



# **BOLIGEXPERTEN**

ADMINISTRATION A / S

Vesterbrogade 12 – 1620 København V

## ***E/F Grønnehavegaard***

### ***Referat af ordinær generalforsamling***

***Torsdag den 7. april 2022 kl. 18.30  
sted: Grøndalscentret, Hvidkildevej 64***

Repræsenteret på generalforsamlingen var 1.885 stemmeberettigede fordelingstal eller 21 lejligheder, heraf 163 med fuldmagt, ud af en total på 7.152 fordelingstal.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved administrator Johnny C. Rieck (JR) og administrator Malte K. Petersen (MKP)

Formand Nina Leppänen bød velkommen til generalforsamlingen og præsenterede bestyrelsen samt repræsentanter fra foreningens administrationsselskab – 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: a) ny cykelkælder. b) beboerforslag fra sidste generalforsamling
- 6) Forelæggelse af budget for indeværende år til godkendelse
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen (Nina Leppänen, Morten Engemand og Anders Reinholdt er på valg og genopstiller) Bestyrelsen skal bestå af 3-5 medlemmer. Der er en ledig post for 1 år og 3 poster for 2 år
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen (Sture Andersen er på valg) Der er 2 ledige poster for 1 år
- 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 7. marts 2022 fra administrationen. Dirigenten godkendte dagsordenen.

Malte K. Petersen (MKP) blev valgt som referent.

## **2. Bestyrelsens beretning.**

Formanden fremlagde ikke bestyrelsens beretning, men henviste til specifikke punkter, som havde haft særlig relevans. Beretningen havde tillige været offentliggjort inden generalforsamlingen. Beretningen findes i fuld længde bagest i referatet.

Følgende punkter fra beretningen blev suppleret:

### **Brandsikkerhed.**

På baggrund af branden der skete nær foreningen, overvejede bestyrelsen at få ejendommen undersøgt i relation til brandsikkerhed. Ejendommen havde fået nye røgalarmer, hvor alarmerne var trådløst forbundet.

Det gav anledning til følgende spørgsmål:

En beboer spurgte om brandvæsenet blev kontaktet automatisk ved brand, eller hvis alarmen gik utilsigtet.

Bestyrelsen svarede nej, og at beboerne selv skulle kontakte brandvæsenet i tilfælde af brand.

Herudover supplerede bestyrelsen, at de var i gang med at lave en tekst, som beskrev hvad man skulle gøre, hvis der opstod brand.

Afslutningsvis oplyste bestyrelsen, at der var yderligere initiativer i gang, for at sikre den fremtidige brandsikring for ejendommen.

JR supplerede og oplyste at Boligexperten har kontakter med henblik på en gennemgang af brandsikring såfremt det blev relevant.

### **Fibernet:**

Der havde været udfordringer vedrørende det nye fibernet.

Selvom internettet skulle være blevet hurtigt, oplevede flere beboere udfordringer med hastigheden.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at det kunne skyldes den tilkøbte router. Hastigheden blev optimeret, hvis den blev udskiftet.

Herudover blev beboerne opfordret til at kontakte supporten, hvis de fortsat oplevede udfordringer med internettet.

### Altanprojekt:

Der er stadig problemer med vand på altanerne som ikke kan løbe ordentligt væk, og i stedet løber ned ad facaden. Denne udfordring bliver løst ved at der skiftes skifferplader med drypnæse, således at vand ikke fremadrettet skader facaden, og kan løbe hensigtsmæssigt fra.

Grundet kommunale bestemmelser er det begrænset hvad man kan ændre på udseende af altanen.

Det forventes at arbejdet bliver sat i gang snarest.

### Vandforbrug:

Vandforbruget i ejendommen var steget betragteligt.

Bestyrelsen har undersøgt hvad årsagen kunne skyldes. Efter nærmere undersøgelser, blev det konkluderet, at foreningens vandforbrug ikke overstiger gennemsnittet, når der sammenlignes med foreninger af samme størrelse.

En beboer nævnte, at man kunne sætte en måler op i de enkelte opgange, for yderligere at undersøge om det var specifikke opgange der brugte meget vand, eller om det var generelt for alle opgange.

### Maling af skraldecontainerrum

I forhold til maling af skraldecontainerrum, blev beboerne opfordret til at kontakte Ove Nissen, såfremt de ønsker at deltage med malingen. Ove kunne kontaktes på: 2960 8395

Afslutningsvis oplyste bestyrelsen, at der afholdes loppemarked d. 21. maj, hvor alle var velkomne til at deltage

Da der ikke var flere punkter eller spørgsmål til bestyrelsens beretningen blev den herefter taget til efterretning.

## **3. Regnskab for 2021**

JR gennemgik kort årsregnskabet.

JR informerede at revisor havde forsynet regnskabet med en blank påtegning.

Foreningen havde i alt haft indtægter for kr. 1.713.904.

Foreningen havde i alt haft udgifter for -2.351.812.

Herudover havde foreningen betalt negative renter på indestående svarende til kr. -13.489

JR oplyste, at regnskabet udviser et underskud på i alt kr. -651.397 inkl. negative renter.

Underskuddet gav ikke anledning til bekymring, idet underskuddet skyldtes betaling af opgangsreovering, som blev besluttet på generalforsamlingen i 2021. Trækkes beløbet ud havde foreningen haft et positivt resultat på ca. kr. 54.000

Foreningen har herefter en ny egenkapital på kr. 906.483.

Gennemgangen gav anledning til et afklarende spørgsmål.

En beboer spurgte til fælleslånet.

Flere lejligheder havde indfriet og derudover bliver der afdraget løbende.

Da der ikke var flere spørgsmål, blev regnskabet sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

#### **4. Forelæggelse af Vedligeholdelsesplan.**

Bestyrelsens næstformand oplyste kort om foreningens vedligeholdelsesplan.

Han oplyste der ikke var nogle nye punkter, og henviste til den udarbejdede tilstandsrapport som findes på foreningens hjemmeside samt ProBo.

En beboer nævnte at dørene var malet, men ikke karmene. Herudover var der tvivl om hvad den fremtidige farve på dørene blev.

Bestyrelsen svarede at idet mange havde fået sikkerhedsstaldøre, som blev leveret i hvid, vil dørene i fremtiden også blive malet hvide.

En beboer gjorde opmærksom på at der ikke fremgik nogen plan for brandsikring i vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen oplyste at brandsikring af ejendommen undersøges, og bliver behandlet som et selvstændigt punkt.

Der var ikke flere spørgsmål eller kommentarer, og vedligeholdelsesplanen blev herefter taget til efterretning.

#### **5. Forslag:**

Der var stillet 2 forslag.

Alle forslag er vedlagt i fuld længde bagest i referatet.

##### **Forslag a) (Bestyrelsen): Flytning af cykelkælder**

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Grundet lovkrav skulle alle ejerne have et pulterrum. Derfor bliver nogle flyttet på såfremt projektet bliver vedtaget.

Forslaget gav anledning til følgende spørgsmål og kommentarer:

Bestyrelsen kunne ikke garantere at alle beboere kunne få kælderrum under samme opgang, som de bebor. Dette er i øvrigt heller ikke tilfældet i dag.

Bestyrelsen svarede at de overvejede at lave en plan for, at alle ejere fik tildelt et pulterrum, som lå tættest muligt på deres egen lejlighed.

En beboer spurgte, hvor mange cykler der blev plads til, hvis projektet blev implementeret.

Bestyrelsen svarede at man forventede der blev plads til ca. 30 cykler, og der blev suppleret med at der nok kunne gøres plads til flere via forskellige løsningsmodeller.

En beboer spurgte, hvordan det blev prioriteret, hvem der kunne have cykler stående i det nye kælderrum.

Bestyrelsen svarede at det var svært at administrere, og blev nok dem som kom først.

Herudover supplerede bestyrelsen med, at de ønskede at lave en cykeloprydning 1 gang om året. Herved kunne der løbende frigives plads.

Afslutningsvis blev det nævnt at forslaget forventes at koste ca. kr. 150.000, som betales fra opsparingen, og derfor er uden ekstraomkostninger for ejerne.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer, blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning.

Ja: 19 Lejligheder

Nej: 2 Lejligheder

Blank: 2 Lejligheder

Forslaget blev derfor vedtaget med overvældende flertal.

### **Forslag b) (Ejer): Pænere grønne arealer langs Godthåbsvej og energirenovering af kældervæg.**

Bestyrelsen forklarede at de ikke kunne anbefale at gå videre med forslaget fra sidste års generalforsamling, og at forslagsstiller er enig heri,

Det blev oplyst at projektet var meget omkostningstungt og ikke ville blive prioriteret på nuværende tidspunkt.

Forslaget gav ikke anledning til spørgsmål.

Projektet blev herefter sat på pause.

### **6. Budget:**

JR gennemgik budgettet for 2022.

Fællesbidraget var uændret og budgetteret til kr. 1.600.000.

JR nævnte at grundet inflationen vi i øjeblikket var vidne til, var det ikke sikkert at fællesbidraget ville være uændret næste år, men at tiden blev set an i forhold til blandt andet udvikling af inflation.

Grundet den højere vandudgift i regnskabet 2021, blev der budgetteret med et betragteligt højere beløb svarende til kr. 335.000

Der var samlet set budgetteret med kr. 1.740.000 indtægter, og kr. -1.746.250 udgifter. Årets resultat var dermed budgetteret til kr. -6.250

Budgettet gav ikke anledning til spørgsmål.

Da der ikke var nogle spørgsmål blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

## **7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Nina Leppänen, Morten Engemand og Anders Reinholdt var på valg og ønskede genvalg.

Der var 3 ledige 2-årige bestyrelsesposter.  
Desuden var der også en ledig 1-årig bestyrelsespost.

Nina Leppänen blev genvalgt for 2 år.  
Morten Engemand blev genvalgt for 2 år.  
Anders Reinholdt blev genvalgt for 2 år

Connie Leth meldte sit kandidatur til bestyrelsen. Hun havde tidligere været med i bestyrelsen, og ville gerne deltage i det fremtidige bestyrelsesarbejde.

Ingen andre ønskede at kandidere

Connie blev enstemmigt valgt ind på den 1-årige bestyrelsespost.

Bestyrelsen består herefter af:

Ove Nissen	på valg i 2023
Nina Leppänen	på valg i 2024
Morten Engemand	på valg i 2024
Anders Reinholdt	på valg i 2024
Connie Leth	på valg i 2023

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig således:  
Formand: Nina Leppänen  
Næstformand: Anders Reinholdt

## **8. Valg af suppleanter til bestyrelsen**

Sture Brøgger Andersen var på valg.

Sture Brøgger Andersen genopstillede og blev enstemmigt valgt.

Der var ingen andre, som ønskede at kandidere til en suppleantpost.

## **9. Valg af revisor**

Revisionsfirmaet Grant Thornton blev genvalgt.

## **10. Eventuelt**

Under punktet eventuelt blev følgende punkter behandlet:

En beboer spurgte om det var muligt med individuelle målere til vand, således der ikke opkræves pr. fordelingstal.

Bestyrelsen svarede at mange af lejlighederne skulle have mellem 3-4 vandmålere, hvorfor det blev en meget omkostningstung opgave at få udført. Idet foreningen på nuværende tidspunkt havde et gennemsnitligt forbrug, mente bestyrelsen ikke at tiden var til sådan et projekt.

En beboer supplerede ved at fortælle man kunne opsætte målere til hver enkelt opgang, for at identificere, hvor det høje vandforbrug stammede fra.

Bestyrelsen noterede forslaget.

Herudover blev der suppleret, at det øgede vandforbrug kunne skyldes en ændret beboersammensætning og flere hårde hvidevarer.

En beboer syntes gulvet i vaskekælderen er upraktisk og ikke særlig pænt. Bestyrelsen svarede at de var enige, og ville undersøge mulighederne for at få det lavet.

En beboer ønskede hånddesinfektion i skralderummet. Det blev positivt modtaget, og sættes i gang.

Til sidst blev bestyrelsen takket for det gode arbejde.

Herefter lukkede dirigenten debatten, takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 19:32.

/Malte K. Petersen, København d. 07.04.2022

Underskrives via NemID

EF Grønnehavegaard

## **Bestyrelsens beretning for 6. maj 2021 – 7. april 2022**

Bestyrelsen, bestående af Anders Reinholdt, Morten Engemand, Nina Leppänen og Ove Nissen, konstituerede sig i maj 2021 efter den pga. coronapandemien udskudte generalforsamling, med Nina som formand og Anders som næstformand.

Tak til Anders, Morten og Ove for endnu et godt år med bestyrelsesarbejde. Vi har arbejdet sammen og hver for sig om stort og småt og gjort status på vores månedlige møder. Møderne, vi har afholdt, både de interne og eksterne, har været kendetegnet af en god og venlig tone.

Vi har fulgt op på beslutninger fra sidste års generalforsamling om:

- maling af opgange (Afsluttes i april)
- vedligeholdelse af vinduer (Afsluttes i april)
- etablering af fibernet (Afsluttet)
- beboerforslaget "Et pænere grønt areal langs Godthåbsvej og energireovering af kældervæg" (Forslaget er på generalforsamlingens dagsorden).

Vi har styret økonomien med hård hånd, kæmpet med 1-årsgennemgangen af de murede altaner (hvor vi er ved at lande en aftale) og sørget for den almindelige drift og vedligeholdelse.

Vi har alle for nylig været vidne til en voldsom storbrand i naboejendommen på den anden side af Grøndal Station. Det er heldigt, at ingen kom til skade!

Vi har netop fået et nyt røgalarmsystem til alle opgange. Til orientering er det røgalarmer, som er trådløst forbundet. Dvs. at bliver en alarm aktiveret, fx på 2. sal, vil alle alarmer i opgangen gå i gang.

Bestyrelsen vil gerne minde om, at vi skal holde vores opgange, loft- og kælderkorridorer fri for løst inventar. Bestyrelsen har også besluttet at iværksætte andre initiativer til at følge op på brandsikkerheden i ejendommen.

Bestyrelsen vil gerne takke vores gode ejendomsfunktionær Børge og alle leverandører, der har været med til at passe på vores ejendom siden seneste generalforsamling. Også tak til administrationen hos Boligexperten.

Bestyrelsen har i år taget initiativ til en omorganisering af de fælles arealer, så der kan etableres en bedre indendørs cykelkælder, så flere cykler kan opbevares tørt og bag en låst dør. Vi håber, at generalforsamlingen tager godt imod forslaget.

Og så håber vi, at generalforsamlingen igen danner en god arbejdsgruppe i form af en bestyrelse, som kan passe på fælles ejendom og gennemføre generalforsamlingens beslutninger.

Vi takker for tilliden og ønsker alle et godt møde.

Nina Leppänen

& Anders Reinholdt (næstformand), Morten Engemand og Ove Nissen



Dagsordens punkt 5: Forslag fra bestyrelsen

## A. Cykelkælder

Bestyrelsen foreslår at flytte cykelkælder fra kælderen ved nr. 133 til kælderen ved nr. 39, så flere cykler kan opbevares tørt og bag en låst dør. I 39 kan vi også få bedre adgangsforhold, da vi slipper for en lang og smal gang.

Ifølge vedtægterne skal alle lejligheder have et pulterrum. Man kan derudover leje et ekstra

opbevaringsrum. Forslaget indbefatter, at 6 pulterrum fra 39 flyttes til andre lokaliteter, hvor bestyrelsen vil forsøge at placere dem tættest muligt på nummer 39.

Herefter skal ikke-bærende skillevægge mellem tidligere opbevaringsrum rives ned. Den tværgående, bærende væg med eksisterende gennemgange bevares.

Til sidst skal lokalet sættes i stand og indrettes med cykelstativer.



Adgang til cykelkældren i 133



Adgang til den foreslåede nye cykelkælder

Bestyrelsen har undersøgt økonomien og foreslår, at generalforsamlingen afsætter en budgetramme på 150.000 kr. til opgaven, som betales fra opsparingen, altså uden ekstraomkostning for ejere.

**B. Beboerforslag fra seneste generalforsamling: "Et pænere grønt areal langs Godthåbsvej og energirenovering af kældervæg"**

Der blev på generalforsamlingen -21 besluttet at afsætte 15.000 kr. til undersøgelse af omfang samt udførelse af udbudsmateriale for et nyt projekt med det formål at:

1) skabe et smukkere og mere ensartet grønt forareal langs Godthåbsvej 131-133 og 2) energi-, konstruktion- og klimaoptimere den tilstødende kældervæg.

Bestyrelsen har drøftet sagen med forslagsstilleren og med sbs (uden udgift for foreningen). sbs: "Et økonomisk overslag på dræn ligger normalt på 8.000-10.000 kr. meter (ekskl. moms), dette er inkl. isolering af kældervæg og dræn. Man skal ikke søge byggetilladelse mere, men sikre sig at bygningsreglement, normer mv. er overholdt."

Strækningen måler 17 m. Herudover kommer der en udgift til etablering af et nyt grønt areal.

På baggrund af disse oplysninger foreslår bestyrelsen, at foreningen ikke går videre med dette forslag, hvilket forslagsstilleren har erklæret sig enig i.

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: 27-04-2022 kl.: 10:21:24

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: 01-05-2022 kl.: 14:32:38

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 53af2cYswUC247521060

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](http://www.esignatur.dk).