

REFERAT

AB Grøndalsvænge - ekstraordinær generalforsamling

Mødested: Vandværket, Rabarbervej 2, 2400 Kbh. NV.
Mødedato: Tirsdag den 3. december 2024, kl.18.00.
Fremmødte: Der var repræsenteret 174 af foreningens 389 andele, hvoraf 33 var repræsenteret via fuldmagt.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag fra bestyrelsen
3. Valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Dennis Asanovski fra NT Advokater som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Som referent valgtes Helle Kühl fra DEAS A/S.

Der blev valgt 5 stemmetællere fra salen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og kunne afholdes i henhold til vedtægternes bestemmelser, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i de af dagsordenens punkter, der krævede simpelt flertal.

For punkt 2.4, vedtægtsændringen, der krævede kvalificeret flertal, var gældende, at min. halvdelen af alle andelshaverne, skulle være repræsenteret (enten fysisk eller ved fuldmagt), for at forslaget kunne vedtages endeligt, med min. 2/3 ja-stemmer, jf. vedtægternes § 26. Da der på generalforsamlingen ikke var repræsenteret halvdelen af samtlige mulige stemmer, vil forslag 2.4, der kræver kvalificeret flertal, skulle behandles på en ny generalforsamling, hvis min 2/3 af de fremmødte (enten fysisk eller ved fuldmagt), stemmer for forslaget.

2. Forslag fra bestyrelsen

- 2.1 Forslag om forøgelse af budget til snerydning og glatførebekæmpelse fra 50.000 kr. til 100.000 kr. årligt, samt afsættelse af et éngangsbeløb på 125.000 kr. til indkøb af materiel

Bestyrelsen foreslår, at foreningens snerydningsordning udvides, så den fremover indeholder:

- at fortove ryddes for sne ved snefald
 - at veje ryddes for sne ved snefald
 - at der saltes på vejene i forbindelse med snerydning
 - at der foretages forebyggende saltning af veje ved risiko for is/sne (jfr. vejrudsigt)
- Vedtagelse af forslaget vil medføre en engangsudgift på skønnet 125.000 kr. i 2024 til anskaffelse af materiel til saltspredning. Nuværende budget til snerydning for 2024 er på 50.000 kr. Ved vedtagelse af forslaget øges budgettet til 100.000 kr. for 2025 og frem.

Baggrund og motivation:

Generalforsamlingen 2024, gav udtryk for ønske om, at bestyrelsen skulle undersøge muligheden for at øge omfanget af foreningens snerydningsordning på vejene. Foreningen har en gældende kontrakt om snerydning for den kommende vinter med vores nuværende leverandør. Bestyrelsen har derfor undersøgt muligheden for at udvide snerydningsordningen for den kommende vinter ved at udvide den nuværende aftale. Bestyrelsen har fået tilbud fra to andre firmaer. Tilbuddene har vist at den nuværende aftale er meget attraktiv for foreningen.

Økonomi:

Bestyrelsen skønner, at de løbende udgifter til snerydning vil stige til det dobbelte niveau ved vedtagelse af forslaget. Det er ikke muligt at oplyse udgifter præcist, da snerydning afregnes efter hvor mange gange der ryddes og saltes. De seneste 4 år er der anvendt i gennemsnit 25.000 kr. til snerydning. Engangsudgift i 2024: 125.000. De økonomiske konsekvenser af forslaget kan i 2024 rummes indenfor det gældende budget. De økonomiske konsekvenser for 2025 vil blive indarbejdet i forslag til budget for 2025.

Forslaget blev debatteret.

Dirigenten oplyste, at forslaget krævede simpelt flertal, og satte forslaget til afstemning.

Forslaget blev forkastet.

2.2 Forslag om, at budget til landinspektøropmåling af udvalgte lodder, forhøjes fra 150.000 kr. til 210.000 kr.

Bestyrelsen foreslår, at budget til landinspektøropmåling af lodder ifm. lodafvigelsesprojektet, øges med 60.000 kr. til i alt 210.000. kr.

Motivation:

Generalforsamlingen i april/juni 2024 besluttede at afsætte 150.000 kr. til opmåling af 25 lodder som led i lodafvigelsesprojektet. Der er nu opmålt og analyseret på to lodder, som hver har kostet 6.000 kr. Erfaringerne fra de første opmålinger peger på, at det kan blive nødvendigt at få foretaget opmåling og analyse af flere lodder end de 25 der er forudsat i generalforsamlingens beslutning. Der er derfor en risiko for at budgettet vil blive overskredet. Bestyrelsen vil komme dette i forkøbet med dette forslag.

Økonomi:

Forslaget vil medføre en ekstra udgift på op til 60.000 kr. Disse udgifter kan afholdes inden for det nuværende budget for 2024.

Thomas Rysgaard redegjorde for baggrunden for, at der bedes om yderligere midler til opmåling af udvalgte lodder af en landinspektør: Lodafvigelsesgruppen, der består af medlemmer af bestyrelsen, arbejder med at identificere grundarealer i bilag 1 til vedtægten, hvor grundarealet formodes at være forkert som følge af administrative fejl. Det kan f.eks. være fejl, hvor grundarealer er blevet forbyttet, og hvor der kan findes historiske dokumenter, der fortæller os, hvad det korrekte areal er.

For hver af sådanne grunde/lodder beslutter lodafvigelsesgruppen, hvad der formodes at være det korrekte grundareal. Dette grundareal forelægges derefter for Geopartner Landinspektører A/S (Geopartner), så de kan komme med deres vurdering.

Thomas Rysgaard understregede i den forbindelse, at den droneopmåling, der blev foretaget af Geopartner i 2020, ikke bliver benyttet til at fastlægge de korrekte grundarealer. Det er derfor, at der er budgetteret midler til, at lodafvigelsesgruppen kan få yderligere hjælp af Geopartner, og det er budgettet dertil, som nu foreslås forhøjet.

Lodafvigelsesgruppen er stadig i dataindsamlingsstadiet. Når arbejdet er færdigt vil de berørte andelshavere blive indkaldt til et møde, hvor de forelægges resultatet samt bestyrelsens oplæg til håndtering af konsekvensen af en ændring af grundarealet i bilag 1 til vedtægten. Derefter vil bestyrelsen fremsætte et forslag på en generalforsamling om ændring af grundarealerne i bilag 1 til vedtægten, samt et forslag til, hvordan andelsboligforeningen håndterer de økonomiske konsekvenser deraf.

Forslaget blev debatteret.

Dirigenten oplyste, at forslaget krævede simpelt flertal, og satte forslaget til afstemning.

Vedtaget med overvældende flertal.

2.3 Forslag om, at generalforsamlingen beslutter, om taget på Forretningsbygningen skal renoveres eller udskiftes, samt beslutning om afsættelse af 150.000 kr. til udarbejdelse af udbudsmateriale og gennemførelse af udbud med bistand fra en teknisk rådgiver. Efter udbud vil forslag om udførelse af den valgte tagrenoveringsløsning blive fremsat til vedtagelse på en kommende generalforsamling.

Motivation:

Der har været støt voksende problemer med, at der trænger vand ind flere steder i foreningsbygningen ved regnfald. Bestyrelsen har derfor fået foretaget en besigtigelse af taget ved Arkitekterne Aaberg &

Pilgaard, som har specialiseret sig i vedligehold af ældre bygninger. Deres konklusion er at taget er slidt, og "at det er et spørgsmål om få år, før det (taget) har aftjent sin tid." Det er foreningen, der har ansvaret for vedligeholdelse af Forretningsbygningen. Bestyrelsen foreslår på den baggrund, at foreningen opstarter et projekt om enten udskiftning eller reparation af Forretningsbygningens tag.

Aaberg & Pilgaard har opstillet to modeller for projektet:

Model 1: Tag udskiftes komplet inkl. indvendig beklædning og med 300 mm isolering.

Skønnet udgift 2025: 6.600.000 kr.

Vedligehold 2025 - 2075: skønnet 400.000 kr.

Samlet skønnet udgift 2025 - 2075: 7.000.000 kr.

Model 2: Det gamle tag reparerer

Skønnet udgift 2025: 3.600.000 kr.

Udgift til nyt tag senest 2040: skønnet 7.500.000 kr.

Samlet skønnet udgift 2025 - 2075: 11.100.000 kr.

Bestyrelsen anbefaler, at generalforsamlingen vedtager model 1, da de vurderer, at det er den mest økonomiske løsning for foreningen på lang sigt. Arkitekterne Aaberg & Pilgaard anbefaler samme løsning.

Økonomi:

Udgifter til rådgivernes bidrag til projekterings- og udbudsfasen skønnes at løbe op i 150.000 kr. afhængig af hvilken model generalforsamlingen beslutter. Udgiften kan afholdes inden for det nuværende 2024 budget.

Forslaget blev debatteret.

Det blev præciseret, at der på denne generalforsamling kun skulle træffes beslutning, om det er model 1 eller model 2, der skal arbejdes hen imod. Uanset hvilken model der vælges, vil det endelige projekt, og finansieringen heraf, blive præsenteret som et forslag på en kommende generalforsamling.

Dirigenten satte til afstemning, om projektet i det hele taget skal iværksættes. Det blev vedtaget med overvældende flertal.

Dirigenten satte derefter de to beskrevne modeller til sideordnet afstemning.

Model 1 blev vedtaget med overvældende flertal.

Model 2 blev forkastet.

2.4 Forslag om ændring af vedtægtens § 30, stk. 1 om quorum (beslutningsdygtighed) i bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 30.1.

Forslag til ny formulering:

(30.1) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3/5 af bestyrelsens medlemmer (afrundet op til nærmeste hele tal), herunder formanden eller næstformanden, er til stede. Beslutninger tages ved simpel stemmeflerhed.

Nuværende formulering:

(30.1) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når seks medlemmer, herunder formanden eller næstformanden, er til stede. Beslutninger tages ved simpel stemmeflerhed.

Motivation:

Vedtægternes bestemmelse om hvornår bestyrelsen er beslutningsdygtig er baseret på at bestyrelsen er fuldtallig med 9 medlemmer. Hvis bestyrelsen ikke er fuldtallig, kan afbud fra få bestyrelsesmedlemmer medføre, at bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig. Bestyrelsen foreslår derfor at vedtægterne ændres, så det bliver nemmere for bestyrelsen at være beslutningsdygtig med færre end 9 medlemmer.

Tabellen viser hvor mange bestyrelsesmedlemmer der skal være til stede for at bestyrelsen er beslutningsdygtig ved vedtagelse af forslaget.

Antal bestyrelsesmedlemmer	Fremmødte for beslutningsdygtighed
9	6
8	5
7	5
6	4

Forslaget blev debatteret.

Forslaget blev sat til afstemning.

Min. halvdelen af alle andelshaverne skulle være repræsenteret, for at forslaget kunne vedtages endeligt, med min. 2/3 ja-stemmer, jf. vedtægternes § 26. Da der på generalforsamlingen ikke var repræsenteret halvdelen af samtlige mulige stemmer, vil forslaget skulle behandles på en ny generalforsamling, hvis min 2/3 af de fremmødte (enten fysisk eller ved fuldmagt), stemmer for forslaget.

Dirigenten satte stemmetællerne til at tælle stemmer.

88 ud af de 174 repræsenterede stemmer stemte for forslaget, og det blev derefter konstateret, at der ikke var det fornødne 2/3-flertal for forslaget. Forslaget var dermed forkastet."

3. Valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Bestyrelsen blev ikke fuldtallige sidst, og et medlem er udtrådt af bestyrelsen. Bestyrelsen ønskede derfor at være fuldtallige.

Bestyrelsen bestod ved denne generalforsamlings begyndelse, af 7 medlemmer.

Bestyrelsen skal bestå af en formand og yderligere 8 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse, jf. vedtægternes § 29.1.

Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge, jf. vedtægternes § 29.4.

2 bestyrelsesmedlemmer og op til 2 suppleanter, skulle derfor vælges.

Peter Arnborg, Morbærvej 2, og Torben Andersen, Mirabellevej 8, stillede op, og blev valgt med applaus.

Som suppleanter stillede Søren Hansen, Fordresgårdvej 7, op og blev valgt med applaus.

Bestyrelsen består herefter af følgende personer:

Martin Myssing Thorsen, (formand)	Brombærvej 12
Tina Linn Austad,	Vindruevej 13
Mikael Siemsen,	Ferskenvej 22
Lotte Beyer Cramer,	Morbærvej 14
Arne Ekstrand,	Hillerødgade 152
Steen Baagøe,	Ferskenvej 27
Lauritz Jørgensen,	Fordresgårdvej 13
Peter Arnborg,	Morbærvej 2
Torben Andersen,	Mirabellevej 8
Søren Hansen (suppleant),	Fordresgårdvej 7

Bestyrelsen konstituerer sig på et kommende bestyrelsesmøde.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:15.

Dette referat er underskrevet af dirigenten og bestyrelsen, jf. foreningens vedtægter.

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.”

Lotte Beyer Cramer

Bestyrelse

På vegne af: AB Grøndalsvænge

Serienummer: 13253aac-812d-45af-ae87-de65cb887339

IP: 2.108.xxx.xxx

2024-12-05 10:22:23 UTC



Dennis Asanovski

Nielsen & Thomsen Advokatpartnerselskab CVR: 35407448

Dirigent

På vegne af: NTAdvokater

Serienummer: 92c6a8bf-6634-4c43-a093-fdd6af00a6a0

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-12-05 10:33:50 UTC



Lauritz Sol Frej Jørgensen

Bestyrelse

På vegne af: AB Grøndalsvænge

Serienummer: 24b246e1-2bf8-46e2-a8ee-c26d6d1ec42b

IP: 185.20.xxx.xxx

2024-12-05 10:52:10 UTC



Tina Linn Austad

Bestyrelse

På vegne af: AB Grøndalsvænge

Serienummer: b5baad0d-98c7-474f-8284-e11999f7c5bb

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-12-05 15:41:24 UTC



Martin Myssing Thorsen

Formand

På vegne af: AB Grøndalsvænge

Serienummer: f1c2887b-955f-4f0b-ba79-6d741662e77f

IP: 83.95.xxx.xxx

2024-12-06 07:59:52 UTC



Peter Arnborg Andersen

Bestyrelse

På vegne af: AB Grøndalsvænge

Serienummer: ee186508-657f-41b1-a022-85dd1f8074f1

IP: 80.198.xxx.xxx

2024-12-06 20:21:10 UTC



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 tidsstempelt 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/validator>**

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.”

Steen Baagøe Nielsen

Bestyrelse

På vegne af: AB Grøndalsvænge

Serienummer: eb33bee5-c461-4a87-8961-0318c741ca09

IP: 83.94.xxx.xxx

2024-12-10 19:26:49 UTC



Mikael Siemsen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Grøndalsvænge

Serienummer: e6d6726e-7e11-47ff-a559-6370671e065c

IP: 87.50.xxx.xxx

2024-12-12 09:29:47 UTC



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 tidsstempelt 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/validator>**