

Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 21. april 2021

Onsdag den 21. april 2021 kl. 18:30, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Grønnehøj med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt digitalt på Teams og der var mulighed for at møde personligt op på SJELDANIs kontor, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV.

Tilstede var 29 medlemmer, 5 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 34 stemmer.

Tilstede var ligeledes foreningens revisor, Jørgen Andersen og Jens Stevns fra Stevns arkitekter.

Foreningens formand Simon Norden bød velkommen til denne ekstraordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Lene Hansen som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste, at denne generalforsamling blev afholdt digitalt på Teams på grund af Corona-pandemien. De medlemmer, som ikke havde mulighed for at deltage digitalt kunne dog vælge at møde op på administrators kontor og deltage i generalforsamlingen der.

Ad 2 - Forslag

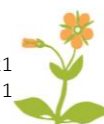
Forud for afstemningen orienterede bestyrelsesmedlem Esben Grønning om sit arbejde i andelsboligforeningen igennem årene, og hvorfor bestyrelsen i dag præsenterer dette projekt.

Jens Stevns orienterede om projektet i ejendommen, og viste digitale tegninger af, hvordan ejendommen vil komme til at se ud. Det blev oplyst, at alle lejligheder ville få altan eller terrasse.

Jørgen Andersen orienterede kort om projektets økonomi og den fremtidige andelsværdi.

Der fremkom fra forsamlingen følgende spørgsmål:

- Spørgsmål: Hvad med den kommende andelsværdi i ejendommen.
- Svar fra Jørgen Andersen: Den fremtidige andelsværdi forventes at stige i årene fremover, som ejendomsmarkedet er pt. Løsningen med etablering af taglejligheder vil med tiden give en større tilvækst i ejendommens værdi, hvilket Jørgen Andersen ligeledes kunne oplyse, var bekræftet af valuar.



Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

- Spørgsmål: Hvad vil de 13 nye tagboliger indbringe i husleje:
- Svar fra Jørgen Andersen: Der forventes en lejeindtægt på ca. 1.8 mio. kr., hvor der er taget udgangspunkt i en markedsleje på 2.200 kr./m²/år.

- Spørgsmål: Hvorfor følger man ikke bare vedligeholdelsesplanen:
- Svar fra Esben Grønning: Vedligeholdelsesplanen følges og alle de ting, som er med i projektet, er også en del af vedligeholdelsesplanen. Ved at sætte stillads op over flere omgange, skaber det en fordyrende vedligeholdelsesudgift og skaber gener for beboerne over flere omgange.

- Spørgsmål: Altaner vil være lækkert, men med en overbo, så skygger det vel ind
- Svar: Jens Stevns svarede, at der vil komme store glasdøre, som vil give endnu mere lys i lejlighederne, end de nuværende vinduer giver.

- Spørgsmål: Der fremkom spørgsmål til facader, hvorfor vinduerne i projektet ikke er sprossede vinduer (som de er nu) og hvorfor der ikke er altaner mod Klingseyvej.
- Svar: Jens Stevns svarede, at facader og vinduer er bestemt i samarbejde med Københavns Kommune. Det har været et krav fra Københavns Kommunen at ejendommens look skulle fremstå mere tidssvarende. Derfor vil de nye vinduer ikke være sprossede. Facaden isoleres og pudses op for at opnå en bedre klimaskærm og dermed en bedre varmeudnyttelse.
Jens Stevns oplyste, at det er korrekt, at der pt. ikke er taget højde for altaner mod Klingseyvej men, at han vil forhøre sig ved Københavns Kommune, hvorvidt det vil være muligt at få altan fra køkkenet i nr. 35 mod Klingseyvej

- Spørgsmål: Er rådgiverhonoraret på 2.859.536 kr. incl. i den samlede projektsum på 50 mio. kr.
- Svar: Jens Stevns svarede, at de 2.859.536 kr. indgår i den samlede projektsum på 50 mio. kr.

- En andelshaver fremkom med bemærkning om at foreningen er meget belånt. Og det derfor kan virke som et voldsomt projekt at låne så mange penge.
Svaret var kort, at foreningen på nuværende tidspunkt ikke er i nærheden af at være overbelånt.

- Fra en andelshaver fremkom der ønske om, at der udarbejdes alternative forslag til projektet til den kommende ekstraordinære generalforsamling, hvor projektet skal til endelig afstemning

Herefter blev følgende forslag sat til afstemning.

Forslag 1 - vedr. rådgiverhonorar til byggeprojekt

Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til indenfor en økonomisk ramme på kr. 2.859.536 at antage en totalrådgiver til at projektere følgende:

- A) Opfyldelse af vedligeholdelsesplan herunder renovering af hovedtrapper, nye døre og vinduer, facadeisolering, 28 nye altaner, 16 terrasser til stueetagen, omfangsdræn, ny baggård med skure og udendørs infrastruktur samt nyt tag.



Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

- B) Etablering af 13 nye tagboliger som ny 3. etage med tilhørende 13 altaner, stålsøjler i hulmur og opgradering af varmecentral.

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

Bestyrelsen har foreløbig estimeret entreprisensummen vedrørende A) til kr. 21.000.000 og vedrørende B) til kr. 29.000.000 eller samlet set til kr. 50.000.000.

Bestyrelsen skønner på baggrund af indhentede lånetilbud fra Nordea Kredit baseret på et 30-årigt fastforrentet obligationslån (med afdrag) og et lån i GI- Grundejernes Investeringsfond vedrørende etablering af nye taglejligheder jfr. B), at projektet vil føre til en gennemsnitlig huslejestigning på kr. 750 pr. måned pr. andel efter fradrag af huslejeindtægter hidrørende fra nye taglejligheder jfr. B), se bilag 1. Der forventes desuden en reduktion i varmeudgifterne pr. andel på ca. kr. 300 pr. måned.

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

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 2 - vedr. **rådgiverhonorar** til byggeprojekt (Forslaget bortfalder, såfremt forslag 1 vedtages)

Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til indenfor en økonomisk ramme på kr. 1.194.926 at antage en totalrådgiver til at projektere følgende:

- A) Opfyldelse af vedligeholdelsesplan herunder renovering af hovedtrapper, nye døre og vinduer, facaderenovering, 28 nye altaner, 16 terrasser til stueetagen, omfangsdræn, ny baggård med skure og udendørs infrastruktur samt nyt tag.

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

Bestyrelsen skønner på baggrund af indhentet lånetilbud fra Nordea Kredit baseret på et 30-årigt fastforrentet obligationslån (med afdrag), at projektet vil føre til en gennemsnitlig huslejestigning på kr. 1.650 pr. måned pr. andel, se bilag 2. Der forventes desuden er reduktion i varmeudgifterne pr. andel på ca. kr. 300 pr. måned.

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

Forslaget **bortfaldt** da forslag 1 var vedtaget.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20.31.

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

groennehoej.sjeldani.dk



Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten ---
Carsten Volden (dirigent)

Penneo dokumentnøgle: TKLJS-BAJ4N-4QAY8-6UMUM-O200K-LGBW3



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.”

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-04-25 16:42:35Z

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>