

REFERAT

E/F Geelskovparken – ordinær generalforsamling

Mødested: Virumhallerne, sal 1-3, Geels Plads 40, 2830 Virum.
Mødedato: Onsdag den 16. marts 2021 kl. 19:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 154 af foreningens 198 lejligheder, repræsenterende 14.191 af ejendommens i alt stemmeberettigede 17.436 fordelingstal.
Der var således mere end 2/3-dele af samtlige stemmeberettigede ejere repræsenteret.

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 Svend Joensen foreslog Henrik Fardrup fra DEAS A/S som dirigent og referent. Henrik Fardrup blev valgt. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter herunder også vedrørende forslag, der kræver kvalificeret flertal, da fremmødet udgjorde mere end 2/3-dele af samtlige stemmeberettigede. Et medlem betvivlede Henrik Fardrups kompetence som dirigent, da vedkommende ikke var enig i at forslag om udskifning af vinduer/døre i syd- og nordfacader kan vedtages med simpelt stemmeflertal. Dette tilsluttede generalforsamlingen sig ikke.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Formand Svend Joensen supplerede beretningen ved at gennemgå en powerpointpræsentation, der med illustrationer og fotos gengav det i året passerede. Formand Svend Joensen rettede en særlig tak til suppleant Iben Langgaard for at have fundet ud af at ejerforeningen hidtil har været opkrævet for og betalt for afhentning af 130 affaldssække mod fysisk ca. 84 sække. Denne forskel er nu indberettet til kommunen med en større besparelse på renovationsudgiften som følge heraf. Afslutningsvis takkede formand Svend Joensen resten af bestyrelsens medlemmer for deres indsats igennem året.

Et medlem gav udtryk for hendes ønske om etablering af et fodgængerfelt i krydset ved Skodsborgvej, Bredevej og Geelskovparken. Svend Jonsen svarede at dette har været drøftet med kommunen, dog uden at kommunen har ønsket at imødekomme dette.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

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

Revisor Jørgen Lund fra BDO fremlagde årsregnskabet for 2021. Regnskabet viste et positivt resultat på 819.047,00 kroner. Resultatet blev overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2021 udgjorde 8.820.223,00 kroner. Der fremkom ingen spørgsmål til årsregnskabet. Årsregnskabet blev herefter næsten enstemmigt godkendt ved håndsoprækning – et medlem undlod at stemme.

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

Revisor Jørgen Lund fra BDO gennemgik grundfonden under regnskabsforelæggelsen, hvis eksistens skyldes vedtægternes formulering herom, jf. § 8. Med årets hensættelse på 93.399,00 kroner var saldoen pr. 31. december 2021 2.600.101,00 kroner. Regnskab for grundfonden blev herefter næsten enstemmigt godkendt ved håndsoprækning – et medlem undlod at stemme.

5. Forslag.

Bestyrelsens forslag om udskiftning af vinduer/døre i syd og nordfacader:

Formand Svend Joensen motiverede bestyrelsens forslag og anmodede Morten Ørsager fra Erik Arkitekter om at give et resumé af indholdet fra informationsmødet om udskiftning af vinduer/døre i syd- og nordfacader. Der fremkom en hel del spørgsmål fra forsamlingen samt mange meningstilkendegivelser for og imod det fremlagte forslag. Efter en længere debat blev forslaget sat til skriftlig afstemning og opnåede følgende stemmer:

For stemte:	7.737 efter fordelingstal.
Imod stemte:	6.305 efter fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	149 efter fordelingstal.

Forslaget blev vedtaget efter simpelt stemmeflertal.

Som følge af forslagets vedtagelse blev bestyrelsen bemyndiget til at kunne indgå aftale om udskiftning af samtlige ejerlejligheders vinduer og skydedøre inden for en budgetramme på 28,3 mio. kroner inklusive udgifter til rådgivning. Udgiften finansieres delvist ved at trække 2,6 mio. kroner fra grundfonden, der herefter er tømt og 6,1 mio. kroner ved træk på egenkapitalen. De resterende 19,6 mio. kroner finansieres ved optagelse af en byggekredit gennem ejerforeningens bank, der senere skal indfries af ejernes kontante indbetalinger efter fordelingstal eller ved ejernes deltagelse i et fælleslån efter fordelingstal. Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at kunne optage en byggekredit/indgå en kreditaftale på 19,6 mio. kroner samt indhente endeligt tilbud til ejerne om at kunne deltage i et fælleslån baseret på en variabel rente, der for nuværende udgør 2,27 % og med en løbetid på 20 år.

Bestyrelsens forslag om indadgående eller udadgående vinduer på nordsiden:

Bestyrelsen ønskede generalforsamlingens stillingtagen til om en kommende vinduesudskiftning af vinduer på nordsiden skal være i form af udadgående tophængte vinduer med vendebeslag. Da et sådan valg vil ændre på facadens udseende og være en væsentlig og varig ændring kræves 2/3-deles flertal i henhold til den nye normalvedtægts præceptive (ufravigelige) § 4.

Forslaget opnåede følgende stemmer:

For stemte:	622 efter fordelingstal og 6 efter antal.
Imod stemte:	12.316 efter fordelingstal og 132 efter antal.
Hverken for eller imod stemte:	1.253 efter fordelingstal og 16 efter antal.

Forslaget blev nedstemt da det ikke opnåede kvalificeret flertal blandt de fremmødte, men derimod et stort flertal imod.

Som følge af afstemningsresultatet, vil den kommende vinduesudskiftning være i form af sidehængte indadgående vinduer – som de nuværende og som anbefalet af bestyrelsen.

Da forslag om en samlet udskiftning af vinduer/døre i syd- og nordfacader blev vedtaget udgik bestyrelsens forslag om vedtægtsændringer og rammeaftale, jf. den til generalforsamlingen udsendte indkaldelse med bilag.

Bestyrelsens forslag om at beholde svømmehallen eller om at omdanne den til et udvidet motionsrum:

Formand Svend Joensen motiverede kort forslaget og anmodede generalforsamling om at afgive stemme om svømmehallen skal omdannes til et udvidet motionsrum med en budgetramme på 530.000,00 kroner. Vedtagelse af forslaget kræver kvalificeret flertal blandt de fremmødte, da der er tale om en væsentlig og varig ændring. Hvis forslag om at omdanne svømmehallen ikke opnår behørigt flertal, vil bestyrelsen pålægges at skulle renovere svømmehallen. Udgiften hertil udgør 1,4 mio. kroner og er medtaget i budgetforslag for 2022.

Forslaget opnåede følgende stemmer:

For stemte: 9.717 efter fordelingstal og 106 efter antal.
Imod stemte: 3.070 efter fordelingstal og 33 efter antal.
Hverken for eller imod stemte: 1.404 efter fordelingstal og 15 efter antal.

Forslaget blev vedtaget med kvalificeret flertal blandt de fremmødte.

Vedtagelse af forslaget betyder nu at svømmehallen nedlægges og i stedet omdannes til et udvidet motionsrum. Teknikken til svømmehallen bortskaffes, bassinet tømmes for vand og fyldes op med grus og der lægges gulv på det opfyldte bassinområde. Herefter indkøbes flere motionsredskaber.

6. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.

Formand Svend Joensen gennemgik kort bestyrelsens budgetforslag for 2022 indeholdende en nedsættelse af bidrag til fællesudgifter fra 5.780.036,00 kroner i 2021 til 5.230.800,00 kroner i 2022. Det budgetterede underskud finansieres ved træk på egenkapitalen. Der fremkom ingen spørgsmål fra forsamlingen. Det fremlagte budget for 2022 blev næsten enstemmigt godkendt som nedenstående – et medlem undlod at afgive stemme- efterregulering af bidrag til fællesudgifter vil ske med virkning pr. 1. april 2022:

BUDGET 2022	NOTE	2022
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		5.230.800
Øvrige indtægter	1	166.325
Renteindtægter	1	0
INDTÆGTER I ALT		5.397.125
UDGIFTER		
Forbrugsafgifter	2	1.209.143
Forsikringer og abonnementer	3	698.028
Ejendomsdrift	4	1.620.200
Administrationshonorar, DEAS A/S		227.000
Øvrige administrationsomkostninger	5	627.000

Løbende vedligeholdelse		600.000
Større vedligeholdelsesarbejder	6	1.340.000
Hensættelser		30.000
Renteudgifter	7	66.000
UDGIFTER I ALT		6.417.371

DRIFTSRESULTAT -1.020.246

RESULTATDISPONERING

Overført resultat (egenkapital) -1.020.246
DISPONERET I ALT -1.020.246

NOTER TIL BUDGET 2022 **2022**

1 Øvrige indtægter

Ladestandere - abonnement	3.000
Ladestandere - elafgiftsrefusion	11.125
Ladestandere - elsalg	14.000
Selskabslokale	22.500
Vaskeriindtægter	45.000
Swimmingpool	70.700
Øvrige indtægter i alt	166.325

Renteindtægter, bank	0
Renteindtægter i alt	0

2 Forbrugsafgifter

El	400.000
Vand	641.920
Renovation	167.223
Forbrugsafgifter i alt	1.209.143

3 Forsikringer og abonnementer

Ejendomsforsikring	370.000
Erhvervsforsikring - løsøreforsikring	8.000
Arbejdsskedeforsikring	4.200
Ansvarsforsikring	4.000

Sygeforsikring, sundhedssikring	12.000
Motorkøretøjsforsikring	1.500
Service - Falck	0
Service - elektrolyse	12.000
Service - varmeanlæg	12.000
Service - ventilation	15.000
Service - kloakrens, syn	27.000
Service - skadedyr	13.000
Service - taggennemgang	31.000
Internet, bredbånd	185.328
Øvrige abonnemeter	3.000
Forsikringer og abonnemeter i alt	<u>698.028</u>

4 Ejendomsdrift

Lønudgift	809.000
ATP	7.000
Pensionsordning, foreningens andel	37.000
Barselsfond	9.000
Regulering af feriepengeforpligtelse	3.000
Lønsumsafgift	52.000
Telefon - fast linie	1.000
Mobiltelefon	3.200
Afløser, vicevært	0
Sundhedssikring	0
Rengøringsartikler	20.000
Vinduespolering	15.000
Trappevask	128.000
Container	20.000
Snerydning/vejsalt	10.000
Anden renholdelse	2.000
Skadedyrsbekæmpelse	30.000
Arbejdstøj	2.000
Navneskilt	2.000
Materialeudgifter og anskaffelser	40.000
Drift af maskiner	30.000
Drift blødgøringsanlæg	0
Drift af fællesarealer	250.000
Drift af swimmingpool	100.000
Drift af fælleslokaler	20.000
Drift af ejendoms kontor	0
Drift af vaskeri	30.000
Ejendomsdrift i alt	<u>1.620.200</u>

5 Øvrige administrationsomkostninger

Bestyrelsesudgifter	28.000
Revisor	35.000
Advokat, juridisk bistand	100.000
Ingeniør, teknisk bistand	240.000
Forbrugsregnskaber	43.000
Gebyrer mv.	6.000
Kontorartikler	3.000
Porto	24.000
Mødeudgifter	40.000
Foreningsarrangementer	100.000
Gaver og repræsentation	8.000
Øvrige administrationsomkostninger i alt	627.000

6 Større vedligeholdelsesarbejder

Facader	100.000
Vinduer	500.000
Omdanne svømmehal til udvidet motionsrum	530.000
Varmeanlæg	50.000
Ventilation	150.000
Installation til ladestandere	10.000
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	1.340.000

7 Renteudgifter

Renteudgifter, bank	66.000
Renteudgifter i alt	66.000

7. Valg af medlemmer og suppleant til bestyrelsen.

På valg var Michael Nielsen og Marianne Baandrup. De ønskede begge at genopstillede blev genvalgt med applaus uden modkandidater.

På valg var Gitte Elefsen (1. suppleant). Gitte ønskede at genopstille og blev genvalgt med applaus uden modkandidater.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Svend Joensen (formand)	(på valg i 2023)
Per Bøgebjerg Hansen	(på valg i 2023)
Joachim Thrane	(på valg i 2023)
Marianne Baandrup	(på valg i 2024)
Michael H. Nielsen	(på valg i 2024)

Suppleanter:

Gitte Elefsen (på valg i 2024) (1. suppleant)
Iben Langgaard (på valg i 2023) (2. suppleant)

8. Valg af revisor, jf. § 23.

Der var genvalg af Jørgen Lund fra BDO.

9. Eventuelt.

Et medlem ønskede at rose de to medarbejdere Lars og Peter for deres store imødekomme-
hed og store arbejdsindsats.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte
for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 22:30.

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Henrik Fardrup

Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:65990404

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-03-24 15:50:19 UTC

NEM ID 

Henrik Fardrup

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:65990404

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-03-24 15:50:19 UTC

NEM ID 

Svend-Ejlert Matras Joensen

Formand

På vegne af: E/F Geelskovparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-876841542791

IP: 194.62.xxx.xxx

2022-03-25 05:21:22 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GW7D1-ZBM8W-41M7V-3JNNG-8EUEI-YMNLMI

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>