

REFERAT

E/F Geelskovparken – ordinær generalforsamling

Mødested: Kulturcenter Mariehøj, Kirkebysalen, Øverødvej 246B, 2840 Holte.
Mødedato: Torsdag den 16. marts 2023 kl. 18:30
Fremmødte: Der var repræsenteret 121 af foreningens 197 lejligheder, repræsenterende 11.433 af ejendommens i alt stemmeberettigede 17.436 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab for grundfonden med påtegning af revisor.
5. Forslag.
6. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
7. Valg af medlemmer og suppleant til bestyrelsen.
8. Valg af revisor, jf. § 23.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Formand Henrik Tiedemann foreslog Advokat Niels Ramberg som dirigent og Henrik Fardrup fra DEAS A/S som referent. Begge blev enstemmigt valgt. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet, afholdt i henhold til vedtægtens bestemmelser samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Formand Henrik Tiedemann fremlagde den skriftlige beretning mundtligt punkt for punkt i overordnede vendinger. Der fremkom en del bemærkninger fra forsamlingen til årsberetningen.

Medlemmer fra Geelskovparken nummer 32 og 24 tilkendegav utilfredshed med en eventuel kommende udvidelse af antallet af ladestandere på parkeringsarealerne ved blok 3. Medlemmerne så ingen grund til at pålægge ejerforeningen en udgift hertil, som kun en mindre ejerkreds finder relevant.

Et medlem tilkendegav et behov for at isolere bygningernes gavle udvendigt i stedet for at lade det være op til de enkelte ejere at isolere indefra.

Formanden besvarede herefter de indkomne bemærkninger. I relation til ladestandere ser bestyrelsen en vigtighed i at investere i fremtiden – elbiler vinder mere og mere frem. Budgetrammen på 200.000 kroner dækker kabling, standere og investering i yderligere ampere. Herudover ønsker bestyrelsen fremadrettet at finde et andet system i forbindelse med afregning således, at de enkelte brugere kan nyde gavn af den prisdifferentiering, der er på elektricitet samt at afregning sker direkte mellem leverandør og bruger uden om ejerforeningen.

Efterisolering af gavle: Bestyrelsen noterede sig bemærkningen.

Herefter blev beretningen taget til efterretning med de bemærkninger, der var indkommet.

3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2022. Regnskabet viste et positivt resultat på 149.987 kroner. Resultatet blev foreslået overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2022 udgør 8.970.200 kroner. Henrik Fardrup fra DEAS A/S fremhævede blandt andet posten skyldige omkostninger under passiver i balancen. Posten indeholdt et tidligere afsat beløb stort 333.500 kroner til dækning af forventede udgifter til Erik Arkitekter. Den ubetalte regning til Erik Arkitekter, der fremgik særskilt i årsregnskabet på side 15, vil med andre ord når/hvis betaling sker ikke påvirke ejerforeningens drift/egenkapital. Der var medlemmer der ytrede utilfredshed med at denne regning 103.571 kroner fra Erik Arkitekter ikke var blevet betalt. Daværende formand i bestyrelsen oplyste, at han fandt den betalbar. Formand Henrik Tiedemann oplyste at betaling af ventede betaling, grundet manglede oplysninger og specifikation fra Erik Arkitekter af de ydelser arkitekterne ønskede betaling for. Herefter blev årsregnskab 2022 godkendt med stort flertal.

4. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab for grundfonden med påtegning af revisor.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S gennemgik grundfonden under regnskabsforelæggelsen, hvis eksistens skyldes vedtægternes formulering herom, jf. § 8. Med årets hensættelse på 228.920 kroner var saldoen pr. 31. december 2022 2.829.021 kroner. Baggrunden for den store hensættelse i 2022 sker grundet udviklingen i nettoprisindekset, hvor pristallet er steget markant. Regnskab for grundfonden blev godkendt med samme flertal som nævnt under punkt 3 ovenfor.

5. Forslag.

5.1 Bestyrelsens forslag om vinduer:

Formand Henrik Tiedemann motiverede bestyrelsens forslag, der var således formuleret:

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens beslutning forslag om vinduer, hvorved tidligere generalforsamlingens bemyndigelse til vinduesprojekt til 28,3 mio. kroner bortfalder: I alle lejligheder, som fælles vedligeholdelse, at der tilbydes nødvendig opretning af vinduer og terrassedøre samt, at der foretages en grundig maling af alle nordvendte vinduer. Projektet estimeres til kr. 1,6 mio. og er planlagt til gennemførelse i 2. og 3. kvartal 2023 som en driftsudgift. Sideløbende tilbydes alle ejere en individuel ejerbetalt komfortforbedring af vinduespartier ved udskiftning til energiruder, udskiftning af tætningslister samt smøring af beslag og hængsler. Disse tjenester ligger indenfor hver ejers eget vedligeholdelsesansvar. Vedtages ovennævnte forslag om vinduer betragtes den tidligere bemyndigelse, som bestyrelsen fik på den ordinære generalforsamling i marts måned 2022 til et vinduesprojekt til kr. 28,3 mio. kroner som værende bortfaldet/nedstemt.

Der fremkom spørgsmål/bemærkninger fra forsamlingen.

Et medlem påpegede vigtigheden i, at en genopretning bør indebære, at skydedørene efterfølgende skal kunne lukkes/åbnes uden besvær for alle brugere heraf.

Et medlem ytrede sin holdning om, at ejerne ikke skal forvente, at skydedørene kommer til at fungere optimalt.

Et medlem tilkendegav for nuværende at have udfordringer med at hendes skydedør havde et større "gab"/utæthed.

Et medlem tilkendegav sin frustration over den uenighed, der er i ejerforeningen omkring behovet for udskiftning af vinduer/terrassedøre. Skønt medlemmet helst så at det store vinduesprojekt fra sidste år blev gennemført, anbefalede vedkommende, at generalforsamlingen stemte for bestyrelsens forslag. Medlemmet opfordrede i øvrigt bestyrelsen til at fremkomme med ændringsforslag til ejerforeningens særvedtægt omkring vinduer/terrassedøre, så det fremadrettet bliver ejerne muligt at skifte disse individuelt og for egen regning.

Et medlem supplerede med oplysning om, at andre ejerforeninger i nærområdet havde en særvedtægt, der gav ejerne mulighed for individuel udskiftning dog med specifikationskrav.

Formanden oplyste forsamlingen, at formålet med genopretning er at mindske de nuværende udfordringer, så vinduer og døre på ny opnår en tilfredsstillende funktionalitet. Garanti herfor kan naturligvis ikke gives. Seks ejerlejligheder er undersøgt hvor af der i to var et behov for genopretning. Med baggrund i dette forhold bør en budgetramme på 1.6 mio. kroner være dækkende.

Formanden oplyste, at bestyrelsen ser positivt på en eventuel vedtægtsændring omkring muligheden for individuel udskiftning af vinduer/terrassedøre men opfordrede medlemmerne til at overveje selv at stille et forslag herom. Efter debatten blev forslaget sat til skriftlig afstemning og opnåede følgende stemmer:

For stemte: 7.318 efter fordelingstal og 79 efter antal.
Imod stemte: 3.783 efter fordelingstal og 39 efter antal.
Hverken for eller imod stemte: 332 efter fordelingstal og 3 efter antal.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal efter simpelt stemmeflertal efter fordelingstal.

5.2 Bestyrelsens forslag om opsætning af yderligere ladestandere til elbiler:

Formand Henrik Tiedemann motiverede bestyrelsens forslag, der var således formuleret:

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens beslutning forslag til opsætning af flere ladestandere: Ingen elstandere ingen elbiler. Der opstilles for kr. 200.000 6 nye elstandere ved blok 3, der indgår som en driftsudgift i 2023. Elforbruget på de opsatte ladestandere er på et år steget med 150%, det betyder en markant stigning i anvendelsen af ordningen, der bygger på brugerbetaling.

Der fremkom spørgsmål/bemærkninger fra forsamlingen.

Et medlem efterlyste information om behovet for en udvidelse samt om der er balance mellem indtægter og udgifter. Medlemmet kunne ikke se behovet herfor. Et medlem gav sin støtte til ovennævnte holdning. Et medlem havde undersøgt, at der var mange biler ved blok 3 allerede, ved blok 4 var der mere plads.

Forsamlingen ønskede skriftlig afstemning. Da det ved påbegyndelse af stemmeoptælling kunne konstateres, at forslaget ikke kunne opnå flertal valgte bestyrelsen at trække forslaget.

Forslaget blev ikke vedtaget.

5.3 Bestyrelsens forslag om motionsområde og træfpunkt i svømmehallen:

Formand Henrik Tiedemann motiverede bestyrelsens forslag, der var således formuleret:

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens beslutning forslag om etablering af motionsområde og træfpunkt i svømmehallen opdelt i to delforslag: Der er udarbejdet et estimat på kr. 3.5 mio baseret på en ide til omdannelse af svømmehallen til et motionsområde og attraktivt samlingspunkt for ejerne, som svømmehallen var for 50 år siden. Området vil kunne benyttes til holdtræning, yoga, GLAD træning, fysioterapeut samt fodpleje samt loungeområde. Det tidligere forslag til at omdanne svømmehallen til kr. 530.000 dækkede alene lukning, bortskaffelse og opfyld af bassin samt nyt større gulv. Bestyrelsen foreslår i stedet og til erstatning for tidligere vedtagne forslag, at generalforsamlingen træffer beslutning om følgende:

3A: At afsætte 2,5 mio. kroner som en driftsudgift til gennemførelse af ombygning og fornyelse af faciliteter, jf. bilag fra IC Arkitekter.

3B: At afsætte yderligere 1,0 mio. kroner som en driftsudgift til indretning, møbler og indkøb af motionsmaskiner, jf. bilag fra IC Arkitekter.

Der fremkom spørgsmål/bemærkninger fra forsamlingen.

Et medlem tilkendegav ikke at have et behov for et café-område i den nedlagte svømmehal samt at udgiften til omdannelsen er for høj. Et medlem opfordrede forsamlingen til at stemme nej til forslaget/forslagene.

Et medlem spurgte ind til om udgiften 2.5 mio. kroner og 3.5 mio. kroner var inklusive moms. Dette bekræftede formanden.

Et medlem satte spørgsmålstejn ved muligheden for at de mange aktiviteter, der var lagt op til, kan rummes i lokalet. Samme medlem opfordrede bestyrelsen til at revurdere omfanget samt fremkomme med et nyt og mere konkret forslag.

To medlemmer tilkendegav at poolen havde været et aktiv for ejerforeningen.

Et medlem af den forrige bestyrelse tilkendegav at det vedtagne forslag om at nedlægge poolen for at omdanne lokalet til et motionsrum ikke var bestyrelsens, men reelt byggede på et medlemsforslag. Bestyrelsesmedlem Lone Fromberg, der havde arbejdet på tilblivelsen af bestyrelsens forslag, tilkendegav sin motivation for at stemme for forslaget herunder at tiltagene vil være en "værdiforøgelse" for de enkelte ejere.

Forsamlingen ønskede skriftlig afstemning.

For stemte:	4.536 efter fordelingstal og 48 efter antal.
Imod stemte:	6.256 efter fordelingstal og 67 efter antal.
Hverken for eller imod stemte:	641 efter fordelingstal

Ja stemmerne var fordelt således på 3A og 3B:

3.808 stemmer efter fordelingstal på 3A kr. 2,5 mio

728 stemmer efter fordelingstal på 3B kr. 3.5 mio

Forslaget blev ikke vedtaget

5.4 Medlemsforslag om træfældning:

Forslagets indhold blev læst op af dirigent, der var således formuleret:

At de tre skyggekastende træer på græsplænen foran nummer 24/32 fældes. Dog, hvis bestyrelsen allerede har bemyndigelse til at lade træerne fælde, at bestyrelsen da sørger for fældningen.

Bestyrelsens bemærkning: Bestyrelsen vil imødekomme forslaget og foretage en genplantning såfremt, der ikke på generalforsamlingen kommer berettiget indsigelse.

Der fremkom meningstilkendegivelser fra forsamlingen såvel for som imod herunder med bemærkninger om at beplantningen har en landskabelig værdi samt at de nuværende træer giver skygge på altanen.

Da der ikke fremkom nogen berettigede indsigelser og forsamlingen ved håndsoprækning tilsluttede sig forslaget med et større flertal, blev bestyrelsen bemyndiget til at fælde de omtalte træer samt genplante.

5.5 Medlemsforslag om trappelift:

Forslagets indhold blev læst op af dirigent, der var således formuleret:

Medlemsforslag fra Søren Kjærsgård, GP 32 1 tv ang. trappelifte i opgange: At det en gang i fortiden besluttede forbud mod opsætning af trappelifte for gangbesværede beboere ophæves. Eventuelt med tilføjelse af en klausul om, at den, der har begæret trappeliften installeret, selv må betale både for installation og efterfølgende nedtagelse, når behovet ikke mere eksisterer.

Bestyrelsen kan ikke støtte forslaget. Opsætning af trappelifte formindsker adgangen ad trapperne samt giver et forkert indtryk af bebyggelsen. Gangbesværede beboere henvises til at søge lejligheder i stuen i de lave blokke.

Dirigenten kunne konstatere ved håndsoprækning, at forslaget var nedstemt.

6. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S gennemgik kort bestyrelsens budgetforslag for 2023 indeholdende uændret bidrag til fællesudgifter. Det budgetterede underskud var foreslået finansieret ved træk på egenkapitalen.

Da generalforsamlingen under punkt 5 i dagsordenen ikke havde vedtaget forslag om flere ladestandere og forslag om etablering af motionsområde og træfpunkt i den oprindelige svømmehal udgik budgetrammerne 200.000,00 kroner og 3.500.000,00 kroner.

Da generalforsamlingsbeslutning fra forrige år fortsat var gældende om nedlæggelse af svømmehallen for at omdanne denne til et udvidet motionsrum med en budgetramme på 530.000,00 kroner blev dette beløb indsat i budget for 2023.

Der fremkom modstand fra medlemmer i forsamlingen til budgetrammen stor 2.650.000,00 kroner, der i øvrigt var særskilt beskrevet i budgettet. Beløbet skulle dække relining af faldstammer. Flere medlemmer krævede skriftlig afstemning. **Det fremlagte og tilrettede budget for 2023 blev herefter sat til skriftlig afstemning og blev godkendt med et stort flertal således:**

BUDGET 2023	NOTE	2023
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		5.230.800
Øvrige indtægter	1	<u>141.000</u>
INDTÆGTER I ALT		5.371.800
UDGIFTER		
Forbrugsafgifter	2	1.261.000
Forsikringer og abonnementer	3	672.000
Ejendomsdrift	4	1.535.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		232.000
Øvrige administrationsomkostninger	5	357.000
Løbende vedligeholdelse		600.000
Større vedligeholdelsesarbejder	6	5.385.000
Hensættelser		0
Renteudgifter	7	<u>0</u>
UDGIFTER I ALT		10.042.000
DRIFTSRESULTAT		<u><u>-4.670.200</u></u>

NOTER TIL BUDGET 2023	2023
-----------------------	------

1 Øvrige indtægter

Ladestandere - abonnement	12.000
Ladestandere - elafgiftsrefusion	0
Ladestandere - elsalg	22.000
Selskabslokale	27.000

Vaskeriindtægter	80.000
Swimmingpool	0
Øvrige indtægter i alt	141.000
2 Forbrugsafgifter	
El	470.000
Vand	700.000
Renovation	91.000
Forbrugsafgifter i alt	1.261.000
3 Forsikringer og abonnementer	
Ejendomsforsikring	350.000
Erhvervsforsikring - løsøre forsikring	9.000
Arbejdsskadeforsikring	4.000
Ansvarsforsikring	3.000
Sygeforsikring, sundhedssikring	12.000
Motorkøretøjsforsikring	2.000
Service - elektrolyse	12.000
Service - varmeanlæg	17.000
Service - ventilation	20.000
Service - kloakrens, syn	0
Service - skadedyr	13.000
Service - taggennemgang	25.000
Service - faldsikring	6.000
Abb. erhverv 4 stk. ladere	3.000
Internet, bredbånd	190.000
Øvrige abonnementer	6.000
Forsikringer og abonnementer i alt	672.000
4 Ejendomsdrift	
Lønudgift	835.000
ATP	7.000
Pensionsordning, foreningens andel	37.000
Barselsfond	9.000
Regulering af feriepengeforpligtelse	0
Feriefond, overgangsordning	0
Lønsumsafgift	56.000
Telefon - fast linie	0
Mobiltelefon	0
Rengøringsartikler	10.000
Vinduespolering	15.000

Trappevask	133.000
Container	0
Snerydning/vejsalt	10.000
Anden renholdelse	6.000
Skadedyrsbekæmpelse	15.000
Arbejdstøj	5.000
Navneskilt	2.000
Materialeudgifter og anskaffelser	30.000
Drift af maskiner	25.000
Drift blødgøringsanlæg	5.000
Drift af fællesarealer	200.000
Drift af swimmingpool	0
Drift af fælleslokaler	100.000
Drift af vaskeri	35.000
Ejendomsdrift i alt	<u>1.535.000</u>
5 Øvrige administrationsomkostninger	
Bestyrelsesudgifter	0
Revisor	36.000
Advokat, juridisk bistand	50.000
Ingeniør, teknisk bistand	150.000
Anden konsulent	0
Forbrugsregnskaber	50.000
Gebyrer mv.	8.000
Kontorartikler	5.000
Porto	20.000
Mødeudgifter	30.000
Foreningsarrangementer	0
Gaver og repræsentation	8.000
Øvrige administrationsomkostninger i alt	<u>357.000</u>
6 Større vedligeholdelsesarbejder	
Facader	100.000
Vinduer	1.600.000
Relining faldstammer	2.650.000
Svømmehal/motionsrum	530.000
Varmeanlæg	0
Ventilation	230.000
Installation til ladestandere	0
Ny affaldsløsning	150.000
Nyt energimærke	25.000
Indkøb af motoriseret bladsamler	100.000

Større vedligeholdelsesarbejder i alt	5.385.000
7 Renteudgifter	
Renteudgifter, bank	0
Renteudgifter, andet	0
Renteudgifter i alt	0

Bestyrelsen har i budget for 2023 medtaget budgetramme til relining af faldstammer.

Den påbegyndte relining af faldstammer i blok 7 og 4 fortsættes i de øvrige blokke således, at alle faldstammer i lejlighederne renses og fores med en indvendig belægning, der skal imødegå forstoppelser, som det er sket i løbet af sidste år med oversvømmelse til følge.

Omkostningen er estimeret til kr. 2,65 mio for blokkene 1-3, 5,6 og 8 og indgår som en driftsudgift i 2023.

For stemte: 5.313 efter fordelingstal og 57 efter antal.
 Imod stemte: 3.826 efter fordelingstal og 40 efter antal.
 Hverken for eller imod stemte: 2.294 efter fordelingstal

7. Valg af medlemmer og suppleant til bestyrelsen.

På valg var Gerd Hauschildt, der ønskede at genopstille.
 Bestyrelsen indstillede Ole Hecht Olsen som medlem af bestyrelsen.

Henrik Mai medlem af ejerforeningen ønskede at stille op som medlem af bestyrelsen
 Mette-Louise Busck medlem af ejerforeningen ønskede at stille op som medlem af bestyrelsen.

Da der kun var tre ledige pladser, valgte Ole Hecht Olsen at trække sig og i stedet stille op som suppleant.

Gerd, Henrik Mai og Mette-Louise blev alle enstemmigt genvalgt og nyvalgt.

Michael Marshall og Ole Hecht Olsen ønskede begge at stille op som suppleanter. Begge blev genvalgt og nyvalgt.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Henrik Tiedemann (formand)	(på valg i 2024)
Lone Fromberg	(på valg i 2024)
Gerd Hauschildt	(på valg i 2025)
Henrik Mai	(på valg i 2025)
Mette-Louise Busck	(på valg i 2025)

Suppleanter:
 Michael Marshall (på valg i 2025) (1. suppleant)
 Ole Hecht Olsen (på valg i 2024) (2. suppleant)

8. Valg af revisor, jf. § 23.

Der var genvalg af Jørgen Lund fra BDO.

9. Eventuelt.

Den tidligere formand tilkendegav over for forsamlingen, at Holte Fjernvarme havde varslet en prisstigning og opfordrede bestyrelsen til at vurdere behovet for at sætte ejernes aconto bidrag til varme op.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og gav ordet til formanden for en afsluttende bemærkning. Formanden takkede dirigenten for hans indsats og ønskede forsamlingen en god aften. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 22:15.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Elith Tiedemann

Formand

På vegne af: E/F Geelskovparken

Serienummer: e67f1fd7-f876-42ef-ab27-ac0e7d36f066

IP: 194.62.xxx.xxx

2023-03-22 10:04:11 UTC



Niels Ramberg

Dirigent

Serienummer: 99815397-bcc0-4bad-acb5-3af6638366fb

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-03-22 10:45:29 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>