

A/B Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Den 26. juni 2013 kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39 i Kulturhuset i Vanløse, Frode Jakobsens Plads 4, 1., 2720 Vanløse.

23 stemmeberettigede medlemmer var til stede heraf 8 ved fuldmagt.

Advokat Martin Andresen, fra Sjældani Boligadministration, blev valgt som dirigent og referent og erklærede generalforsamlingen for lovlig indkaldt og varslet.

Dagsorden i henhold til vedtægterne

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af regnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel stigning af boligafgiften
5. Forslag
6. Valg bestyrelse
7. Eventuelt

Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning for 2013:

Bestyrelsen har foretaget almindeligt bestyrelsesarbejde. Der har været en del salg og mindre vedligeholdelsesopgaver, der skulle udføres. Den største byrde har været den verserende retssag.

Sagen er blevet afvist af retten, og vi afventer nu besked om sagen er endeligt droppet så foreningen kan gå i gang med renoveringsopgaverne.

Formanden og Martin Andresen orienterede om sagen, som måske først vil være afsluttet i april måned. Advokatkontoret arbejder dog på allerede nu, at kunne få et svar fra firmaets advokat, der bestyrer konkursboet efter selskabet, om de vil indestå for, at sagen ikke genanlægges.

Beretningen blev sat til afstemning og blev enstemmigt taget til efterretning.

Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse

Martin Andresen gennemgik regnskabet.

Beløbet stort kr. 30.991,00 til Have og gårdanlæg er sammensat af nedenstående poster.

Juletræ 700 kr., Oprydning 5.250 kr., Afrens tag 4.437,50 kr., Gartner 2.000 kr., Haveslange 423,43 kr., Brevkasse 229,95 samt Cykelstativ 17.950,00.

Andelskronen blev sat til kr. 4.576,00 pr. m2.

Regnskabet og andelskronen blev herefter enstemmigt vedtaget.

Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Martin Andresen gennemgik budgettet.

Budgettet blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Forslag

Forslag 1 – Byggeprojekt 1+2

Bestyrelsen bemyndiges til indenfor en beløbsramme af kr. 2.355.000

At færdiggøre gårdanlæg samt nye tiltag til grønne områder og dræn. Herunder opret af dræn, sokkel, belægning og brønde samt etablering af belysning, nye udhuse, plankeværk, værn kældertrappe og beplantning. Alt jf. overslag udarbejdet af Arkitektfirmaet Stevns (forslag/overslag fra Arkitektfirmaet Stevns er vedhæftet), vedlagte konsekvensberegning & foreløbig plantegning.

Hvis forslag 1 ikke vedtages bortfalder forslag 2 & 3.

Hvis forslag 1 vedtages bortfalder forslag 4, 5 & 6

Forslag 2 – Finansiering

Til brug for finansiering af forslag 1 bemyndiges bestyrelsen til at opsige & omlægge 2 indestående 4% kontantlån i foreningen og optage yderligere belåning op til en hovedstol på maksimalt ca. kr. 14.120.000 kontantlån, løbetid 30 år, rente p.a. 3% med afdrag. Belåningen indfatter en øget boligafgift jf. konsekvensberegning.

Forslag 3 – Bemyndigelse til at indgå kontrakt m.m.

Bestyrelsen bemyndiges til at underskrive pantebreve, ejerpantebreve, kontrakter, rådgiveraftaler m.v. i forbindelse med de i forslag 1 & 2 anførte arbejder og finansiering.

Der blev motiveret for forslaget. Forslag 1 til 3 blev enstemmigt vedtaget. Eftersom forslaget blev vedtaget bortfaldt forslag to, der indebar et mindre byggeprojekt.

Valg af bestyrelse

Genvalgt blev	Esben Grønning Allan Stjernekilde Claus Jessing Dennis Leszkowicz
---------------	--

Nyvalgt blev	Vita Boel Nielsen
--------------	-------------------

Som suppleant valgtes	Jens Darnell
-----------------------	--------------

Eventuelt

Der er problemer med trappevasken. Bestyrelsen har fokus på problemet.

Fremtidssikring af kloaker imod regn og oversvømmelse er en del af det vedtagne byggeprojekt.

Såfremt der er problemer med dørtelefonerne skriv til bestyrelsen, så de kan udbedres.

Containerbrand der skete om eftermiddagen formodes påsat.

Bestyrelsen arbejder på at lave en vedligeholdelsesplan.

I en af opgangene skal trappegelænderet laves og man ønsker at udskifte sparepære da de er for lang tid om at lyse op.

Bestyrelsen forhørte sig til holdningen om, at bruge faste håndværkere til opgaver der omfatter andelshavernes ændringer af fællesinstallationer eller ændringer der kræver godkendelse. Der var ingen direkte modstand dog skal man sikre der ikke tages overpriser for arbejderne. Alle bør skrive såfremt de oplever dårligt arbejde eller der bliver taget overpriser af de nuværende håndværkere.

Som dirigent

.....
Martin Andresen, advokat

1 2 6 0 3 5 9 7 ☺ 1 2 6 0 3 5 9 7
9 5 8 8 5 2 3 0 ⓘ 9 5 8 8 5 2 3 0
7 ⓘ 0 4 3 8 ☺ 5 6 7 ⓘ 0 4 3 8 ☺ 5

Dette dokument er underskrevet med NemID af:

Martin Marius Andresen på vegne af A/B Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39, PID:9208-2002-2-833145683203, 02/07 2013 kl. 14:14:31

Penneo

Dokumentet er signeret digitalt med NemID via Penneo.com

Andelsboligforeningen Grønnehøj

Konsekvensberegning for færdiggørelse af gårdanlæg. Herunder opret af dræn, sokkel, belægning og brønde samt etablering af belysning, nye udhuse, plankeværk, værn kældertrappe og beplantning

Anslået byggeomkostninger på baggrund af Arkitektfirmaet Stevns

<u>Byggekalkulation (Projekt 1)</u>	
Entrepresesum budget	951.000
UFO 6%	57.060
Tekniker/arkitekt	55.500
Forretningsfører	24.000
Usikkerhed pga. konjunkturstigning + diverse omkostninger	14.265
I alt	1.101.825
Moms	275.456
Samlet byggesum	1.377.281
Afrundet	1.380.000
<u>Byggekalkulation (Projekt 2)</u>	
Entrepresesum budget	584.500
UFO 6%	35.070
Forretningsfører	16.000
Tekniker/arkitekt	43.500
Usikkerhed pga. konjunkturstigning + diverse omkostninger	8.768
I alt	687.838
Moms	171.960
Samlet byggesum	859.798
Afrundet	860.000
<u>Øvrige omkostninger</u>	
Tinglysningsafgifter, kurtage, stiftelsesomk. projekt 1	70.000
Tinglysningsafgifter, kurtage, stiftelsesomk. Projekt 1+2	90.000
Ibrugtagningstilladelse, entrepriseforsikring	25.000
Samlet omkostninger (Projekt 1)	1.475.000
Samlet omkostninger (projekt 1 + 2)	2.355.000
<u>Finansiering</u>	
indfrielse kassekredit (mer belåning)	350.000
Lånebehov byggeprojekt 1	1.475.000
I alt lånebehov byggeprojekt 1	1.825.000
I alt lånebehov byggeprojekt 1+2	2.705.000
Årlig ydelse nuværende lån (inkl. kassekredit)	882.000
Årlig ydelse ved indfrielse af indestående lån samt optagelse af nyt. proj. 1	883.655
Årlig ydelse ved indfrielse af indestående lån samt optagelse af nyt. proj. 1+2	936.000
Stigning i årlig ydelse til termin projekt 1	1.655
Stigning i årlig ydelse til termin projekt 1 + 2	54.000

Boligafgiftstigning er ikke nødvendig ved vedtagelse af projekt 1

Stigning i boligafgift ved gennemførelse af projekt 1+2

Nuværende boligafgift kr/m ² /år	731
Nødvendig stigning kr/m ² /år	25
Antal m ²	2282
ekstra bidrag ved stigning kr/år	57.050

Areal	antal	boligafgift	stigning kr/md	i alt kr/md
44	2	2.680	92	2.772
45	1	2.741	94	2.835
46	2	2.802	96	2.898
48	7	2.924	100	3.024
49	5	2.985	102	3.087
50	9	3.046	104	3.150
51	3	3.107	106	3.213
53	5	3.229	110	3.339
60	6	3.655	125	3.780
62	4	3.777	129	3.906

Øvrige bemærkninger

- 1) Beregningerne er vejledende, og beregnet på basis af rentesatser og kurser d. 19.6.2013
- 2) Der konverteres til fastforrentet 3% kontantlån med afdrag, med mulighed for ekstraordinær indfrielse
- 3) Løbetiden ændres til 30 år
- 4) Ved konvertering alene (uden tillægsbelåning) kan der opnås en årlig ydelsesbesparelse på 78.000
- 5) Ved konvertering vil der være kurstab estimeret til kr. 275.000 ved indfrielse af nuværende lån
- 6) Da der er tale om vedligeholdelsesarbejde vil det kunne påvirke andelsværdien.
- 7) Der er pt. en sikringskonto på kr. 1.067.911 - når beløbet frigives kan pengene evt. bruges på indfrielse af lån og dermed nedsættelse af ydelse

København, d. 21.6.2013

SJELDANI Boligadministration

Jakob Hallas-Møller