



DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
DK-2000 Frederiksberg

info@deas.dk  
[www.deas.dk](http://www.deas.dk)

CVR-nr. 20283416  
Tlf. 70302020

## Referat fra ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Grønnehavegaard 2018

Ordinær generalforsamling i E/F Grønnehavegaard afholdtes **Torsdag den 26. april 2018, kl. 1830 hos DEAS, Dirch Passers Alle 76, 2000 Frederiksberg**

med følgende dagsorden i henhold til vedtægterne:

1. Valg af dirigent & referent
2. Bestyrelsens årsberetning
3. Godkendelse af årsregnskab
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5. Forslag
  - a) Bestyrelsens forslag om renovering incl. finansiering,
  - b) Bestyrelsens forslag om ændring af husorden
6. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse
7. Valg til bestyrelsen  
Bettina Nielsen, Allan Hvenegaard Thomsen og Nina Leppanen er på valg.
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt.

Fra generalforsamlingen refereres:

### Ad 1:

Som dirigent valgtes Jesper Rydahl Pedersen, fra administrationsselskabet DEAS, og som referent Hülya Droguer fra DEAS. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med

vedtægterne og at der var mødt 46 medlemmer, inkl. fuldmagter. Dirigenten bød desuden velkommen til senioringeniør Rico Thodberg fra DEAS.

#### **Ad 2:**

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen og gav anledning til enkelte spørgsmål, bl. a. om ændring i administrationselskabet. Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

#### **Ad 3:**

Årsrapport blev forelagt af administrator, der særligt bemærkede, at udgifterne til vedligeholdelse var påvirkede af en række enkeltposter, f. ex. etablering af containerplads, udarbejdelse af tilstandsrapport og store VVS-udgifter. Om administrationsudgifterne blev det bemærket, at der som følge af diskussion om principperne for varmeregnskabet i 2016 først skete afslutning af 2016 regnskabet i 2017, hvorfor der i 2017 er betalt for to varmeregnskaber.

Restancerne var beskedne, og den likviditetsmæssige stilling udmærket.

Der blev stillet spørgsmål til signalforsyningsregnskabet, idet der principielt er mulighed for at udtræde af den fælles signalforsyning. Administrator oplyste, at en enkelt lejlighed i nogle få måneder havde været udtrådt, men efter salg af lejligheden var genindtrådt. Foreningen blev opfordret til at indrykke en melding på hjemmesiden om reglerne for hvordan man melder sig ud.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der var nogle poster, der var fejlkonterede, hvilket var årsagen til at regnskabet ikke var underskrevet af bestyrelsen. Administrator var enig i de manglende rettelser, og orienterede om at et korrekt årsregnskab vil blive udsendt med referatet fra generalforsamlingen.

Årsrapporten blev godkendt enstemmigt.

#### **Ad 4:**

Der var ingen kommentarer til bestyrelsens fremsendte status på vedligeholdelsesrapporten.

Status blev enstemmigt godkendt, og dermed også besluttet at der næste år igen gøres status i forhold til den eksisterende rapport, dateret november 2016.

#### **Ad 5:**

Bestyrelsen havde under pkt. 5 a) fremlagt forslag om istandsættelsesarbejder (bilagt nærværende referat) med en samlet budgetramme på 22,3 mio. kr. (ligeledes bilagt referatet). En række af de foreslåede arbejder har tidligere været drøftet i foreningen.

Forslagene blev motiveret af formanden, der nævnte, at f.s.v. angår altanrenovering og renovering af faldstammer/stigrør er foreningen nærmest i en tvangssituation. Arbejderne er nødvendige for at sikre beboerne og for at overholde foreningens pligt til at forsyne de enkelte lejligheder med vand, varme m.v..

Rico Thodberg fra DEAS gennemgik budgettal for VVS projektet, der var kommet umiddelbart før afholdelse af Generalforsamlingen. De indkomne forslag viste kr. 12. 3 mio. incl. moms for en totaludskiftning, samt kr.

8.6 mio. incl. moms for relining. Dette var en væsentlig forhøjelse af budgettallet på kr. 7,9 mio. der var fremsendt før Generelforsamlingen.

Dirigenten bemærkede, at Danske Bank har indikeret, at et fælleslån kunne optages med 20-årig løbetid til variabel rente, p.t. 2,4 pct. p.a., mod prorata direkte personlig hæftelse hos de ejere, der måtte ønske at deltage i fælleslånet.

Bestyrelsen bemærkede i øvrigt, at der søges alternative tilbud, så man er sikker på optimale betingelser.

Forslaget gav anledning til en livlig debat på generalforsamlingen.

Fordele og ulemper ved relining af faldstammer, materialer til faldstammer, eventuel relining af kloakrør, ejernes eventuelle egenfinansierede arbejder i lejlighederne blev nævnt sammen med bemærkninger om budgettets lødighed, tekniske rådgivere, istandsættelse (maling) af opgange.

Særligt om gårdanlægget opfordredes ejerne til at indgå i det gårdudvalg, som bestyrelsen vil nedsætte, så alle indkomne forslag og ønsker til en attraktiv gård kan indgå i den samlede prioritering.

Det samlede forslag under a), projektet såvel som budgettet blev endeligt vedtaget med overvældende flertal (fire stemmer imod). Budgettet er vedtaget **under forudsætning** af at det ikke er et samlet budget, men et budget, hvor der er et max. beløb under de enkelte poster, dvs. at eksempelvis altanrenoveringen max. kan koste kr. 7.272.500 incl. moms og rådgivningshonorar.

I forhold til renovering af stigrør, faldstammer og vandforsyning er budgettet til denne post ligeledes sket **under forudsætning af** at der bliver tale om en udskiftning af faldstammerne og ikke blot en relining. Såfremt det ikke lykkedes at få forhandlet de nye tal ned skal der indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling. .

Dirigenten bemærkede herefter, at bestyrelsen har mandat til inden for budgetrammen at indgå aftale med tekniske rådgivere, indgå entrepriseaftaler, optage byggekredit og optage et fælleslån med personlig pro rata hæftelse, idet det er en forudsætning, at ejere, der indbetaler deres del af udgifterne eller ønsker at udtræde af fælleslånet ved at indfri den dem påhvilende del af den samlede gæld, straks efter udtræder af den fælles, pro rata hæftelse.

Under pkt. b) forelagdes bestyrelsens forslag til husorden, der efter kort diskussion blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 6:**

Forslag til budget 2018 med nye tal blev omdelt på generalforsamlingen. Dirigenten bemærkede, at budgettet nu var tilføjet med den bevilling, foreningens ekstraordinære generalforsamling den 16. januar 2018 gav bestyrelsen til at gennemføre registrering med henblik på de under pkt. 5a nævnte renoveringsarbejder.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 7:**

På valg var Bettina S. Nielsen, Allan Hvenegård Thomsen (der ikke ønskede genvalg) og Nina Läppinen, der var villig til at modtage genvalg. Jakob Poulsen var udtrådt for generalforsamlingen. Herudover meldte Jan Hoby Warner og Connie Leth sig som kandidater. De nævnte blev valgt, og bestyrelsen består herefter af:

Christian Sams, Bettina S. Nielsen, Nina Läppinen, Jan Hoby Warner og Connie Leth.

**Ad 8:**

Som suppleanter valgtes Michael Jensen og Sture Brøgger Andersen.

**Ad 9:**

Som revisor genvalgtes Grant Thornton.

**Ad 10:**

Under dette punkt behandlede den advarsel, bestyrelsen før generalforsamlingen har udsendt mod brug af altaner, idet særligt to af dem er voldsomt medtagne og foreningen ikke påtager sig ansvaret for eventuelle uheld, ligesom man ikke kan garantere forsikringsdækning på eventuelle skader.

Tilsvarende gjaldt for de lange altaner på gårdsiden.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 21.50.

Som dirigent:

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

**Jesper Rydahl Pedersen**

**Dirigent**

Serienummer: PID:9208-2002-2-958846595988

IP: 194.255.xxx.xxx

2018-07-03 09:49:48Z

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>

# SIG FARVEL TIL PAPIRBUNKERNE

FÅ DIN POST I E-BOKS – TILMELD DIG NU!

Modtag post om din bolig og om foreningen direkte i din e-Boks.

Så har du altid nem og hurtig adgang til fx foreningens regnskab, referater og indkaldelser til generalforsamlingen.

DET ER LET AT TILMELDE DIG DIGITAL POST FRA DEAS PÅ [DEAS.DK/DIGITAL](https://deas.dk/digital)



# DET ER LET AT TILMELDE DIG

## SÅDAN GØR DU

### 1. Start på [deas.dk/digital](https://deas.dk/digital)

Du indtaster bl.a. din adresse, CPR-nummer og e-mail – og dit beboernummer/kundenummer. Det finder du på den seneste opkrævning eller på breve fra DEAS.

Du bekræfter bagefter med NemID, at oplysningerne er korrekte.

Alle oplysninger sendes via en sikker forbindelse. De bliver behandlet fortroligt og vil kun blive brugt af DEAS.

### 2. Hos e-Boks skal du nu vælge at tilmelde dig post fra DEAS. Det gør du i din egen indbakke.

### 3. Du vil fremover modtage breve og dokumenter fra DEAS i din e-Boks.

