

AB Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39

Referat fra ordinær generalforsamling den 17. juni 2026

Onsdag den 17. juni kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 & Klingseyvej 35-39 med en dagsorden iht. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Hyltebjerggård, Linde Allé 33, 2720 Vanløse

Tilstede var 22 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 26 stemmer.

Tilstede var endvidere foreningens revisor Jørgen Andersen fra Beierholm.

Foreningens formand Jasmin Hansen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen fra By&Bolig blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR nummer og medarbejderne, telefonnumrene er de samme – som beboer vil du alene opleve at der er kommet et nyt logo på vores breve.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste af forslag 5 vil blive taget til behandling før forslag 1, da beslutning om forslag 5 kan have betydning for forslag 1.

Dirigenten oplyste at et medlem, som ikke kan være tilstede på generalforsamling havde spurgt om hun måtte få sin nabo til at lydoptage generalforsamlingen.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Byggeprojekt

2025-2026 har budt på en sand byggeplads i og omkring vores ejendom. Vi i bestyrelsen ved, at det har været et langt og sejt træk på mange punkter men vi håber at vi alle kan sætte pris på, at vi nu bor i en flot, renoveret



AB Grønnehøj 31-39&Klingseyvej 35-39

og ikke mindst vel-isoleret bygning med flotte altaner, haver og gårdmiljø. Det har løftet vores ejendom helt utroligt meget og vi håber at alle føler, at det har gjort det en hel del mere attraktivt at være andelshaver i vores forening.

Bestyrelsen håber også, at alle beboere vil være med til at passe på vores ejendom så den fremstår flot langt ud i fremtiden.

Forebyggende tiltag

Miele serviceabonnement

Bestyrelsen har tegnet en Miele service- og eftersynsaftale på vores vaskemaskiner samt tørretumbler i foreningens vaskekælder. Serviceabonnementet inkluderer bl.a. driftstests og rengøring af vores maskiner.

Måtteservice Danmark

Foranlediget af vores nylagte linoleumsgulv i opgangene, har bestyrelsen haft drøftet en løsning til nogle ordentlige smudsmåtter for, at passe på vores nye opgangsgulv (særligt om vinteren med slud, vejsalt osv.) Vi valgte den mest klimavenlige og praktiske løsning og tegnede et abonnement hos Måtteservice Danmark som skifter måtterne ved alle indgange 13 gange om året.

Fremtidigt arbejde

Vandmålerne i alle foreningens lejligheder skal udskiftes til digitale vandmålere. Det er et lovkrav at alle målere kan fjernaflæses pr. 1/1/2027.

Bestyrelsen har i 2025 modtaget et tilbud på udskiftning fra firmaet ISTA, hvilket også blev nævnt i sidste års Bestyrelsesberetning.

Grundet travlhed med byggeprojekt samt det faktum at mange beboere har haft afleveret deres ekstranøgler til nøgleskab, besluttede bestyrelsen at vente med installering af nye vandmålere til byggeprojektet var færdigt og alle beboere havde fået deres ekstranøgler tilbage.

Udskiftning af vandmålere vil derfor ske i efterår/vinter 2026 og bestyrelsen vil holde alle beboere informerede.

Formanden og bestyrelsen siger tak for et godt men også et hårdt og travlt år og ser meget frem til hvad den nærmeste fremtid byder på.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Foreningens revisor Jørgen Andersen fra Beierholm gennemgik årsrapporten for 202, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside og sendt ud samtidig med indkaldelsen forud for generalforsamlingen. Revisor oplyste, at årets resultat var på et underskud på 2.732.511 kr. før betaling af afdrag (afdrag udgør 459.054 kr.). Underskuddet skyldes udgifter til igangværende byggesag med 3.619.242 kr. Der er afsat 13.000.000 i reserver.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **12.962 kr./m²** (sidste år: 10.203 kr./m²).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

AB Grønnehøj 31-39&Klingseyvej 35-39

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2026 og indtil byggesagen er afsluttet og der foreligger et endeligt byggeregnskab

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - vedr. husorden

Bestyrelsen foreslår følgende ændringer (tilføjelser) til foreningens husorden:

Brug af altaner

1. Der må ikke bores, skrues eller på anden måde foretages indgreb i ejendommens facade eller murværk uden bestyrelsens skriftlige godkendelse.
2. Altankasser må alene monteres på indersiden af altanen.
3. Eventuelle skader som følge af uautoriseret boring eller montering sker for andelshaverens egen regning og ansvar.
4. Altanen må kun anvendes inden for den belastning og det antal personer, som altanens konstruktion er godkendt til.
5. Foreningens husorden gælder også ved ophold og brug af altaner.
6. Der må kun anvendes gasgrill på altaner. Kulgrill, elgrill og anden åben ild er ikke tilladt.

Brug af haver

1. Større beplantning, herunder træer, buske og hække, må ikke fjernes uden bestyrelsens forudgående godkendelse.
2. Ønskes etablering af terrasse, skal der indsendes ansøgning til bestyrelsen med beskrivelse af:
 - størrelse,
 - materialevalg,
 - samt gerne tegning eller skitse.Arbejdet må først påbegyndes efter skriftlig godkendelse fra bestyrelsen.
3. Der må kun anvendes gasgrill i haverne.
4. Andelshaveren er ansvarlig for vedligeholdelse af have, herunder græs, hække og øvrig beplantning.
5. Såfremt haven ikke vedligeholdes forsvarligt, kan bestyrelsen efter skriftlig advarsel lade græs og hække klippe for andelshaverens regning.

Udskiftning af hoveddøre til lejligheder

Ved udskiftning af hoveddøre skal følgende krav overholdes:

1. Døren skal være:
 - brandklassificeret BD30,
 - lydklassificeret minimum dB35,
 - klimagodkendt
 - glat og hvid på udvendig side,
 - indadgående.
2. Montering skal udføres efter producentens anvisninger og gældende bygningskrav.

AB Grønnehøj 31-39&Klingseyvej 35-39

Gårdorden

1. Gården er forbeholdt andelshavere samt deres gæster.
2. Foreningens husorden gælder ved ophold i gården.
3. Ønskes afholdelse af arrangementer i gården, skal dette godkendes af bestyrelsen på forhånd.
4. Hunde må medbringes i gården, når de føres i snor og holdes under kontrol.
5. Hundeejeren er ansvarlig for straks at fjerne eventuelle efterladenskaber.
6. Cigaretskod og andet affald skal altid fjernes straks efter brug og må ikke efterlades på fællesarealer.

Arbejdsdage og arbejdsdagsbidrag

1. Foreningen afholder som udgangspunkt to fælles arbejdsdage årligt til vedligeholdelse og forbedring af ejendommen samt fællesarealer.
2. Alle andelshavere betaler et månedligt arbejdsdagsbidrag på kr. 100, som opkræves sammen med boligafgiften.
3. Andelshavere, der deltager i en fælles arbejdsdag, modtager en tilbagebetaling på kr. 600 pr. arbejdsdag.
4. Én person kan repræsentere en husstand ved deltagelse i arbejdsdage.
5. Manglende deltagelse giver ikke ret til tilbagebetaling af arbejdsdagsbidraget.
6. Bestyrelsen fastsætter datoer for arbejdsdagene og varsler disse i rimelig tid.
7. Såfremt en andelshaver er forhindret i deltagelse, kan bestyrelsen efter konkret vurdering godkende alternativ deltagelse eller fritagelse.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 - Udbetaling af løn/honorar til bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen stiller forslag om, at formand og 4 bestyrelsesmedlemmer modtager løn.

Motivation: Grundet enormt arbejdspress under byggeprojektet stiller bestyrelsen forslag om, at formand og 4 bestyrelsesmedlemmer modtager løn for de mange timer der er brugt udover hvad der kan og må forventes af almindeligt bestyrelsesarbejde.

Lønnen udbetales som et engangsbeløb på 30.000 kr. pr. person. I alt 150.000 kr.

Beløbet er opgjort på baggrund af et skøn.

Det faktiske timeantal som formand og bestyrelsesmedlemmer har lagt i byggeprojektet overstiger væsentligt timeantallet svarende til dette beløb.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 3 – Aktindsigt i forbindelse med byggeprojektet

Martin Robert Szwedowski Bryk stiller forslag om at andelshaverne får aktindsigt i byggeprojektet

Aktindsigt i forbindelse med byggeprojektet. Dette er for at sikre gennemsigtighed og for at andelshaverne kan sætte sig ind i og forstå, hvorfor byggeprojektet er forløbet, som det er.

- Andelshaverne bør få aktindsigt i al skriftlig kommunikation mellem bestyrelsen (både mails fra bestyrelsen og fra de enkelte bestyrelsesmedlemmer) og:
 - Arkitekt / Byggerådgiver Jens Stevns
 - Entreprenør Kjær Knudsen
 - Eventuelle underleverandører til arkitekt eller entreprenør
 - Administrator



AB Grønnehøj 31-39&Klingseyvej 35-39

- Revisor
- Andre relevante parter
 - Aktindsigten bør også dække al kommunikation fra før den ekstraordinære generalforsamling som blev afholdt d. 5/2-2026, hvor byggeprojektet blev vedtaget.
- Andelshaverne bør få aktindsigt i alle indgåede aftaler i forbindelse med byggeprojektet. Dvs. alle aftaler med:
 - Arkitekt / Byggerådgiver Jens Stevns
 - Entreprenør Kjær Knudsen
 - Eventuelle underleverandører til arkitekt eller entreprenør
 - Administrator
 - Revisor
 - Andre relevante parter
 - Aktindsigten bør også dække alle aftaler som blev indgået før den ekstraordinære generalforsamling som blev afholdt d. 5/2-2026, hvor byggeprojektet blev vedtaget.
- Andelshaverne bør få aktindsigt i alle udgifter i forbindelse med byggeprojektet. Dvs. alle udgifter til:
 - Arkitekt / Byggerådgiver Jens Stevns
 - Entreprenør Kjær Knudsen
 - Eventuelle underleverandører til arkitekt eller entreprenør
 - Administrator
 - Revisor
 - Andre relevante parter
 - Aktindsigten bør også dække alle udgifter som blev afholdt før den ekstraordinære generalforsamling som blev afholdt d. 5/2-2026, hvor byggeprojektet blev vedtaget.

Bestyrelsen oplyste, at man som udgangspunkt ikke kan kræve aktindsigt i en privat forening efter offentlighedsloven. Offentlighedsloven gælder for offentlige myndigheder, ikke for private foreninger som idrætsforeninger, grundejerforeninger, interesseorganisationer eller fagforeninger.

Almindelige private foreninger (er også en andelsboligforening)

Hvis du er medlem, kan du dog have ret til oplysninger efter:

- Foreningens vedtægter.
- Almindelige foreningsretlige principper.
- Eventuelle regler om medlemsindsigt, som foreningen selv har vedtaget.

Således kan medlemmer af en andelsboligforening ikke kræve aktindsigt. Det vil være voldsomt tidskrævende at give aktindsigt, således som det foreslås i forslaget. Bestyrelsesarbejde er frivilligt, og det vil ikke være rimeligt at pålægge en bestyrelse en sådan opgave

Bestyrelsen oplyste, at de dog var positivt indstillet for aktindsigt, men kun for en del af materialet i byggesagen og ikke GDPR relatérbare oplysninger. Andelshaver skal mere målrettet oplyse, hvad det er der søges aktindsigt i. Bestyrelsen oplyste, at når byggesagen er afsluttet vil projektmaterialet blive lagt på flatcom, så beboerne har adgang til projektmaterialet.

Forslaget kom ikke til afstemning.

Forslag 4 – Suppleanter skal have ret til at deltage i bestyrelsesmøder

Martin Robert Szwedowski Bryk stiller forslag om at suppleanter skal have ret til at deltage i alle bestyrelsesmøder, som observatører uden stemmeret

- Bestyrelsen har pligt til at informere dato og sted for planlagte bestyrelsesmøder.

AB Grønnehøj 31-39&Klingseyvej 35-39

Bestyrelsen oplyste, at det er bestyrelsen som beslutter det, hvis suppleanter skal indkaldes til et møde. Dette er almindelig foreningsret.

Bestyrelsen vil dog tage forslaget til efterretning og overveje at invitere suppleanter med til bestyrelsesmøderne.

Forslaget kom ikke til afstemning

Forslag 5 – Lejligheder med haveareal skal have ret til at etablere haveudgang/havelåge
Martin Robert Szwedowski Bryk stiller forslag om at andelshavere med brugsret til haveareal skal have ret til at etablere haveudgang og dermed også havelåge. Idet der med brugsretten også følger en vedligeholdelsespligt ift. klipning af hæk og græsslåning er det mere optimalt at have en haveudgang, fremfor for at befordre plæneklipper og haveaffald gennem lejligheden.

- Havelåge dimension, form og farve skal enten være ensformig og der skal laves retningslinjer til dette formål.
 - F.eks. 100 cm bred, 100 - 150 cm høj,
 - Farve: natur
- Den enkelte andelshaver kan selv bestemme placering, dimension, form og farve.

Bestyrelsen oplyste, at det skal undersøges med Københavns Kommune, om der overhovedet må laves låge i forhold til den godkendte byggesag.

Forslaget vil derfor først kunne behandles på en kommende generalforsamling efter byggesagen er afsluttet, såfremt Københavns Kommune giver lov til låge.

Forslaget kom ikke til afstemning

Ad 6 - Valg

Hele bestyrelsen vælges hvert år på den ordinære generalforsamling. Der vælges således 3-5 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv (vedtægternes § 30 stk. 1 og 2.).

Alle i den siddende bestyrelse ønskede at genopstille. Da der ikke var modkandidater fortsætter hele den tidligere bestyrelse.

Som 1. suppleant blev Martin Robert Szwedowski Bryk genvalgt.

Som 2. suppleant blev Magnus Eiland Svendsen valgt

Som 3. suppleant blev Jeppe Nilsen Søndberg valgt

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Frii Ejdesgaard Mikkelsen	på valg i 2027
Næstformand	Maria Vollmond	på valg i 2027
Sekretær	Jasmin Hansen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Claus Jessing	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Joh Aleksander Hansen	på valg i 2027
1. Suppleant	Martin Robert Szwedowski Bryk	på valg i 2027
2. Suppleant	Magnus Eiland Svendsen	på valg i 2027
3. Suppleant	Jeppe Nilsen Søndberg	på valg i 2027



AB Grønnehøj 31-39&Klingseyvej 35-39

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen konstitueret sig som ovenfor

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Bestyrelsen oplyste, at der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling/beboermøde når byggesagen er afsluttet.

En andelshaver spurgte om kommunikation skal foregå med byggerådgiver

Bestyrelsen svarede, at der skal varsles komplet gennemgang af byggesagen for fejl og mangler den 29. og 30. juni 2026, som sendes af byggerådgiver, Jens Stevns. Fejl/mangel-lister sendes derefter til rådgiver.

En andelshaver spurgte til trappe til haven på Klingseyvej og dørtelefon som var svær at komme til

Bestyrelsen svarede at bestyrelsen arbejder på denne sag.

En andelshaver har ikke adgang til flatcom. Dirigenten har sendt ny velkomstmil den 18. juni 2026 til alle andelshavere, der endnu ikke er tilmeldt. Det er vigtigt at man også kigger i sin spam-mail for denne velkomstmil, som dur i 14 dage

En andelshaver spurgte til forventet afslutning af byggesagen

Bestyrelsen svarede at ifølge tidsplanen skulle byggesagen løbe fra 18.3.2025 – 23.12.2025 og dette er ikke overholdt. Bestyrelsen skønner, at byggesagen er slut og der er modtaget ibrugtagningstilladelse i oktober 2026.

En andelshaver oplyste, at hun havde en døv kat og, at byggesagen har påvirket katten.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:35.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

beboer.byogbolig.com/forening/groennehoej-klingsey

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten ---
Lene Hansen (dirigent)



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."

Lene Hansen

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-06-22 06:32:00 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.