



BOLIGEXPERTEN

ADMINISTRATION A / S

Vesterbrogade 12 – 1620 København V

E/F Grønnehavegaard

Referat af ordinær generalforsamling

Mandag den 31. August 2020 kl. 18.30

Repræsenteret på generalforsamlingen var **3646** stemmeberettigede fordelingstal eller **42** lejligheder, heraf **241** fuldmagter, ud af en total på 7.152 fordelingstal.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved administrator Johnny C. Rieck (JR) og administratorassistent Mathias Hansen (MAH)

Formand Jan Hoby Warner bød velkommen til generalforsamlingen og præsenterede bestyrelsen samt repræsentanter fra foreningens administrationselskab – Boligexperten Administration A/S.

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med påtegninger til godkendelse
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
- 5) Forslag:
 - Bestyrelsen foreslår opgang males - se bilag
 - Medlem foreslår nedsættelse af fællesbidraget med 20%
 - Bestyrelsen foreslår nedsættelse af fællesbidraget med 10%
 - Medlem foreslår afsætning af 5.000 kr. til repræsentation i bestyrelsen.
 - Medlem foreslår at bestyrelsen skal fremsende dokumenter vedr. byggesag
- 6) Forelæggelse af budget for indeværende år til godkendelse
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen (formand Jan Hoby Warner, Nina Leppänen og Connie Leth er på valg)
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen (Kira Kledal og Sture Brøgger Andersen er på valg)
- 9) Valg af revisor
- 10) Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent.

Johnny C. Rieck (JR) blev valgt til dirigent. JR konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet ved mail/skrivelse af den 15. juli 2020 fra administrationen. Dog har det ikke været muligt at afholde generelforsamlingen inden udgangen af **april**, grundet covid-19. Dirigenten godkendte dagsorden.

Mathias Hansen blev valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning.

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning.

- Bestyrelsen konstitueret kort efter GF 2019 som følgende:
 - Formand: Jan Hoby Warner
 - Næstformand og kassere: Connie Leth
- Bestyrelsen havde 4 fokus områder for året.
 - Stævnings sag omkring tidligere vicevært Søren Rasmussen
 - Stævnings sag DEAS
 - VVS projekt
 - Altan/trappe projekt:
- Sagen med Søren Rasmussen blev vundet til fordel for E/F Grønnehavegaard – desværre var Søren Rasmussen insolvent, hvilket har betydet at foreningen har haft Advokat omkostninger.
- Sagen med DEAS faldt ud til fordel for E/F Grønnehavegaard, hvilket vi fik vores penge retur kr. 150.000,00 + sagsomkostninger, samt har forsikringen dækkede de Advokat omkostninger som sagsomkostningerne ikke dækkede.
- VVS projekt har forløbet fint og alle tidsplaner er overholdt, samt har foreningen sparede ca. 1,2 mill.
- Altan/trappe projekt har forløbet efter planen dog med nogen forsinkelser omkring altaner som skyldes uforudsete udfordringer, på dette projekt har foreningen sparede ca. 1,5 mill.
- Juni blev der afholdt en ekstraordinær GF omkring Gårdprojekt, hvor der blev vedtaget et projekt som nu er sat i søen og forventes afsluttet ultimo nov.

Der var ingen bemærkninger, hvorefter beretningen blev taget til efterretning.

3. Regnskab for 2019

JR gennemgik årsregnskabet.

JR informerede at der var brugt mere på elektricitet i 2019 end forrige år, hvilket skyldes foreningens byggeprojekter.

Regnskabet udviser et overskud på 724.846 kr. og en ny egenkapital på 1.729.473 kr.

Der blev spurgt ind til hvad antenneregnskabet dækker over.

Hertil svarede JR, at det dækker over Yousee, som foreningen har en aftale med omkring levering af tv-pakker.

- Man kan frit afmelde sig fra Yousees tv-pakker, hvis man ønsker. Obs 600 kr. i gentilmeldingsgebyr til Yousee.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Vedligeholdelsesplan.

Det foreslås fra bestyrelsen at godkende statussen på nuværende vedligeholdelsesplan, som dækker til og med 2020.

Der er lagt op til at den nye bestyrelse skal udarbejde en ny vedligeholdelsesplan fra 2021 og frem i samarbejde med Boligexperten, da projekterne i den gamle plan er ved at være gennemført.

Hertil blev der spurgt hvornår fælleslånene bliver opgjort. Disse vil først blive opgjort på et senere tidspunkt, da det ikke er muligt så tidligt i processen. Det anslåede byggebudget kan ses på Probo.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter godkendt.

5. Forslag:

Der var stillet 5 forslag.

Forslag 1 (Bestyrelsen): Opgange males

Bestyrelsen foreslår at opgangene males – budget kr. 75.000,00 pr. opgang (det er opgang 8 – 137 – 135 – 131 – 39)

Samlet budget ca. 375.000 kr. som betales via foreningens likvider.

En beboer spurgte, om det indgår i tilbuddet at ordne dørkammene m.m. da de i nogle af opgangene er meget slidte.

Hertil informerede bestyrelsen, at tilbuddet gælder ordning af opgangene herunder elevatorer, dørkamme, døre m.v.

Farven vil være tilsvarende neutrale farver som opgang 10 og 133 har.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og stemmerne fordelte sig således:

Ja: 3396

Nej: 102

Blank: 148

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

Forslag 2 (Anders Reinholdt): Det månedlige foreningsbidrag nedsættes med 20% fra det nuværende niveau for alle ejerlejlighedsindehavere med virkning fra d. 1. juli 2020.

Anders foreslog at nedsætte det månedlige foreningsbidrag med 20% med virkning fra 1.7.2020. Derudover foreslås den automatiske regulering af fællesbidraget suspenderet, således at der ikke automatisk reguleres fra og med 1/1 2021.

Forslagsstiller argumenterede herefter for sit forslag, herunder at foreningen har en stor egenkapital og at der er negative renter i banken.

Bestyrelsen argumenterede for at en 10% nedsættelse ville være mere passende, da bestyrelsen vurderer at der er flere ubekendte faktorer i fremtiden i forbindelse med vedligeholdelsen.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Ja: 1914

Nej: 1732

Blank: 0

Forslaget blev vedtaget med flertal.

Forslag 3 (Bestyrelsen): Nedsættelse af fællesbidrag med 10%

Bestyrelsen foreslog at nedsætte fællesbidrag med 10 % med virkning fra 1/7 2020. Derudover foreslås den automatiske regulering af fællesbidraget suspenderet, således at der ikke automatisk reguleres fra og med 1/1 2021.

Forslag 3 bortfaldt da forslag 2 blev vedtaget.

Forslag 4 (Christian Sams): Afsætning af 5.000 kr. i driftsbudgettet til gaver, møder og anden repræsentation i bestyrelsen.

Christian Sams foreslog, at der afsættes kr. 5.000 i foreningens driftsbudget til gaver, møder og anden repræsentation.

De 5.000 kr. vil skulle fremgå tydeligt i driftsbudgettet.

Christian argumenterede for sit forslag hvorefter det blev debatteret i fællesskab.

Herefter blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Forslag 4.1 (Christian Sams): Honorering af bestyrelsesmedlemmer og aktive suppleanter

JR gjorde opmærksom på, at der ikke kunne stemmes om dette forslag, da forslaget ikke var konkret nok. Bl.a. var der ikke lagt op til hvordan bestyrelsen m.m. skulle honoreres. Derfor foreslås det at den nye bestyrelse kan tage det op på et bestyrelsesmøde.

Forslaget blev dog stadig debatteret.

Bestyrelsen bliver på nuværende tidspunkt honoreret 3850 kr. pr. år. for deres arbejde. Debatten åbnede op for, at det skulle være muligt at honorere suppleanter og evt. medlemmer som ligger ekstraordinær tid i fx retssager eller byggesager. Derudover åbnede det også op for en snak omkring, at bestyrelsesmedlemmer skulle kunne honoreres yderligere end de 3850 kr.

Et medlem argumenterede for at det kan give problemer hvis et medlem skal til at honoreres pr. time.

Forslaget åbnede op for en god debat, men blev ikke sat til afstemning.

Forslag 5 (Julie og Daniel): Bestyrelsen pålægges at fremsende dokumenter vedr. byggesag

Julie og Daniel foreslog, at bestyrelsen pålægges at fremsende samtlige dokumenter vedrørende den igangværende reovering, til de medlemmer, der måtte ønske dette. Dette inkluderer blandt andet kontrakter, regnskab, delregnskab, referater af byggemøder o.lign.

Forslagsstiller argumenterede for sit forslag.

Formanden svarede hertil, at en del af materialet er fortroligt, og derfor ikke bør uddeles til alle medlemmer. Øvrige dokumenter som ikke vurderes fortroligt af bestyrelsen er blevet fremsendt til dem der har ønsket det. Bestyrelsen nævnte derudover, at det ikke altid er smart at uddele materiale, når der er risiko for, at nogle medlemmer kan gå ud med informationen til 3. mand.

Der blev gjort opmærksom på, at som en del af forslaget, så skal man som medlem aktivt bede om at få oplysningerne tilsendt, da det vil ikke blive lagt ud til alle.

Forslaget blev debatteret yderligere frem og tilbage mellem medlemmerne, hvorefter det blev sat til afstemning.

Ja: 1758

Nej: 1193

Blank: 695

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 5.1 (Julie og Daniel): Bestyrelsens pålægges at fremsende væsentlige dokumenter

Julie og Daniel foreslog, at bestyrelsen fremover pålægges at fremsende væsentlige dokumenter, til medlemmer, der efterspørger dette, herunder udbudsmateriale, kontrakter og lignende.

JR gjorde her opmærksom på at forslaget var for ukonkret til en afstemning, da det ville være svært at vurdere hvilke dokumenter der er væsentlige og hvilke der ikke er. Dermed blev forslaget udelukkende debatteret.

Forslagsstiller argumenterede for sit forslag. Han argumenterede bl.a. for at forslaget skulle sikre at der ikke sker tilfælde, hvor bestyrelsen ikke fremsender efterspurgte dokumenter til medlemmerne.

Forslaget blev debatteret frem og tilbage mellem medlemmerne.

En beboer argumenterede for at man skulle have tiltro til bestyrelsen, og at det ikke er nødvendigt at dele **alle** oplysninger med medlemmer.

En beboer nævnte at der kan ske GDPR brud ved at udlevere oplysningerne til alle. Det vil derfor medføre et større ansvar hos medlemmerne hvis forslaget blev vedtaget.

Forslaget åbnede op for en god debat, men blev ikke sat til afstemning.

6. Budget:

JR gennemgik budgettet for 2020.

Der er budgetteret med en stigning på 3% i fællesbidraget for 2020.

Dette er sidste gang at den automatiske regulering finder sted, indtil andet er besluttet. Dette kommer af, at forslag 2 blev vedtaget, hvor det indgik at stoppe den automatiske regulering pr. 1/1 2021 og frem.

Der er budgetteret, med et årsresultat på 346.000 kr. som dog bliver mindre grundet forslag om nedsættelse af fællesbidrag. Et revideret budget bliver tilgængeligt i Probo/dokumentarkivet.

Herefter blev budgettet enstemmigt vedtaget.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Formand Jan Hoby Warner, Nina Leppänen og Connie Leth var på valg. Jan Hoby Warner og Connie Leth ønskede ikke genvalg.

Nina Leppänen opstillede til genvalg

Sture Brøgger Andersen ønskede at stille op til bestyrelsen.
Anders Reinholdt ønskede at stille op til bestyrelsen.

De blev alle valgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Nina Leppänen	på valg i 2022
Sture Brøgger Andersen	på valg i 2022
Anders Reinholdt	på valg i 2022
Michael Jensen	på valg i 2021
Christian Sabroe-Hansen	på valg i 2021

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig således:

Formand: Nina Leppänen

Næstformand: Sture Brøgger Andersen

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Kira Kledal og Sture Brøgger Andersen var på valg og genopstillede ikke.

En beboer spurgte hvor meget arbejde det indebærer at være suppleant. Hertil svarede bestyrelsen at det er **aktive** suppleanter, som er med til bestyrelsesmøderne. Man har derfor rig mulighed for at få indflydelse som suppleant.

Morten Engemand, Stockflethsvej 39, 2. th., ønskede at stille op.

Therese Marie Koppel Levy, Godthåbsvej 137, st. tv., ønskede at stille op

Morten (1) og Therese (2) blev enstemmigt valgt.

9. Valg af revisor

Revisionsfirmaet Grant Thornton blev genvalgt.

10. Eventuelt

En beboer spurgte om cykelparkeringen i kælderen ville blive lavet om til kælderrum som kan udelejes, nu hvor der kommer nye cykelstativer i gården.

Hertil svarede bestyrelsen at det var der ikke taget stilling til endnu.

Et medlem spurgte ind til foreningens parkeringsplads og hvordan skiltningen skulle tolkes. Hertil svarede bestyrelsen, at man skal have Frederiksberg licens for at holde på parkeringspladsen, da Frederiksberg kommune ejer halvdelen af parkeringspladsen. Eventuelle bøder der bliver givet ud går igennem bestyrelsens godkendelse.

Det blev nævnt, at det kunne være en god idé, at den nye bestyrelse henvender sig til Frederiksberg kommune og får lavet 4 p-pladser ud til vejen, hvortil 2 af dem skal være el-lade standere.

Der blev spurgt hvornår man kan kontakte Børge/ejendomsfunktionær. Han kan træffes mandag, onsdag og fredag fra 8-13.

Der blev herefter givet en stor tak til Jan Hoby Warner for hans arbejde i bestyrelsen.

Herefter lukkede dirigenten debatten.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. **19:53**.

/Johnny C. Rieck, København d. 31.08.2020

Underskrives via NemID

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Johnny C. Rieck

Som Dirigent

RID: 60849796

Tidspunkt for underskrift: 02-10-2020 kl.: 13:08:34

Underskrevet med NemID

NEM ID

Nina Pauliina Leppänen

Som Bestyrelsesformand

På vegne af E/F Grønnehavegaard (500)

PID: 9208-2002-2-642372863537

Tidspunkt for underskrift: 26-10-2020 kl.: 11:03:20

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 81b85d61tpH240680836

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.