

REFERAT

E/F Geelskovparken – ordinær generalforsamling

Mødested: Nordsjællands Konferencecenter, Gydevang 39-41, 3450 Allerød.
Mødedato: Tirsdag den 22. september 2020 kl. 19:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 131 af foreningens 198 lejligheder, repræsenterende 11.935 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 – Bestyrelsens forslag om bemyndigelse til at igangsætte en fuld undersøgelse af hvad en energirenovering indebærer – Medlemsforslag om døråbnere.
6. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
7. Valg af medlemmer og to suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af revisor, jf. § 23.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Henrik Fardrup fra DEAS A/S som dirigent og referent. Henrik Fardrup blev enstemmigt valgt. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse 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. Der fremkom enkelte bemærkninger til årsberetningens indhold herunder til projekt energirenovering, som bestyrelsen besvarede. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

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

Revisor Jørgen Lund fra BDO fremlagde årsregnskabet for 2019. Regnskabet viste et positivt resultat på 1.976.348,00 kroner. Resultatet blev overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2019 udgjorde 6.536.394,00 kroner. Der fremkom afklarende spørgsmål til årsregnskabet. Blandt andet til baggrunden for forskellen i vandudgiften, der kunne forklares med en tidligere defekt måler. Vedligeholdelsesplanen, der var rekvireret, blev efterlyst af flere medlemmer. Bestyrelsen oplyste, at indholdet af den var mere vildledende end vejledende. Den nye bestyrelse vil overveje at lægge den ud på ejerforeningens hjemmeside, skønt den er et bestyrelsesværktøj. Årsregnskabet blev herefter godkendt med stort kvalificeret flertal – blot én blank stemme blev afgivet ved håndsoprækning.

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

Revisor Jørgen Lund fra BDO gennemgik grundfonden under regnskabsforelæggelsen. Med årets hensættelse på 10.988,00,- kroner og overførelse af tilskrevne renter 10.059,- kroner til driften var saldoen pr. 31. december 2019 2.503.039,- kroner. Regnskab for grundfonden blev herefter godkendt med stort kvalificeret flertal – blot én blank stemme blev afgivet ved håndsoprækning.

5. Forslag.

Bestyrelsens forslag om bemyndigelse til at igangsætte en fuld undersøgelse af hvad en energirenovering indebærer:

Bestyrelsesmedlem Svend Joensen motiverede kort bestyrelsens forslag. Bestyrelsen anmodede om forsamlingens bemyndigelse til at kunne anvende 1.450.000,00 kroner til igangsætning af en fuld undersøgelse af hvad en energirenovering indebærer. Denne undersøgelse skal danne grundlag for en senere fremsættelse af et forslag omkring gennemførelse af et projekt.

Der var flere medlemmer, der udtrykte utilfredshed med at forsøge at igangsætte en sådan undersøgelse. Mange gav udtryk for at behovet ikke for nuværende eksisterer. Bestyrelsen oplyste at der ved en spørgeundersøgelse var konstateret kuldnedfald og træk hos adskillige ejere i forbindelse med facaderne. Endvidere vil en renovering nedsætte vedligeholdelsesbehovet samt give en varmebesparelse på op mod 30 %. Efter en længere debat med mange meningstilkendegivelser blev forslaget sat til skriftlig afstemning og opnåede følgende stemmer:

For stemte:	4.694 efter fordelingstal.
Imod stemte:	6.884 efter fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	357 efter fordelingstal.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Medlemsforslag om døråbnere:

Forslagsstiller Ole Hecht Olsen motiverede kort sit forslag. Baggrunden for ønsket om døråbnere var at mange ejere har svært ved at åbne dørene, der kræver et træk eller skub på over 5 kg. Der fremkom en del bemærkninger til forslagsstiller herunder at flere i ejerforeningen havde fået installeret døråbnere for kommunens regning. Denne mulighed afviste forslagsstiller fortsat var mulig. Efter en længere debat med mange meningstilkendegivelser blev forslaget sat til skriftlig afstemning og opnåede følgende stemmer:

For stemte:	1.260 efter fordelingstal.
Imod stemte:	10.114 efter fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	561 efter fordelingstal.

Forslaget blev ikke vedtaget.

6. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2020 med uændret bidrag til fællesudgifter. Det budgetterede overskud vil blive overført til egenkapitalen. Der fremkom få afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Blandt andet til posten ladestandere ønskede forsamlingen at vide hvor mange, der var tiltænkt at sætte op. Bestyrelsen oplyste, at den forventer at få installeret ladestandere med kapacitet til at oplade fire el-biler simultant. Prisen for at lade op, vil blive diskuteret på et kommende bestyrelsesmøde. Det fremlagte budget for 2020 blev godkendt med stort kvalificeret flertal som nedenstående:

BUDGET 2020	NOTE	2020
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		5.963.000
Øvrige indtægter	1	184.000
Renteindtægter	2	0
INDTÆGTER I ALT		6.147.000
UDGIFTER		
Forbrugsafgifter	3	1.158.000
Forsikringer og abonnementer	4	739.000
Ejendomsdrift	5	1.563.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		215.000
Øvrige administrationsomkostninger	6	431.000
Løbende vedligeholdelse		660.000
Større vedligeholdelsesarbejder	7	460.000
Hensættelser		30.000
Renteudgifter	8	20.000
UDGIFTER I ALT		5.276.000
DRIFTSRESULTAT		871.000

NOTER TIL BUDGET 2020 2020

1 Øvrige indtægter	
Selskabslokale	23.000
Vaskeriindtægter	70.000
Swimmingpool	91.000
K/N Blødgøringsanlæg m.m.	0
Øvrige indtægter i alt	184.000
2 Renteindtægter	
Renteindtægter, bank	0
Overført fra grundfond	0
Renteindtægter i alt	0
3 Forbrugsafgifter	

El	290.000
Vand	672.000
Renovation	196.000
Forbrugsafgifter i alt	<u>1.158.000</u>
4 Forsikringer og abonnemeter	
Ejendomsforsikring	341.000
Erhvervsforsikring - løseforsikring	7.000
Arbejdsskadeforsikring	17.000
Ansvarsforsikring	4.000
Sygeforsikring, sundhedssikring	10.000
Motorkøretøjsforsikring	5.000
Service - Falck	0
Service - elektrolyse	11.000
Service - varmeanlæg	11.000
Service - ventilation	15.000
Service - kloakrens, syn	27.000
Service - skadedyr	12.000
Service - taggennemgang	27.000
Service - algerens, udenomsarealer	49.000
Energistyring	9.000
Grundpakke - selskabslokale	2.000
Internet, bredbånd	188.000
Øvrige abonnemeter	4.000
Forsikringer og abonnemeter i alt	<u>739.000</u>
5 Ejendomsdrift	
Lønudgift	760.000
ATP	7.000
Pensionsordning, foreningens andel	37.000
Barselsfond	8.000
Regulering af feriepengeforpligtelse	3.000
Feriefond, overgangsordning	0
Lønsumsafgift	52.000
Telefon - fast linie	1.000
Afløser, vicevært	45.000
Sundhedssikring	0
Rengøringsartikler	20.000
Vinduespolering	14.000
Trappevask	124.000
Container	35.000
Snerydning/vejsalt	10.000

Skadedyrsbekæmpelse	20.000
Arbejdstøj	2.000
Navneskilt	2.000
Materialeudgifter og anskaffelser	20.000
Drift af maskiner	40.000
Drift blødgøringsanlæg	0
Drift af fællesarealer	200.000
Drift af swimmingpool	83.000
Drift af fælleslokaler	50.000
Drift af vaskeri	30.000
Ejendomsdrift i alt	<u>1.563.000</u>
6 Øvrige administrationsomkostninger	
Bestyrelsesudgifter	21.000
Revisor	33.000
Advokat, juridisk bistand	100.000
Ingeniør, teknisk bistand	186.000
Forbrugsregnskaber	36.000
Gebyrer mv.	5.000
Kontorartikler	5.000
Porto	21.000
Mødeudgifter	18.000
Gaver og repræsentation	6.000
Øvrige administrationsomkostninger i alt	<u>431.000</u>
7 Større vedligeholdelsesarbejder	
Facader	0
Varmeanlæg	0
Kloak	0
Vandinstallationer	0
Varmemålere	160.000
Ventilation	200.000
Installation til ladestandere	100.000
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	<u>460.000</u>
8 Renteudgifter	
Renteudgifter, bank	20.000
Renteudgifter i alt	<u>20.000</u>

7. Valg af medlemmer og to suppleanter til bestyrelsen.

På valg var formand Elsa Benita Jensen, der ønskede at genopstille til bestyrelsen men ikke som formand. Henrik W. Sørensen havde valgt ikke at genopstille. Da flere af bestyrelsens medlemmer var udtrådt i løbet af året, var der fire ledige pladser. Bestyrelsen havde indstillet Elsa Benita Jensen, Per Bøgebjerg Hansen, Marianne Baandrup, Joachim Thrane og Michael H. Nielsen. Kandidaterne præsenterede kort sig selv over for forsamlingen og oplyste baggrundene for at ønske at indtræde i bestyrelsens arbejdsopgaver.

Idet der var færre pladser end kandidater blev forsamlingen anmodet om ved skriftlig afstemning at tilkendegive deres valg af medlemmer til bestyrelsen.

Følgende bestyrelsesmedlemmer blev valgt:

Per Bøgebjerg Hansen, Marianne Baandrup, Joakim Thrane og Michael H. Nielsen.

Bestyrelsen indstillede Gitte Elefsen som suppleant, der kort præsenterede sig over for forsamlingen ligeledes med oplysning om baggrunden for ønsket at indtræde i bestyrelsen.

Elsa Benita Jensen ønskede at stille op som suppleant til bestyrelsen

Begge blev valgt med applaus.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Svend Joensen	Formand	(på valg i 2021)
Per Bøgebjerg Hansen		(på valg i 2021)
Joachim Thrane		(på valg i 2021)
Marianne Baandrup		(på valg i 2022)
Michael H. Nielsen		(på valg i 2022)

Suppleanter:

Gitte Elefsen	(på valg i 2022) (1. suppleant)
Elsa Benita Jensen	(på valg i 2021) (2. suppleant)

8. Valg af revisor, jf. § 23.

Der var genvalg af Jørgen Lund fra BDO.

9. Eventuelt.

Afgående formand Elsa Benita Jensen ønskede ordet. Elsa ønskede at markere afgående bestyrelsesmedlem Henrik W. Sørensens sidste arbejdsdag, der havde været medlem af bestyrelsen siden 2014. Henrik W. Sørensen havde taget sig af økonomien samt forsikringskaderne. Elsa takkede Henrik for hans store arbejde i bestyrelsen og overrakte en stor buket blomster.

Henrik W. Sørensen takkede bestyrelsen samt administrationen for et godt samarbejde. Henrik W. Sørensen modtog applaus fra forsamlingen.

Der var en del bemærkninger fra forsamlingen omkring etableringen af ladestandere, besværligheden i at komme hele vejen til Allerød for at deltage i generalforsamlingen samt ros til bestyrelsen for dens store arbejde.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:45.

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Henrik Fardrup

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:65990404

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-09-29 07:59:58Z

NEM ID 

Svend-Ejlert Matras Joensen

Formand

På vegne af: E/F Geelskovparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-876841542791

IP: 194.62.xxx.xxx

2020-09-29 09:05:43Z

NEM ID 

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>