

REFERAT

E/F Hvidovrevang – ordinær generalforsamling

Mødested: Lille Friheden 1, 2650 Hvidovre

Mødedato: 30. april 2026, kl. 19.00

Fremmødte: Der var repræsenteret 44 af foreningens 240 lejligheder heraf 23 ved fuldmagt. Hver ejerlejlighed har én stemme i henhold til vedtægtens § 5. Desuden deltog Britta Lustig fra DEAS.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forslag
 - Behandling af forslag fra bestyrelsen om forhøjelse af opkrævningen til grundfond med 50%. Ændringen vil ske pr. 01.06.2026.
 - Behandling af forslag fra bestyrelsen vedr. ændring af ordensreglerne punkt 20 i forhold til afskærmning på de øverste altaner på 2. sal.
 - Behandling af forslag fra bestyrelsen om nye færdselstavler på ejendommen vedr. lavere hastighed på området.
 - Behandling af rettidige indkomne forslag
5. Forelæggelse og godkendelse af budget.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Majken Friberg Petersen	(på valg 2026, på valg)
Anne Rasmussen	(på valg 2027)
Nikolaj Jarner Olsen	(på valg 2027, udtræder af bestyrelsen grundet flytning)
Mikkel Oluf Christensen	(på valg 2027)
Per Sieverts Nielsen	(på valg 2027)

Majken Friberg Petersen ønsker genvalg og Nikolaj Jarner Olsen har solgt sin lejlighed).
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Maiken Bryggemand	(på valg 2026)
Kasereka Jimmy Mbolisa	(på valg 2026)
8. Valg af revisor.

9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Britta Lustig fra DEAS som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt i sin skriftlige form sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Formanden fremhævede kort i overskrifter beretningens indhold. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

EF Hvidovrevang - Formandens beretning 2025

Fugeprojektet

- I 2025 blev der holdt mange planlægningsmøder ang. det kommende fugeprojekt. Der blev holdt møder med foreningens tekniske rådgiver TVEDE og DEAS byggesagsadministration. Der blev også indhentet rådgivning fra en advokat i forbindelse med udarbejdelse af entreprisekontrakt.
- En stor del af bestyrelsens arbejde gik desuden med forberedelse og gennemførelse af de fire generalforsamlinger for at få projektet vedtaget.
- Da projektet var endeligt vedtaget, blev der indgået entreprisekontrakt med OPN Entreprise.

Udendørs arealer

- Der er blevet plantet elefantgræs på den store legeplads, der med tiden gerne skulle beskytte bilerne, der holder parkeret langs legepladsen, mod småsten. Endvidere er håbet også, at børnene ikke vil løbe den vej ud mellem bilerne.
- Der er blevet købt og installeret et udendørs bordtennisbord ved den store legeplads.
- Begge legepladser er blevet gennemgået og godkendt af en autoriseret legepladsinspektør.
- Ansøgning til kommunens Grønne Pulje har resulteret i, at foreningen har fået tilskud til to biodiversitetsprojekter. Det ene er plantning af 50 hjemmehørende buske mellem blok 4 og 5 (plantet d. 6/3 26) og det andet er etablering af grønne tage på alle fem cykelskure (udføres i foråret 26). Kommunen betaler etablering og vedligeholdelse i 3 år.
- Der er blevet indkøbt og opsat et overdækket bord-/bænkesæt i hundeindhegningen. Det bliver brugt flittigt.
- Belægningen foran storskrald er blevet rettet op, da kommunen klagede over, at den var for ujævn.

Ny varmecentral

- 14/11 25 var der 1 års gennemgang af varmecentralen. Den forløb efter planen.

Kloakker

- Der blev udbedret en større skade på kloakken ved nr. 72/76.
- Hele kloaksystemet blev gennemgået med TV-inspektion. Den endelige rapport på 600 sider blev gennemgået med 2 uafhængige kloakrådgivere, og deres svar var klart. Hvis kloakkerne ikke bliver renoveret inden for 3-5 år, så vil de være i så dårlig stand, at de ikke kan repareres med strømpeforing, og vil derfor helt skulle udskiftes.

Brandinspektion

- Der er blevet arbejdet videre med den rapport vi fik udarbejdet i 2024.
- Udbedring af de forskellige punkter går langsomt, da brand rådgiverne ikke vender tilbage på vores henvendelser.
- Et af de punkter som rapporten fremhæver er, opbevaring af sko og andre ejendele på opgangene. Det er der omdelt information om i postkasserne. Tingene er til fare i en eventuel brandsituation, og derfor er opgangene blevet gennemgået flere gange, og der er givet henstillinger til dem, der har ejendele stående.
- Bestyrelsen opfordrer på det kraftigste beboerne til at holde deres ejendele inde i deres lejligheder, så vi undgår en potentiel farlig situation.
- Der er oprettet en side omkring brandsikkerhed på hjemmesiden:
<https://efhvidovrevang.dk/praktisk-information/brandsikkerhed/>

EL og lys

- El-tavler er blevet udskiftet i alle blokke på nær i vaskeriet.

Affald

- Der er jævnligt udfordringer med storskrald og affaldscontainerne. Det er vigtigt, at containerne bliver brugt rigtigt, så der f.eks. ikke kommer møbler eller papkasser i restaffald.
- Husk, at bruge de rigtige containere/områder i storskrald, så kommunen kan tømme og vi undgår gebyrer.
- Der er blevet omdelt en brochure om affaldssortering.

Diverse skader

- Stormskade på gavlen af blok 3 ved nr. 10 blev udbedret.
- En skade på taget ved gavlen af blok 1 ved nr. 88 blev udbedret.
- Der er udskiftet 2 stk. ventilationskanaler i nr. 46. I den forbindelse blev alle ventilationskanaler undersøgt, hvilket resulterede i yderligere 7 kanaler, der blev repareret.
- 4/10 25 var der stormskade på taget af blok 4, hvilket gav vandskade i nr. 38 på 1 og 2 sal tv. Skadeservice blev tilkaldt og tag mv. er efterfølgende blevet lavet.
- Der er blevet repareret huller i asfalten og skiftet enkelte fliser.

Diverse

- Der er blevet indgået aftale med et nyt forsikringsselskab ang. foreningens bygningsforsikring. Vores selskab er nu Protector. Skiftet skyldes at Gjensidige ville sætte vores præmie meget op, hvilket vi ikke fandt rimeligt. Med skiftet har foreningen sparet ca. 100.000 kr. på den årlige præmie.
- Der er blevet bygget nogle flere kælderrum, som er blevet fordelt.
- Der blev afholdt fastelavn for foreningens børn og voksne, hvilket var en stor succes.
- Der blev afholdt arbejdsdag den 18/5, hvor der blev ryddet op i kældergange og sået bi-venlige blomster. Der var også arbejdsdag den 5/10, hvor det nye bord i hundeindhegningen blev olieret, der blev ryddet gevaldigt op i haveaffald, samlet skrald og beskåret et væltet træ på boldbanen. Det var som altid hyggeligt, og blev afsluttet med pizza.
- Der er blevet opsat en skraldespand til plastic i vaskeriet.
- Der har været flere undersøgelser omkring fugt i billardrummet i nr. 64. Konklusionen blev, at det er almindelig grundfugt. Det overvejes om der kan installeres noget ventilation i vinduerne.
- DKTV informerede om, at den gamle telefoncentral ville blive taget ned, da den ikke bliver serviceret mere. De tilbageværende 6 fastnet brugere har fået en personlig boks, så de fremover vil kunne bruge fastnet. Nedtagningen forventes at spare foreningen for en del penge i strøm.

Jeg vil gerne takke bestyrelsen og vicevært Henrik for et godt samarbejde i 2025. En tak skal der også lyde til DEAS, vores mange samarbejdspartnere og beboere. Hvis du gerne være med til at drive ejerforeningen, så er det måske noget for dig at være med i bestyrelsen. Du stiller op på generalforsamlingen d. 30/4.

Med venlig hilsen

Majken Friberg
Formand EF Hvidovrevang

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors til godkendelse.

Britta fra DEAS fremlagde årsregnskabet for 2025. Regnskabet viste et resultat på kr. 947.209 som bliver overført til foreningens egenkapital og grundfonden. Foreningens egenkapital inkl. eventuelle frie reserver udgør pr balancedagen 4.091.598 kr.

Der var kommentar fra en beboer ang. "note 16" som beboeren umiddelbart ikke kunne finde i regnskabet. Dirigenten oplyste at Vaskeriets over- og underskud overføres til regnskabet, som fremgår af note 5. I 2025 udgør det et underskud på 135.883 kr. På den baggrund fremgår der en note 16.

Årsregnskabet med resultatdisponering blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Indkomne forslag.

Forslag a) Forslag fra bestyrelsen om øget opkrævning til hensættelse til fremtidig planlagt vedligeholdelse (grundfonden)

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages, hvis det opnår almindeligt flertal. Bestyrelsen motiverede sit forslag. Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte: 21 ejere.

Imod stemte: 23 ejere.

Hverken for eller imod stemte: 0 ejer.

Forslaget blev dermed ikke vedtaget.

Forslag b) Forslag om opdatering af ordensregler med læskærm.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages, hvis det opnår almindeligt flertal. Bestyrelsen motiverede sit forslag. Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte: 19 ejere.

Imod stemte: 3 ejere.

Hverken for eller imod stemte: 22 ejere.

Forslaget blev dermed vedtaget.

Forslag c) Ændring af hastighedsbegrænsning på fællesareal.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages, hvis det opnår almindeligt flertal. Bestyrelsen motiverede sit forslag. Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

Forslaget blev diskuteret grundigt. Der blev fremført kommentarer for og imod. Det blev også fremført af en beboer som er vej-ingeniør, at skilte i sig selv ikke hjælper særlig meget. Dvs. der skal ske fysiske ændringer for at få folk til at følge en evt. hastighedsnedsættelse. Det blev foreslået at spørge ind til hvilke krav politiet stiller. Det står ikke klart i forslaget.

Forslaget blev trukket tilbage.

5. Forelæggelse og godkendelse af budget

Britta Lustig fra DEAS gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2026. Budgettet er efterfølgende blevet tilrettet da forslag a) om forhøjelse af grundfond ikke blev vedtaget.

Det godkendte budget ser ud som nedenstående:

BUDGET	NOTE	BUDGET 2026
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		4.745.000
Øvrige indtægter	1	540.864
Renteindtægter	2	0
INDTÆGTER I ALT		5.285.864
UDGIFTER		
Forbrugsafgifter	3	869.000
Forsikringer og abonnementer	4	402.000
Ejendomsdrift	5	1.535.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		453.000
Øvrige administrationsomkostninger	6	400.000
Løbende vedligeholdelse		1.086.000
Større vedligeholdelsesarbejder	7	0
UDGIFTER I ALT		4.745.000
DRIFTSRESULTAT		540.864
RESULTATDISPONERING		
Overført til grundfond		540.864
Anvendt grundfond		0
Overført resultat (egenkapital)		0
DISPONERET I ALT		540.864

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsen består af mindst 3 medlemmer inklusive formand. Bestyrelsen vælges for 2 år. Genvalg kan finde sted.

Der var genvalg til følgende: Majken Friborg Petersen

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Majken Friborg Petersen ejer af Næsborgvej 70, st. th. (formand) (på valg i 2028)

Anne Rasmussen ejer af Næsborgvej 46, st. tv. (på valg i 2027)

Mikkel Oluf Christensen ejer af Næsborgvej 48, 2. tv. (på valg i 2027)

Per Sieverts Nielsen

ejer af Næsborgvej 84, 2. th.

(på valg i 2027)

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Der vælges 2 suppleanter for ét år. Genvalg kan finde sted.

Følgende stillede op som suppleanter: Maria Juliane Jensen og Karsten Nørgaard

Suppleanterne er herefter følgende:

Maria Juliane Jensen

ejer af Næsborgvej 18, 2. th.

(på valg i 2026)

Karsten Nørgaard

ejer af Næsborgvej 82, 1. th.

(på valg i 2026)

9. Valg af revisor.

Der var genvalg af Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

10. Eventuelt.

Der var spørgsmål til vores varme situation. Bestyrelsen forklarede kort, at vi har et brud på vores varmesystem og det er ikke endnu lykkedes os finde lækken. Vi mister 200-400 liter vand om dagen. Det skaber desværre ubalance i vores netværk så det kan være svært at styre varmecirkulationen da der nemt kommer luft i systemet. Varmen bliver lukket den 11/5 og efter 24 timers afkøling bliver alle rørene tryktestet.

Bestyrelsen ville høre hvad ejernes mening er ang. den stigende brug af Airbnb og dermed flere "ukendte" gæster på området. Generelt var der bekymring, men der var også ønske om, at det var muligt at udleje via Airbnb. Britta Lustig nævnte, at det vil kræve 100% opbakning hvis vi vil lave begrænsninger på ejerne via vores vedtægter. Det blev foreslået at bestyrelsen "tænker" lidt mere over det til næste generalforsamling.

Forslag til at der er et "blind-vej" skilt ved indgangen til Hvidovrevang. Der er argumenter for og imod. Spørgsmålet er om det er nødvendigt. Vi ved reelt ikke om det er et problem. Der kom ikke noget konkret forslag til hvordan bestyrelsen skulle arbejde videre med det.

Kommentar til at der ikke er en gennemgang gennem stakittet til naboerne på Hvidovregade. Det er et tilbagevendende spørgsmål. Ved at fjerne et uautoriseret hul for 5 år siden fik vi stoppet uvelkomment gennemgang af vores område. Derfor vurderer bestyrelsen, at det er det sikreste for beboerne i Hvidovrevang at der ikke er gennemgang. Tidligere har kommunen ikke været villig til at lave en gennemgang, men med den nye udvikling på Paletten har kommunen måske ændret mening, hvor de godt kunne forestille sig en mere offentlig adgang til vores område. Der kom ikke noget konkret forslag til hvordan bestyrelsen skulle arbejde videre med det.

Ensretning af trafikken på Næsborgvej. Det er også her uklart hvor kommunen og evt. politiet står i denne situation. Tidligere har det ikke været muligt fordi vejen ikke er bred nok til at kunne have en ensrettet vej plus cykelsti. Derfor ville parkeringspladserne langs vejen skulle fjernes. Det er de andre boligforeningen naturligvis ikke interesseret i. Men det lyder som om at kommunen eller politiet har blødet op i deres krav. Der blev nedsat en arbejdsgruppe med Mathias og Maria. Folk er velkomne til at kontakte Mathias, hvis de ønsker at være med i arbejdsgruppen. Det gøres ved at skrive til bestyrelsen, der så vil oplyse kontaktdetaljer på Mathias.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat.
Generalforsamlingen blev afsluttet kl.20.45.

Underskrift:

Dato:

Dato:

Dirigent

Britta Lustig

Formand

Majken Friborg Petersen

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."

Britta Lustig

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 4da52e15-d989-47b9-917f-49d586f37ebd

IP: 64.224.xxx.xxx

2026-05-26 13:57:02 UTC



Majken Friborg Petersen

Formand

På vegne af: E/F Hvidovrevang

Serienummer: ab3a578c-e1f4-4094-96d9-bd30d4c5da47

IP: 91.100.xxx.xxx

2026-05-26 15:59:51 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 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.