

Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 5. februar 2025

Onsdag den 5. februar 2025 kl. 18:00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Hyltebjerggård, Linde Allé 33, 2720 Vanløse

Tilstede var 30 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 32 stemmer. Tilstede var også foreningens revisor Jørgen Andersen (Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab) og foreningens tekniske rådgiver Jens Stevns (Stevns Arkitekterne ApS).

Foreningens formand Jasmin Hansen bød velkommen til denne ekstraordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 – Forslag om reovering af ejendommen og etablering af altaner

Bestyrelsen foreslog, at projektet således som drøftet på foreningens generalforsamlinger nu igangsættes. Budget: 25.000.000 kr. Den forventede boligafgiftsstigning fremgik af boligafgiftsberegning fra foreningens revisor, som var udsendt dagen før generalforsamlingen og blev ligeledes udleveret på generalforsamlingen. Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at optage byggekredit og efterfølgende realkreditlån.

Bestyrelsen oplyste, at boligafgiftsstigningen først vil træde i kraft, når projektet er gennemført, uanset hvornår realkreditlån hjemtages. Bestyrelsen ville gerne have bemyndigelse til at hjemtage realkreditlån eller dele af realkreditlånene hurtigst muligt for at undgå usikkerhed om renten.



Foreningens tekniske rådgiver Jens Stevns (Stevns Arkitekterne ApS) gennemgik **projektets tekniske** indhold og oplyste at projektet vil indeholde renovering og hovedtrapper, nye døre og vinduer, facaderenovering, 28 nye altaner, 16 trappenedgange fra lejligheder i stueetagen til haven, nyt gårdmiljø, nyt tag / nye tagrender samt renovering af ejendommens kloak.

Det samlede budget for den kommende del af projektet udgør 23.000.000 kr. idet foreningen allerede har afholdt nogle omkostninger til projektet, som er bogført i tidligere års regnskaber.

Arbejdet på ejendommen forventes at starte i februar måned og forventes at tage ca. 9 måneder. Endelig detaljeret tidsplan udarbejder entreprenøren senere. Beboerne vil blive varslet med en uges varsel, når der skal håndværkere ind i de enkelte lejligheder.

Der var en del spørgsmål til følgende til foreningens tekniske rådgiver:

Hvilken vej skal altandøre åbne? Det blev oplyst at døre til nedgange til haverne (stueetagerne) vil kunne åbne udad, dog skal dette først drøftes med entreprenøren. Dørene til de øvrige altaner vil åbne ind i lejlighederne, hvis andelshavere har andre ønsker, skal dette meddeles pr. mail til bestyrelsen. Bestyrelsen sætter sedler op i trappeopgangene som beboerne kan afkrydse, og bestyrelsen vil så drøfte dette med entreprenøren og foreningens tekniske rådgiver.

Kan andelshavere fravælge have eller etablere hegn i stedet for hæk? Som udgangspunkt vil der blive etableret hæk til alle stueetages lejligheder således som vist på tegningerne. Etablering af hegn vil skulle godkendes af bestyrelsen. Hækken må have en maksimal højde på 180 cm når den er udvokset.

Kan placering af altandør ændres? Hvis andelshavere ønsker en anden placering af altandør, så skal denne placering aftales med lejlighederne ovenfor og nedenfor, så ejendommen får et ensartet udseende. Bestyrelsen tager initiativ til at indhente ønsker for hvilken siden altan- og havedøre foretrækkes. Bestyrelsen sætter sedler op i trappeopgangene som beboerne kan afkrydse. Dette skal aftales med foreningens tekniske rådgiver inden aftalen med entreprenøren indgås.

Indgår flytning af radiatorer i projektet? Nogle andelshavere har placeret radiatorer foran vinduet og omkostningen til at flytte sådanne radiatorer indgår ikke i projektet. Bestyrelsen vil undersøge muligheden for at lade flytning af radiatorer indgå i projektet. Bestyrelsen vil lave et afkrydsningsskema, så beboere der ønsker radiatorer flyttet, kan sætte kryds, således kan bestyrelsen danne sig et overblik, over hvor mange lejligheder det drejer sig om. Rådgiver vil undersøge muligheden for om flytning af radiatorer kan indgå i projektet til en fordelagtig pris, men som udgangspunkt er det andelshaver selv der skal afholde udgifter til flytning af radiatorer.

Indgår omkostninger til nedtagning af køkkenborde i projektet for de lejligheder, som har køkkenborde foran den kommende altandør? Nogle andelshavere har i dag køkkenbord foran den kommende altandør. Bestyrelsen vil lave et afkrydsningsskema, så beboere der ønsker køkkenelementer flyttet kan sætte kryds, således kan bestyrelsen danne sig et overblik over, hvor mange lejligheder det drejer sig om. Rådgiver vil undersøge muligheden for at lade nedtagning af køkkenborde/køkkenelementer indgå i projektet til en fordelagtig pris, men som udgangspunkt er det andelshaver selv der skal afholde udgifter til flytning af køkkenelementer. Hvis der skal flyttes på vandrette vandrør, vil det dog indgå i projektet.

Det blev oplyst, at projektet forventes at medføre en bedre energimærkning for ejendommen end den nuværende. Omkostningerne til varme forventes at blive mindre.



Foreningens revisor Jørgen Andersen (Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab) gennemgik **projektets finansiering og boligafgiftsberegning**.

Revisor gennemgik finansieringen af projektet, hvoraf det fremgik, at projektet vil blive finansieret med fast forrentede realkreditlån med afdrag samt variabel forrentede realkreditlån (Flexlån) uden afdrag. Andelen af fast forrentede realkreditlån med afdrag vil blive så stor som mulig, indenfor den beregnede boligafgiftsstigning. Derudover vil foreningens opsparede midler blive anvendt til finansiering af projektet. Realkreditlånene eller en del af realkreditlånene forventes hjemtaget så snart som muligt for at imødegå usikkerhed for renteutviklingen. Boligafgiftsstigningen vil dog først træde i kraft, når projektet er afsluttet. Boligafgiftsstigningen vil bestå af to stigninger. En stigning af boligafgiften som vedrører renoveringen af ejendommen samt en stigning som alene vedrører etablering af altaner / etablering af nedgange til haverne og derfor vil denne del af stigningen kun blive opkrævet hos de andelshavere, som får altan eller nedgang til haverne.

Der var en del spørgsmål til følgende til revisor:

Hvordan vil projektet påvirke andelsværdien? Det vides endnu ikke nøjagtigt, da projektets endelige omkostninger endnu ikke kendes, men projektet forventes ikke at medføre et fald i andelsværdien. Der er dog andre forhold som påvirker andelsværdien, idet ejendommens værdi og renten generelt i Danmark også har indflydelse på andelsværdiberegningen.

Risikerer vi at projektet bliver dyrere end budgetteret og dermed en højere boligafgiftsstigning? Hvis der opstår noget uforudsete arbejder udover det som allerede er medtaget i budgettet, skal der holdes en ny generalforsamling, som skal træffe beslutning om det nye budget.

Forslaget med et resterende budget på 23.000.000 kr. blev **vedtaget**, idet kun en andelshaver stemte imod, 2 stemte blankt og resten af de fremmødte andelshavere stemte for forslaget.

Ad 3 – Forslag om renovering af ejendommen uden etablering af altaner

Bestyrelsen foreslog, at projektet således som drøftet på foreningens generalforsamlinger nu igangsættes. Budget: 23.000.000 kr. Den forventede boligafgiftsstigning fremgår af vedlagte boligafgiftsberegning fra foreningens revisor. Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at optage byggekredit og efterfølgende realkreditlån. Forslaget blev ikke taget til behandling, da dagsordenens punkt 2 blev vedtaget.

Ad 4 – Forslag om renovering af ejendommens kloakker

Bestyrelsen foreslog at renovere foreningens kloakker inden for et budget på 250.000 kr. Projektet finansieres under byggesagen. Forslaget blev ikke taget til afstemning, da forslaget var inkluderet i dagsordenens punkt 2.



Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
beboer.sjeldani.dk/forening/groennehoej-klingseyvej

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten)
Dirigent Carsten Volden

Penneo dokumentnøgle: UDEX8-VH1GW-EUE5W-P4PMP-IIIIMP-ESY6Z



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: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-02-13 05:01:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: UDEX8-VH1GW-EUE5W-P4PMP-IIIMP-ESY6Z

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter