

Referat fra ordinær generalforsamling den 8. juni 2023

Torsdag den 8. juni 2023, 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, 2720 Vanløse.

Tilstede var 14 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 16 stemmer.

Tilstede var endvidere foreningens revisor Jørgen Andersen fra Beierholm.

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 forslag 1 om stigning i boligafgiften vil blive behandlet under pkt. 4 budget, da forslaget har betydning for budgettet.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Formandens beretning i AB Grønnehøj/Klingseyvej

Som regnskabet viser har det igen 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, ved at hæve reserven.

Angående byggeprojektet, så startede 2022 lidt stille med at få helt styr på økonomien, og vi har afholdt en ekstraordinært GF den 8. februar for at få finansiering til at vores totalrådgiver kunne lave myndighedsprojekt og udbudsmateriale til det helt store projekt med en ny tredje sal. Som bekendt udbrød der krig i Ukraine



måned efter og rente fløj efterfølgende i vejret. Det betød at vores udsigt til et rentabelt projekt faldt til jorden og vi måtte sadle om. Da vi som I ved SKAL have renoveret vores ejendomme, måtte vi kigge ind i et projekt uden 3. sal, men hvor vi forsøger at finde plads til lidt "nice-to-have" nemlig altaner. Vi kunne i december præsentere den nye plan, med billeder og budget. Det vedtaget at bestyrelsen indenfor en økonomisk ramme må antage en totalrådgiver til at projektere osv. Den 25. januar i år fik vi underskrevet en aftale med Jens Stevns som vores totalrådgiver, der straks kunne gå i gang med myndighedsprojektet. Den 22. maj fik vi sendt ansøgningen om byggetilladelse ind til KBH Kommune

Af andre ting der er værd at nævne, er der i 2022 lavet en vedtægtsændring der giver bedre tryghed ved køb og salg af en andel i vores forening. Der blev i juli vedtaget en ændring som betyder at der skal laves EI og VVS-tjek inden salg. På den måde sikres det at der ikke er nogle kedelige overraskelser til vores nye naboer. Bestyrelsen opfordrer til at man benytter vores "hus-håndværkere", dog skal de nævnes at sælger frit må vælge håndværkeren.

Vi indledte også i 2022 en dialog med vores to naboforeninger rundt om det grønne område. Her havde vi en god dialog med naboerne omkring de projekter de har gang og hvad vi har gang i. Formålet er at skabe et bedre samarbejde omkring de få arealer vi har sammen, samt at vidensdele hvis vores forskellige foreninger kan hjælpe hinanden. Var har afholdt seneste møde i slutningen af maj 2023.

Det skal også nævnes at vi i slutningen af april 2023 havde et møde med Kommunen omkring vores midlertidige skraldesituation. Skraldespandene er derfor blevet flyttet fra gavlen ved Grønnehøj 31, da det stod for tæt på et vindue. Der skal også lyde en stor opfordring til alle i foreningen om at hjælpe hinanden med kun at fylde containerne, så låget kan lukkes. Vi har i oplevet at fugle går i skraldeposerne, når låget ikke er helt lukket og dermed bliver der smidt en masse skrald ud på gaden og omkring Grønnehøj 35. Alle bedes derfor hjælpe hinanden med at holde vores forening fri for gadeskrald. Når vores nye gård står færdig, får vi også skraldeskure.

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 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Revisor oplyste, at årets resultat var på 758.235 efter betaling af renter og før betaling af afdrag (afdrag udgør 374.309 kr.).

Der er afsat 20.200.000 i reserver.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **9.850 kr./m²** (sidste år: 9.498 kr./m²).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.



Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige med 10 % med virkning fra 1.7.2023. Behandling af forslag 1 blev behandlet under pkt. 4 Budget, da det havde betydning for budget 2023

Forslag 1 – stigning i boligafgiften

Bestyrelsen stiller forslag om at boligafgiften stiger med 10 % fra den 1. juli 2023. Den årlige boligafgift pr. m2 vil således stige fra 751 kr./m2 til 826,10 kr./m2.

Motivation: For at undgå en stor boligafgiftsstigning på en gang, foreslår bestyrelsen, at vi allerede nu øger boligafgiften med 10%.

Da foreningen står overfor en større renovering af vores ejendom, kommer vi til at se ind i en boligafgiftsstigning, for at kunne finansiere lånet til renoveringen. For at vi ikke skal opleve en meget stor stigning fra den ene dag til den anden, når vi optager et lån, så vil bestyrelsen forsøge at bløde det lidt ud, ved at vi allerede nu, sætter boligafgiften op med 10%.

Eksempler på den nye månedlige boligafgift i de forskellige størrelser af lejligheder

Areal	Nuværende Boligafgift	10%	Ny boligafgift
62	3.880,17	388,02	4.268,19
60	3.755,00	375,50	4.130,50
53	3.316,92	331,69	3.648,61
51	3.191,75	319,18	3.510,93
50	3.129,17	312,92	3.442,09
49	3.066,58	306,66	3.373,24
48	3.004,00	300,40	3.304,40
46	2.878,83	287,88	3.166,71
45	2.816,25	281,63	3.097,88
44	2.753,67	275,37	3.029,04

Der fremkom spørgsmål til hvad stigningen skal anvendes til. Formanden svarede at stigningen skal anvendes til finansiering af den kommende byggesag.

Forslaget blev **vedtaget**

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Stigning i boligafgiften med 10 % reguleres med virkning fra den 1.7.2023.



Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – stigning i boligafgiften, stillet af bestyrelsen blev, som indledningsvis nævnt, behandlet under pkt. 4 - budget, hvor forslaget blev **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 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 2024
Bestyrelsesmedlem	Claus Jessing	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Allan Stjernekilde	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Jasmin Hansen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Vita Boel	på valg i 2024
1. Suppleant	Lise Andersen	på valg i 2024
2. Suppleant	Helena Fafani Zgaya	på valg i 2024
3. Suppleant	Jeppe Nielsen Søndberg	på valg i 2024

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Formanden oplyste at foreningens medlemmer har modtaget en invitationsmail fra administrator om at oprette sig som brugere af det nye system flatcom. Systemet erstatter den nuværende hjemmeside.

1. Fælles arbejdsdag. Bestyrelsen er interesseret i, om der er stemning for at finde en fælles arbejdsdag, hvor der bliver malet opgange. På opfordring fra en beboer, som ønsker at vi "forskønner" vores opgange, er bestyrelsen gået i tænkeboks omkring en fælles arbejdsweekend, hvor opgaven bliver at male opgangerne. De, der deltager, vil få et fradrag i efterfølgende opkrævning af boligafgift på 500 kr. Vi har brug for "tovholdere", som kan stå for organisering af arbejdet i de enkelte opgange. Indkøb af materialer vil bestyrelsen stå for.

Der var en livlig debat:



Der fremkom ytringer om at opgaven skulle vente til efter byggesagen var færdig, da opgaven med maling 8 opgange er for stor en mundfuld for foreningens medlemmer, og arbejdets kvalitet ikke kan forventes at kunne leve op til en professionel malers arbejde. Det blev aftalt at bestyrelsen indhenter tilbud på hvad maling af foreningens opgange vil beløbe sig til. Når tilbuddet på maling af foreningens opgange foreligger, vil bestyrelsen vurdere om der skal gøres yderligere.

Et medlem mente at man kunne forskønne opgangen med guirlander eller lignende. Dog blev det pointeret at der ikke må hensættes effekter på trappeopgangene, da opgangene er flugtvej i forbindelse med en eventuel brand.

Ved håndsoprækning tilkendegav 5 medlemmer at være interesseret i at hjælpe med forskønnelse af opgangene. Hvis nogen af medlemmerne har lyst til at være "tovholder" og igangsætte maling af en opgang, skal de henvende sig ved bestyrelsen.

2. Det grønne område. Bestyrelsen er interesseret i at kende til folks holdning og benyttelse af det grønne fællesområde ved Grønnehøj. Vi har nogle udfordringer med naboen, som vi vil drøfte med generalforsamlingen.

Ved håndsoprækning oplyste 4 medlemmer, at de benytter det grønne område (kaldet: Parken). Formanden oplyste, at der er tinglyst en servitut, som tilkendegiver at AB Grønnehøjs medlemmer på lige fod med den anden andelsboligforening og ejerforening må benytte "Parken".

Bestyrelsen afholdt møde i uge 22 med naboforeningerne om bl.a. "Parken". Nabo-andelsforeningen arbejder på at gøre "parken" til kun for deres forenings medlemmer alene. Bestyrelsen er ikke interesseret i at afgive brugsretten til området, og arbejder derfor på at finde en alternativ løsning.

Et tidligere bestyrelsesmedlem oplyste, at arbejdet tidligere med samme andelsboligforening ikke havde været bedre end det, der blev oplyst på denne generalforsamling.

Et medlem ønskede, at foreningen indkøbte en grill. Formanden svarede, at det var en god idé, men at dem der benytter grillen skal holde øje med den, og der kan også indkøbes en bænk.

En andelshaver syntes det var dejligt at der var blevet mailet i vaskerummet.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:24.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på flatcom.dk.

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten)
Dirigent Lene Hansen



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39
A2	Adresse	Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39, 2720 Vanløse
A3	CVR-nr.	18 47 55 45

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	08.06.2023
--	------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	50.100.000	20.000
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	20.200.000	8.064
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

Boligafgift	751
H1	
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.	



Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	9.850
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.769
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	12.619
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	82
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



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: 9dd18b53-a08a-4de3-b3d9-c239d1f688a9

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-06-14 13:11:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: PZLF7-M78EG-F8WB1-NZM62-2WXQM-J6HKH

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>