

Referat fra ordinær generalforsamling den 25. juni 2020

Torsdag den 25. juni 2020, 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 28 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 29 stemmer.
Tilstede var ligeledes revisor Jørgen Andersen og Jens Stevns, fra arkitektfirmaet Stevns.

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.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning

Nabomøder

Vi har i foråret i 2019 haft kontakt med vores nabo(andels)forening, da der tidligere har være et knap så godt forhold. Vi ønskede derfor at kunne samarbejde bedre og se fremad. Med naboerne har vi drøftet anvendelse af det store grønne område samt fælles skraldeskur/ cykel/barnevognskur. Der er endnu ikke kommet en afklaring, da der stadig er uenigheder mellem begge parter.

Vi har også to gange haft kontakt med ejerforeningen som ligger på den anden side af det grønne område, om fællesplanerne for brugen af det grønne område. Ejerforeningen er meget positive og har sat deres egne projekter på hold for netop at afvente vores henvendelse til andelsforeningen.

Låneomlægning

Vi har i sommeren 2019 være i kontakt med bank, administrator og revisor om at omlægge foreningens lån fra et 2 % til et 1 %. Dette har bestyrelsen bemyndigelse til, jf. vedtægterne § 29, stk. 2. Vi har fået omlagt lån pr. 1/10 19 til et 1% obligationslån. Samtidig har vi fået nedsat bidragssatserne fra 0,65 til 0,49. i det store



Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

hele betyder dette at vi sparer ca. 130-145 t.kr. hvert år i ydelse og en samlet besparelse på 1,7 mio. i forhold til det gamle lån.

Sommerfest

Der har været afholdt en sommerfest i 2019, da der var flere som havde ønsket noget mere samvær med naboerne i foreningen. De fremmødte havde en stor fornøjelse og der var lavet mad og indkøbt drikkevarer samt spil til hyggen. Festen fortsatte til vi uheldigvis blev ramt af skybrud kl. 24. Vi undersøger mulighederne for at lave et nyt arrangement i 2020.

Indeklima i kælder

Vi har i slut november 2019 haft besøg af to af hinanden uafhængige indeklimatekspertter, som gennemgik vores kælder for fugt- og lugtgener. Her blev det oplyst at vi generelt havde en tør kælder. Samtidig kom de med to anbefalinger, hvor den ene var at beboerne skal huske ikke at fylde for meget ind i kælderrummene, så ydermurene er dækket af bl.a. papkasser og plastikposer, da murene dermed har svære ved at komme af med fugt og det kan skabe skimmel. Den anden anbefaling, var at man maks. lufter ud i 5 minutter. Dermed køles væggene ikke ned og vi nedsætter risikoen for skimmel.

Renoveringsopgaver

Der er i 2020 kommet nye postkasse stativer op på Grønnehøj, da de gamle var meget medtaget. Der er også i 2020 blevet udrettet skader på vores højvandslukker pga. rotter og derfor er der sat rottespærre op i vores rørsystemer.

Vi har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan, som giver et godt indblik i hvor meget der skal laves over de næste ti år. Her blev vi oplyst at flere dele af ejendommen trænger til en grundig gennemgang hurtigst muligt.

Byggeprojekt

På sidste ordinære GF fik bestyrelsen bemyndigelse til at kontakte kommunen og undersøge hvilke muligheder vi har ved en forestående renovering af bygning og gård. Vi har ansøgt kommunen og fået svar om at vi må bygge op til én etage mere på ejendommen, samt mulighed for altaner. Samtidig har vi fået at vide at vi kan renovere facaden og give bygningen et nyt moderne look. Der blev i den forbindelse afholdt en ekstra GF i marts 2020 hvor bestyrelsen fik yderligere mandat til at gå videre med processen. Dette har hovedsageligt Esben arbejdet med sammen med foreningens samarbejdspartnere og Simon er kommet til i 2020. Vi er pr. GF datoen endnu ikke nået frem med et endelig forslag med de økonomiske konsekvenser, som kan fremlægges for generalforsamlingen, men der arbejdes herpå og der forventes der kan afholdes en ekstraordinær GF i efteråret 2020. Esben vil fortælle mere om processen.

Valuarvurdering: Valuar Mikkel Scheel har i år valuarvurderet ejendommen.

Samarbejde med naboforeninger.

Fra forsamlingen lød det at de to naboforeninger ikke er imødekomme når man lufter sin hund. Fra bestyrelsen kunne det oplyses, at det er meget udfordrende når bestyrelsen retter henvendelse til de to foreninger. Alle 3 foreninger har brugsret til havearealet/parken – så brug parken – det er også AB Grønnehøjs. Skriv gerne til bestyrelsen omkring problemer eller konstateringer. Hvis samarbejdet skal bedres, så opfordres det til at hunde ikke luftes i det fælles haveareal. Man må gerne grille på fællesarealet, men man skal tage sin egen grill med. Man er også velkommen til at tage foreningens grill med. Den kan findes i kælderen.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Ad 3 - Årsrapport

Foreningens revisor Jørgen Andersen fra Beierholm gennemgik årsrapporten for 2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Revisor oplyste, at årets resultat var et overskud på 47.858 kr., efter betaling af renter og før betaling af afdrag.

Ejendommen er i år valuarvurderet. Bemyndigelse til bestyrelsen til at indhente valuarvurdering blev givet på generalforsamlingen i 2016

Der er afsat 13.400.000 i reserver.

Folketinget har netop vedtaget en ændring af Lejelovens § 5 stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Denne ændring vil få indflydelse på andelsværdien i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering til beregning af deres andelsværdi, særligt hvis foreningens energimærke er dårligere end 'C'. Foreningens energimærke er 'E' og udløber 10-08-2020, hvor foreningen skal have udarbejdet et 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 ...	6.349 kr. pr. m2

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	7.588 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	4.771 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	12.360 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

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

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	69 %
----	--------------------------------------------------------------------------------------	------

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 **7.588 kr.** (2018: 4.869 kr./m2)

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.



Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2020.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Der var ikke indkommet forslag til denne 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. Simon Vollmond Norden oplyste, at han gerne fortsat vil varetage formandsposten. Da der ikke var modkandidater fortsætter hele den tidligere bestyrelse.

Som suppleanter blev Jasmin Hansen, Lise Andersen og Helena Fafani Zgaya genvalgt.

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	Esben Grønning	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Vita Boel	på valg i 2021
1. Suppleant	Jasmin Hansen	på valg i 2021
2. Suppleant	Lise Andersen	på valg i 2021
3. Suppleant	Helena Fafani Zgaya	på valg i 2021

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Foreningens bestyrelse orienterede om at siden sidste generalforsamling er retssagen endelig slut, der er udarbejdet valuarvurdering af ejendommen og der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan over kommende arbejder på ejendommen.



Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Gården er endnu ikke lavet og der er mange andre ting der skal vedligeholdes. Af vedligeholdelsesplanen fremgår det at der er rigtig mange vedligeholdelsesarbejder på ejendommen – ejendommen trænger kraftigt.

Bestyrelsen oplyste at man enten kan vedligeholde ejendommen (dette tilføjer ikke ejendommen værdi) – eller man kan reovere ejendommen (som kan tilføje ejendommen værdi). Ved reovering forventes det også at foreningen energimærke bedres – måske helt op til mærke 'B'

Ved Københavns Kommune har bestyrelsen modtaget tilsagn om at der må tilbygges en etage og at facaden gerne må ændre udseende.

Med udgangspunkt i vedligeholdelsesplanen, har bestyrelsen opstillet 3 scenarier for vedligeholdelse/reovering af ejendommen.

1. Ejendommen vedligeholdes efter vedligeholdelsesplan over 10 år.
2. Ejendommen reoveres. Forventet stigning i boligafgift 1.700 kr./m²/md
3. Ejendommen reoveres og der tilbygges ekstra etage med 13 lejligheder til udlejning. Forventet lejeindtægt 600.000 kr./år, hvilket indebærer at den forventede stigning i boligafgift bliver ca. 700 kr./m²/md.

Der var en lang debat og mange synspunkter blev vendt.

Der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling i efteråret 2020, hvor der skal tages stilling til hvilket af ovennævnte 3 scenarier bestyrelsen skal arbejde videre med.

Tidshorizonten for byggeriet (såfremt scenarie 3 vælges) er pt. således, at det forventes at arbejderne kan igangsættes næste år og tager 8-10 måneder, og forventes færdig ved udgangen af 2020.

Fra en andelshaver blev der ytret utilfredshed med skraldespandenes placering op ad andelshavers have. Det er andelshaver meget træt af.

Bestyrelsen kunne oplyse, at det under retssagen ikke har været muligt at bygge et skraldeskur i gården, og at skraldespandene skal blive stående hvor de står pt. efter aftale med renovationsfirma, da området er flisebelagt. Foreningen har dispensation for skraldespandenes nuværende placering. Ved et af den kommende projekter er der også medtaget en anden placering af skraldespandene/nye skraldeindhegninger.

Fra en andelshaver blev der spurgt til hvornår man må slå græs.
Det må man fra kl. 8-20.

En andelshaver spurgte til hvad man gør med storskrald.

Bestyrelsen oplyste, at man ikke må stille sit storskrald på fællesarealerne. Man skal ringe til vicevært Jan og lave en aftale om at få kørt storskrald væk.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20.01.

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 registreret, 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

2020-07-30 10:45:03Z

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>