

Referat af ekstraordinær generalforsamling

A/B Grønnehøj 31-39 og Klingseyvej 35-39 den 9. marts 2020.

Afholdt i bestyrelseslokalet i kælderen ved Klingseyvej 39. Tilstede var 22 andelshavere og 1 fuldmagt samt bestyrelsen.

Bestyrelsen bød velkommen til denne ekstraordinære generalforsamling, hvor formanden Simon Vollmond Norden blev valgt som dirigent.

Esben lagde ud med at fortælle om sidste generalforsamling, hvor bestyrelsen fik lov til at undersøge omfanget af et projekt hos kommunen, hvilket der nu er kommet svar på. Det som blev ansøgt om hos kommunen, var oprindeligt et byggeri med to yderligere etager oven på det eksisterende. Kommunen gav tilladelse til én ekstra etage. Samtidig har kommunen givet tilladelse til isoleringen af facade og endda mulighed for at skifte udtryk på bygningen, hvilket gerne må være et moderne udtryk. Kommunen gav også tilladelse til altaner, dog ikke så store som først ansøgt. Vi er blevet oplyst af kommunen at bygningen er fredet i forbindelse med nedrivning, men at der gerne må laves tiltag til energibesparelse.

- Her opstod et spørgsmål til størrelsen på altanerne, som blev besvaret til at være omkring 3-4 kvm.

Esben forsætter; økonomien er væsentlig at tage med i betragtning, hvilket vil blive undersøgt yderligere. Ved et projekt som dette vil der også komme nyt tag, hvilket vil ligge inde i den samlede pris. Elevatorer er ikke en del af projektet, da disse vil koste omkring 1 mio. kr. stykket og der vil skulle være 8. Samtidig vil de tage en del af forhaverne, hvilket ingen er interesseret i. Esben kom et forsigtigt estimat på opførelsen til knap 18 mio. eks. moms. Ved at lave den nye etage som ejerlejligheder, vil et forsigtigt estimat på salget udgøre omkring 24 mio. eks. moms. Det er vigtigt at sige at disse tal kun er estimater og langt fra endelige udregninger. Estimaterne er lavet på baggrund af rådgivning fra en uvildig ejendomsmægler som til dagligt beskæftiger sig med salg af ejerlejligheder i og omkring København, samt ejendommens arkitekt.

Juraen er meget vigtig at have styr på for at vi ikke kommer til at begå samme fejl som for over ti år siden, med det sidste byggeprojekt, som endte ud i den lange sag, der blev afsluttet i februar 2019. Bestyrelsen har rådført sig hos Nicolaj, som er vores advokat og han har indgående kendskab til foreningen, da han også har været advokat for foreningen under den tidligere retssag. Ved en evt. ny etage, er der forskellige muligheder for afviklingen af denne. Det er som ejerlejligheder, andelslejligheder eller lejelejligheder.

Ved ejerlejligheder vil der skulle ligge en ejerforening oven på vores nuværende andelsforening, hvilket er set flere steder før. Ved denne model vil andelsforeningen kunne få en fornuftigt profit på baggrund af de solgte lejligheder.

Ved andelsboliger vil disse blive tilføjet foreningen og der vil dermed opstå en større andelsforening. Den sidste mulighed er som lejelejligheder, hvilket på den lange bane kan have en meget positiv effekt for andelsforeningen og den månedlige boligafgift.

Et alternativ er som projektsalg, hvor foreningen stopper undersøgelser og arbejdet nu, for at sælge til en tredjepart. Konsekvensen ved dette vil være langt lavere profit for foreningen.

Efter gennemgangen foretaget hovedsageligt af Esben, blev der åbnet for spørgsmål.

- Der blev spurgt om det er muligt at renovere ejendommen uden en ekstra etage. Dette besvares med at denne mulighed er tilstedet og vil være et alternativ. Dermed kan ejendommen blive istandsat. Det er vigtigt at vedligeholdelsesplanen samt økonomien tages med i denne overvejelse.
- Der blev spurgt ind til tidshorizonten. Dette besvares med at det afhænger af byggeprojektet.
- Der blev stillet spørgsmål om sådanne projekter vil resultere i huslejestigninger. Dette besvares med et nej. Det er forventningen og målsætningen at boligafgiften forbliver som den er. Ved lejeboliger som ny etage, er forventningen at på sigt vil andelshaverne få lavere boligafgift.
- Der blev stillet et forslag om at få administrator med ind over. Dette besvares med at vi nødig skulle gentage sidste bestyrelses fejl om at indgå en større kontrakt uden rådgivning. Derfor skal administrator også være med som en del af processen, da de kan ligge inde med kvalificeret viden.
- Der blev stillet spørgsmål til om det betyder en stigning i andelskronen. Dette er forventningen, men det svært at sige hvornår det sker, da det også her afhænger af hvilket projekt som skal bygges og hvordan det realiseres. Her kom dialogen også ind på valuarvurderinger, hvilket også er væsentligt at tage op som en del af processen.
- Der blev stillet spørgsmål til hvordan lejlighederne skal fordeles. Dette besvares ved at det er for tidligt i processen til at kunne give et klart svar herpå.

Da der ikke var flere spørgsmål, gik vi videre til afstemning. Bestyrelsen søger om tilladelse fra generalforsamlingen om at gå videre med byggeprojektet og undersøge nærmere, hvad op til tre forskellige byggeprojekter vil koste at få opført, hvor lang tid og hvilke realiserbare muligheder dette giver foreningen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Vanløse den 9. marts 2020

Dirigent

Simon Vollmond Norden

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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

Serienummer: PID:9208-2002-2-551105694128

IP: 147.78.xxx.xxx

2020-04-27 14:15:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZJHGB-K4U4Y-LHOG6-ANIPK-YWFNZ-0X0V7

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>