



## Referat af ordinær generalforsamling i E/F Tranebærhaven

---

Dato og tidspunkt: onsdag den 21. maj 2025, kl. 18:00

Sted: Vejledalen 1, 2635 Ishøj (Vejlebro Skoles kantine)

Deltagelse: 44 af foreningens 138 medlemmer var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt. I alt var 341 af foreningens samlede fordelingstal på 954 repræsenteret.

Øvrige deltagere: Advodan Glostrup København var repræsenteret ved advokat Hans Christian Færch og ejendomsadministrator Line Petry Andersen. Fra ETPLUS deltog Robert Sørensen og Stine Gjesten.

---

*Dette referat gengiver alle beslutninger taget på generalforsamlingen,  
mens diskussioner og synspunkter kun gengives i begrænset omfang*

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
  2. Valg af stemmetællere
  3. Afgivelse af årsberetning
  4. Godkendelse af årsregnskab 2024 samt forelæggelse af budget 2025
  5. Behandling af indkomne forslag
    - a. Iværksættelse af VVS-projekt for en budgetramme af 18,8 mio.kr.
    - b. Etablering af TV-overvågning for en budgetramme af kr. 200.000
    - c. Forslag om nye vedtægter for ejerforeningen.
  6. Valg af bestyrelse
  7. Valg af suppleanter
  8. Valg af revisor og suppleant for denne
  9. Eventuelt
-

## 1. Valg af dirigent og referent

Foreningens formand, Azeem Akhtar, bød velkommen.

Hans Christian Færch blev indstillet til og valgt som dirigent og Line Petry Andersen som referent.

Dirigenten konstaterede uden indsigelser, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

## 2. Valg af stemmetællere

James Beltran og Lise Lotte Saxild blev valgt som stemmetællere.

## 3. Bestyrelsens beretning

Formanden gennemgik i hovedtræk den udsendte beretning for det forløbne år, som er vedlagt referatet og hvortil der henvises.

Beretningen blev taget til efterretning.

## 4. Godkendelse af årsregnskab 2024 samt forelæggelse af budget 2025

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2024, som viste et driftsunderskud på kr. 1.435.982. Et underskud der primært skyldes, at foreningen i året har fået etableret dørtelefoner og udendørsbelysning, som var blevet vedtaget på seneste generalforsamling.

Årsregnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten gennemgik dernæst budgetforslaget for 2025 med en forudsat stigning i såvel grundfondsbidrag som fællesudgifter på 10 % pr. 1. januar 2025. Det blev præciseret, at den forudsatte stigning i givet fald ville kunne ses på opkrævningen pr. 1. juli 2025, og at stigningen for 1. halvår (dvs. de måneder som allerede var passeret) ville blive fordelt jævnt ud over de resterende måneder i 2025.

Flere udtrykte ærgrelse og frustration over en stigning i denne størrelsesorden, hvortil bestyrelsen forklarede, at den fandt stigningen nødvendig for at få bedre balance mellem indtægter og udgifter. Foruden det blev bemærket, at fællesudgifterne generelt (bortset fra sidste års stigning på 2,5 %) havde været holdt i ro i en længere periode.

Der blev gjort særskilt opmærksom på den foreslåede ændring i budgettet, hvorefter såvel formand som næstformand årligt fik et honorar af kr. 40.000 - henset til arbejdsbyrde og ansvar. Denne del af budgetforslaget gav anledning til en del spørgsmål og holdninger.

Et medlem anmodede om, at forslaget om forhøjet honorar til hhv. formand og næstformand blev udskilt til særskilt skriftlig delafstemning, hvilket blev imødekommet. Resultatet af denne delafstemning blev som følger:

16 stemte for (ja), med et fordelingstal på 123  
21 stemte i mod(nej), med et fordelingstal på 150  
4 stemte blankt, med et fordelingstal på 35

Delforslaget om forhøjet honorar til hhv. formand og næstformand med hver kr. 40.000 blev dermed *ikke* vedtaget.

Herefter blev budgetforslaget i dets helhed bragt til afstemning med den ændring ”Honorar for mand & næstformand 80.000” udgik og med den konsekvensrettelse, at alle 5 bestyrelsesmedlemmer fik den sædvanlige skaffefrie godtgørelse af hver kr. 4.500 – dvs. i alt kr. 22.500.

Det reviderede budgetforslag blev enstemmigt godkendt.

## 5. Behandling af indkomne forslag

### a) Iværksættelse af VVS-projekt for en budgetramme af 18,8 mio.kr.

Bestyrelsen forklarede indledningsvis, at baggrunden for forslaget var, at der gennem flere år havde været et relativt højt antal vandskader i bygningerne, som havde givet anledning til at få foretaget en overordnet byggeteknisk undersøgelse af installationerne. Resultatet heraf var, at vandrør og faldstammer var vurderet parate til udskiftning på grund af deres alder og bl.a. konstaterede tæring, foruden mange af vandrørene også var stærkt tilkalkede med lavt vandtryk som konsekvens.

Bestyrelsen havde haft kontakt til og møder med flere tekniske rådgivere, hvor valget var faldet på ETPLUS til i første omgang at udarbejde det projektoplæg, som var blevet sendt ud sammen med indkaldelsen. Foruden det var forventningen, at ETPLUS skulle stå for projektering og tilsyn, hvis forslaget blev vedtaget.

Herefter blev ordet givet til VVS-ingeniør Robert Sørensen, ETPLUS, som nærmere redegjorde for de mere tekniske elementer i et kommende projekt med udskiftning af stigestrenge/vandrør og faldstammer med afsæt i den udsendte projektbeskrivelse af 2. maj 2025, som også var blevet præsenteret for interesserede medlemmer på informationsmødet den 15. maj 2025.

Det blev stillet en række afklarende tekniske spørgsmål og givet forklaringer herpå, som ikke gengives i dette referat.

Det blev præciseret, at de vandrette vandrør inde i lejlighederne *ikke* var en del af projektforslaget, da disse vandrør var/er medlemmernes eget ansvar jf. vedtægtens afgrænsning af hhv. fælles og individuel vedligeholdelse, hvorfor en kollektiv beslutning om udskiftning heraf heller ikke gyldigt kunne vedtages. Men ETPLUS ville sørge for dels registrering af rørenes tilstand i hver enkelt lejlighed og dels for, at en vindende entreprenør også skulle give typetilbud herpå, som medlemmer så individuelt kunne tilkøbe. Dette for at opnå den optimale (total)udskiftning i ejendommen. Forventningen var, at den individuelle udgift til udskiftning af egne vandrette vandrør ville ligge i størrelsesordenen kr. 10.000-15.000.

Bygningskonstruktør Stine Gjesten, ETPLUS, redegjorde herefter mere indgående for, hvordan et VVS-projekt ville forløbe og påvirke dagligdagen hos medlemmerne. I 2. halvår af 2025 ville der (alene) blive lavet en registrering af alle boliger til brug for rådgivers videre projektering og udarbejdelse af udbudsmateriale. Selve VVS-arbejderne på ejendommen ville først blive igangsat i 2026. Herunder med en opgang ad gangen. Der blev bl.a. forklaret om, hvordan man ville forsøge at begrænse de forventelige gener ved projektet for beboerne og om opstilling af bad og toiletvogne m.v.

Herunder blev det forklaret, at hvis projektet blev vedtaget, ville der komme et eller flere beboer-informationsmøder i starten af 2026, dvs. i god tid før projektopstart, hvor ETPLUS (også på engelsk) ville forklare mere detaljeret om tidsplan, arbejds gange, påvirkning af dagligdag samt kommunikationsveje.

Hans Christian Færch gennemgik herefter projektøkonomien jf. det udsendte projektbudget inkl. beregningerne på hver ejers forholdsmæssige (kontante) andel og/eller anslåede månedlige ydelse ved deltagelse i et 20-årigt fælleslån - samt model for finansiering med redegørelse for hæftelsesvilkårene (personlig pro rata hæftelse) jf. låneindikationen fra Danske Bank.

Herunder blev det præciseret, at bestyrelsen fandt det passende, at kr. 2.500.000 af foreningens opsparede midler blev brugt til delvis finansiering af projektet, herunder da det var nødvendigt med en fortsat "buffer"/likviditetsreserve til andre større vedligeholdelsesarbejder.

Der blev stillet en række afklarende spørgsmål, som blev besvaret.

En del medlemmer gav udtryk for, at projektet efter deres opfattelse var *for* dyrt, uanset om man ville betale ens forholdsmæssige andel (efter fordelingstal) kontant ved projektafslutning eller alternativt deltage i fælleslånet. Heroverfor gav flere udtryk for, at der ikke rigtigt var noget valg i situation, da projektet var *nødvendigt*, og fordi det også handlede om, at alle lejlighedsejerne blev nødt til at beskytte deres værdi. Ligesom det blev nævnt, at det var uholdbart, at mange oplevede vandskader og store gener forbundet hermed. Yderligere nævnt, at man på sigt måtte forvente yderligere præmiestigninger på bygningsforsikringen eller at forsikringen i værste fald blev opsagt, hvis foreningen ikke fik udskiftet installationerne.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, opsummerede dirigenten, hvad der skulle stemmes om samt at der var tale om en afstemning efter simpelt flertal blandt de fremmødte. Det vil sige, at hvis forslaget blev vedtaget, gav generalforsamlingen bestyrelsen bemyndigelse til:

- *i samråd med administrator at forhandle og indgå de nødvendige aftaler/kontrakter, herunder teknisk rådgivningsaftale, entreprisekontrakt, byggesagsadministrationsaftale, entrepriseforsikring mv.*
- *i samråd med administrator at forhandle og indgå aftale med pengeinstitut om at optage byggekredit op til 16,3 mio.kr. med variabel rente og personlig og pro rata hæftelse jf. bilag 4.3 til midlertidig finansiering af renoveringsprojektet.*
- *i samråd med administrator at forhandle og indgå aftale med pengeinstitut om at optage fælleslån til slutfinansiering af renoveringsprojektet med en løbetid på 20 år, variabel rente og personlig og pro rata hæftelse jf. bilag 4.3.*
- *og til i øvrigt at træffe enhver beslutning, der er nødvendig for at gennemføre renoveringsprojektet inden for den samlede budgetramme af 18,8 mio.kr.*

Forslaget blev bragt til skriftlig afstemning.

Stemmetællerne meddelte, at resultatet af deres første optælling af stemmer (pr. hoved) viste følgende resultat:

36 medlemmer stemte for projektet  
7 medlemmer stemte imod projektet  
1 medlem stemte blankt.

hvorefter dirigenten uden indsigelser konkluderede, at det ikke var nødvendigt at bede stemmetællerne om også at optælle stemmer efter fordelingstallet, da flertallet (pr. hoved) var så overvældende som tilfældet var.

Forslaget om at iværksætte VVS-projektet blev således vedtaget.

#### b) Forslag om etablering af TV-overvågning for en budgetramme af kr. 200.000

Bestyrelsesmedlem James Beltran motiverede for forslaget og forklarede, at ejerforeningen i december 2024 havde fået tilladelse af politiet til at opsætte 8 kameraer som et kriminalitetsforebyggende tiltag.

Bestyrelsen ønskede opsætningen, da mange af nabobebyggelserne allerede havde TV-overvågning, hvorfor ejerforeningens arealer/parkeringspladser også reelt var mere udsatte for indbrud i f.eks. varebiler, ligesom der var set enkelte tilfælde af lyssky handel på fællesarealerne, hvilket skabte utryghed.

Det blev forklaret, at kameraer ville blive sat op ved alle indgangspartier og ved parkeringspladsen på en måde så de ikke pegede ind mod lejlighederne.

Et medlem bemærkede, at det indhentede tilbud indeholdt 9 kameraer, men at kun 8 var tilladt. James Beltran forklarede, at der selvsagt kun blev opsat det antal kameraer, som der var givet tilladelse til.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, satte dirigenten det til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### c) Forslag om nye vedtægter for ejerforeningen

Der blev i overensstemmelse med det udsendte materiale inkl. bestyrelsens særskilte motivation herfor redegjort for, at baggrunden for forslaget var, at tiden var løbet fra de eksisterende vedtægter både sprogligt og enkelte steder også indholdsmæssigt. Herunder var det ønsket, at det fremover blev lettere for alle at orientere sig i reglerne.

Det blev fremhævet, at vedtægtsforslaget baserede sig på den nye normalvedtægt for ejerlejlighedsforeninger, som trådte i kraft den 1. januar 2022, hvortil der var foretaget en række (konsekvens)rettelser og justeringer, så det passede til foreningens forhold. Herunder blev det nævnt, at bestyrelsen med forslaget ikke havde haft nogen intention om at ændre noget grundlæggende ift. de ejerrettigheder og forpligtelser, som gjaldt efter den eksisterende vedtægt. Formålet var i det væsentligste ønsket om en modernisering.

Et medlem havde forud for generalforsamlingen meldt ind til bestyrelse og administrator, at reguleringen vedr. ren- og vedligeholdelse af carport burde stå mere klart, hvilket afstedkom denne tilføjelse/ændringsforslag til hhv. § 26 og § 27 vist med fed og understregning:

#### **26. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt**

26.1. Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, herunder udskiftning af gummiliste, ruder, altaner, elevatorer, **carporte**, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse.

## 27. Ejernes vedligeholdelsespligt

27.1. Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret, **dog ikke lejede carporte jf. pkt. 26.1**. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvands-rør, varmforsyningsrør, og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til vedtægtsforslaget, satte dirigenten det til afstemning inkl. den foreslåede vedtægt med tilpasning af § 26, stk. 1 og § 27, stk. 2 ovenfor.

Forslaget blev i dets helhed enstemmigt vedtaget.

Forslaget var hermed *foreløbigt* vedtaget med det nødvendige kvalificerede flertal blandt de fremmødte, men skulle dog genfremsættes på en ekstraordinær generalforsamling, eftersom fremmødet ikke var tilstrækkeligt stort til en forventelig *endelig* vedtagelse jf. vedtægtens § 2, stk. 3.

## 6. Valg af bestyrelse

Dirigenten redegjorde for sammensætningen af den nuværende bestyrelse, valgperiode m.v., hvor det indledningsvis blev afklaret, at James Beltran og Orhan Yilmaz ikke ønskede at genopstille. Azeem Akhtar tilkendegav, at han fortsatte i bestyrelsen, men dog ikke ville påtage sig posten som formand under den efterfølgende konstituering.

Det blev i den forbindelse igen drøftet, om det var rimeligt at honorere næstformand og formand for de mange timer der erfaringsmæssigt lå i hvervet, hvor flere gav udtryk for, at de fandt det ærgerligt at forslaget om at give merhonorar for indsatsen var blevet forkastet. Mens andre tilkendegav, at de af mere principielle eller historiske årsager var modstander af et honorar i denne størrelsesorden - uagtet hvordan bestyrelsen så efterfølgende måtte vælge at konstituere sig.

Herefter fik bestyrelsen uden kampvalg følgende sammensætning:

Walter Mbacham	2024-2026	
Cindy Knörnde	2025-2027	(nyvalgt)
Azeem Akhtar	2024-2026	
Gregers Wachter Hansen	2024-2026	
Petras Savickas	2025-2027	(nyvalgt)

[Efterskrift: Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig med Walter Mbacham som formand, Cindy Knörnde som næstformand og Gregers Wachter Hansen som kasserer].

## 7. Valg af suppleanter

Følgende blev valgt som suppleanter:

Kristian Jensen	1. suppleant
Lise Lotte Saxild	2. suppleant

## 8. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog Grant Thornton som ny revisor, som blev enstemmigt valgt.

## 9. Eventuelt

Et medlem opfordrede alle til at blive medlem af foreningens uofficielle facebookgruppe.

Der var debat om kvaliteten af rengøring i opgangene, hvor bestyrelsen oplyste, at foreningen lige havde skiftet rengøringsfirma, hvorfor man (først) ville foretage en evaluering heraf, når der var et bedre grundlag at bedømme ud fra.

Herefter var dagsordenen udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 21:15.

Som dirigent:

Som formand:

---

Hans Christian Færch

---

Walter Mbacham

*[Referatet er underskrevet digitalt via Penneo med MitID – se underskrifter næste side].*

# 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.”

## Hans Christian Færch

Advodan Glostrup København A/S CVR: 28848706

### SignerRole

Serienummer: c4483f1b-5fc8-4be8-bd2a-789a34104d4b

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-06-13 11:21:04 UTC



## Walter Fon Mbacham

### SignerRole

Serienummer: 331ba8d3-a9c8-4a6c-a249-364de2b709ee

IP: 46.32.xxx.xxx

2025-06-15 14:03:06 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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