporten for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Revisor oplyste, at årets resultat var et overskud på 705.977kr., efter betaling af renter og før betaling af afdrag.

Der er afsat 13.400.000 i reserver.



Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

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 skal derfor have udarbejdet nyt energimærke.

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 ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	42.900.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	17.126 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	13.400.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	5.349 kr. pr. m2

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	7.815 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	4.526 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	12.341 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

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

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	70 %
----	--	------

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 **7.815 kr.** (2019: 7.588 kr./m2)

Årsrapporten og fastfrysning af valuarvurderingen af den 14.05.2020 blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2021.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.



Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. sikkerhed for pant i andele

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter ændres således, at panthavere (i de enkelte andele) kan købe andelen på et eventuelt tvangssalg og på den måde beskytte deres tilgodehavende. Banker kræver denne formulering i vedtægten i forbindelse med lån til andelshavere.

Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægter:

§ 3-3 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Forslaget blev **foreløbigt enstemmigt 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.

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedrørende digital kommunikation – ny § 3A

Bestyrelsen foreslår, at der indskrives en ny § 3A i foreningens vedtægt, som gør det muligt at kommunikere med e-mail til foreningens medlemmer. Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

§ 3A - Digital kommunikation

3A-1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

3A-2 Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varslings om adgang til lejligheden).

3A-3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.

3A-4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks



orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.

3A-5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

3A-6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Forslaget blev **foreløbigt enstemmigt 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.

Forslag 3 - Vedtægtsændring vedrørende digitale generalforsamlinger – ny § 26-6

Bestyrelsen forslår, at det skal være muligt at afholde generalforsamlinger digitalt eksempelvis på Teams, Zoom eller tilsvarende digitale mødetjenester. Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

26-6 Generalforsamlinger kan afholdes digitalt (eksempelvis på Teams, Zoom eller tilsvarende digitale mødetjenester), hvis bestyrelsen måtte ønske det.

Der blev stillet følgende ændringsforslag til forslaget:

26-6 Generalforsamlinger kan afholdes digitalt (eksempelvis: 1. på Teams, 2. på Zoom eller anden anderkendt platform), hvis omstændighederne kræver det.

Forslaget/ændringsforslaget blev **foreløbigt enstemmig 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.

Forslag 4 - Vedtægtsændring vedrørende suppleanter (ændringen er markeret med **rød skrift**)

Nuværende

§ 30, stk. 1 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær. Bestyrelsen kan i tilfælde af at et eller flere medlemmer udtræder af bestyrelsen, supplere sig selv for tiden indtil næste ordinære generalforsamling

Ændres til:

§ 30, stk. 1 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. **Generalforsamlingen vælger desuden 1-3 bestyrelsessuppleanter.** Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær. Bestyrelsen kan i tilfælde af at et eller flere medlemmer udtræder af bestyrelsen, supplere sig selv for tiden indtil næste ordinære generalforsamling

Der blev stillet følgende ændringsforslag til § 30, stk. 1 forslaget:

§ 30, stk. 1 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. **Generalforsamlingen kan desuden vælge 1-3 bestyrelsessuppleanter.** Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær. Bestyrelsen kan i tilfælde af at et eller flere medlemmer udtræder af bestyrelsen, supplere sig selv for tiden indtil næste ordinære generalforsamling



Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Nuværende

§ 30, stk.2 Som bestyrelsesmedlemmer kan vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges en person fra hver husstand. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Ændres til:

§ 30, stk.2 Som bestyrelsesmedlemmer **og suppleanter** kan vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem **og suppleant** kan kun vælges en person fra hver husstand. Bestyrelsesmedlemmer **og suppleanter** vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Forslaget/ændringsforslaget blev **foreløbigt enstemmig 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. Esben Grønning er fraflyttet foreningen, så der skulle vælges et nyt bestyrelsesmedlem. Som bestyrelsesmedlem blev Jasmin Hansen valgt. Simon Vollmond Norden oplyste, at han gerne fortsat vil varetage formandsposten.

Som suppleanter blev Lise Andersen og Helene Fafani Zgaya genvalgt. Som ny suppleant blev Jeppe Nielsen Søndberg valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Simon Vollmond Norden	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Claus Jessing	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Allan Stjernekilde	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Jasmin Hansen	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Vita Boel	på valg i 2021
1. Suppleant	Lise Andersen	på valg i 2021
2. Suppleant	Helene Fafani Zgaya	på valg i 2021
3. Suppleant	Jeppe Nielsen Søndberg	på valg i 2021

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Simon Vollmond Norden orienterede om, hvad der er sket i byggeprojektet siden den ekstraordinære generalforsamling den 21-04-2021.



Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Økonomien: Gi Grundejernes Investeringsfond har givet tilsagn om, at de gerne vil yde foreningen favorabelt lån, såfremt der bygges en tredje etage på ejendommen med boliger, og disse boliger bliver udlejet som lejeboliger.

Derudover har bestyrelsen forespurgt ved en ejendomsmægler, hvad en investor ville kunne tilbyde at købe ejendommen for. Der var kommet 4 tilkendegivelser. De to af dem var ikke interessante. De to sidste investorer ville tilbyde henholdsvis 42 mio. og 45 mio. kr. for ejendommen. Ved at lade en investor overtage ejendommen, vil andelshaverne, når foreningens lån og øvrige udgifter er betalt, få udbetalt overskuddet og herefter have muligheden for at blive boende i foreningen som lejere.

Der fremkom mange meninger om investor tanken:

- Vi mister retten til selv at bestemme over vores forening og vores lejligheder.
- Vi skal forblive som andelsboligforening.
- Det er en dårlig idé – måske kan nogle af arbejderne i foreningens eget byggeprojekt udgå. F.eks. omfangsdræn, da kældrene er tørre og der ikke har været vandskade i kældrene i de sidste 10 år.
- Byggematerialer er blevet dyrere, så foreningens projekt må også forventes at blive dyrere.
- Der fremkom stor ros til bestyrelsen for deres store arbejde med det kommende byggeprojekt og dialogen til beboerne. Der var tiltro til bestyrelsen og der blev opfordret til at der blev arbejdet videre på foreningens eget projekt og der ikke blev involveret en investor.
- Et tilbud på 45 mio. er ikke højt nok. Det giver ikke mening at fortsætte med at spørge investor.
- Nogle andelshavere syntes, det kunne være interessant, at bestyrelsen arbejdede videre med tanken om at sælge til en investor, hvis f.eks. overdragelsessummen kunne blive højere.
- Bestyrelsen kan også arbejde videre med foreningens eget projekt med Jens Stevns m.fl. og se, hvorvidt bygge-budgettet holder i forhold til det, der blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling at bestyrelsen skulle arbejde ud fra. Viser det sig så, at de endelige tal bliver alt for høje, kunne foreningen igen overveje at sælge ejendommen med det gennemarbejdede projektmateriale til en investor – måske for 50 mio. kr.

Der var meninger både for og imod. Ved håndsoprækning blev resultatet af meningstilkendegivelse for at bestyrelsen arbejder videre med at spørge investorer fordelt således: For: 5 stemmer – Imod: 12 stemmer – resten af de fremmødte afgav ikke stemmer.

Derudover oplyste et medlem, at der var problemer med skægkræ i andelshavers lejlighed, og andelshaver havde skrevet til bestyrelsen om problemet, men ikke hørt fra bestyrelsen endnu.

Flere beboere tilkendegav, at de også havde skægkræ i deres lejligheder, og de var også konstateret i tørrerummene.

Bestyrelsen kunne oplyse, at skægkræ lever bag reoler og hvor der ikke er støvsuget og lever af krummer, pap og papir. Bestyrelsen havde undersøgt, hvad det vil koste at få en skadedyrsbehandler til at gennemgå hele ejendommen, da det ikke er nok at bekæmpe problemet lokalt. Gennemgangen vil bestå af 3 behandlinger. Gennemgangen af ejendommen for skægkræ vil beløbe sig til 100.000 - 150.000 kr.

Ved håndsoprækning blev resultatet af meningstilkendegivelse for at der bliver arbejdet videre med at bekæmpe skægkræ: For: 7 – Imod: 1 - resten af de fremmødte afgav ikke stemmer.

Dirigenten oplyste, at såfremt der skal bekæmpes for skægkræ i ejendommen for 150.000 kr. skal dette forslag vedtages på en kommende generalforsamling.



Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Fra suppleanterne blev der forespurgt, om der var stemning for en sommerfest. 13 tilkendegav at der var interesse for en sommerfest. Festudvalget arbejder videre på en sommerfest.

Der er sat opslag op i opgangene om, at der er bestilt container til torsdag den 3. juni og fredag den 4. juni 2021, hvor alle bedes rydde op i deres kældre og på trapperne, så foreningen kan få ryddet op på fællesarealerne. Men kan også altid henvende sig ved viceværten og lave en aftale, hvis man har noget storskrald, man gerne vil af med.

Der er problemer med, at fodtøj og affaldsposer sættes på trapperne. Affald skal sorteres og smides i de dertil indrettede containere i gården og fodtøj skal med indenfor i lejligheden.

I følge Brandmyndighederne er det forbudt at hensætte effekter på flugtveje i tilfælde af brand.

Bestyrelsen vil sætte husorden op i opgangene - men ellers kan den også findes på foreningens hjemmeside groennehoej.sjeldani.dk under beboere – dokumentarkiv.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:08.

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 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

2021-06-07 11:40:11Z

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>