

REFERAT

E/F Geelskovparken – ordinær generalforsamling

Mødested: Kulturcenter Mariehøj, Kirkebysalen, Øverødvej 246B, 2840 Holte.
Mødedato: Torsdag den 14. marts 2024 kl. 17:30
Fremmødte: Der var repræsenteret 93 af foreningens 197 lejligheder, repræsenterende 8.638 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 Jen Jacob Skibsted 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.

Advokat Anders Lindqvist var indbudt til at orientere generalforsamlingen om den netop modtagne stævning fra Magdahl Glas og Byg ApS ved Advokat Christina Aagaard – Ascendia Advokatanpartsselskab. Sagen vedrører arbejder i tilknytning til renovering af vinduer og terrassedøre. Ejerforeningens retshjælpsdækning er bragt i spil og dækker advokatudgifter på op til 200.000 kroner. Advokat Anders Lindqvist tilkendegav, at ejerforeningen som forbruger, synes at have en god sag med baggrund i det foreliggende og gennemgåede materiale. Fem lejligheder er blevet besigtiget af et uvildigt tømrerfirma for at vurdere kvalitet og priser på de arbejder Magdahl har faktureret for. Magdahls krav overfor ejerforeningen udgør 758.562,50 kroner med tillæg af procesrente. Kravet er afvist af ejerforeningens bestyrelse, da det umiddelbart omfatter fakturering af en lang række, ikke udførte arbejder. Ejerforeningens byggetekniske rådgiver Bygningsbevaring Raadvad vil om nødvendigt blive inddraget og foreholdt den rådgivning (eller mangel på samme), der er ydet i forbindelse med projektet "renovering af vinduer og terrassedøre".

Næste skridt for Advokat Anders Lindqvist vil være at udfærdige et svarskrift med anmodning om syn og skøn. Der forventes herefter at foreligge en skønserklæring om ca. ½ år, som reelt tager endeligt stilling til arbejdets og rådgivningens kvalitet og værdi. På denne baggrund kommer advokat Anders Lindqvist med en begrundet indstilling til sagens videre førelse og/eller et forlig, og der forventes da indkaldt til en

ekstraordinær generalforsamling med henblik på at give bestyrelsen og Anders Lindqvist mandat til enten at forlige eller køre retssagen mod Magdahl Glas og Byg ApS.

Efter Advokat Anders Lindqvists indlæg fremlagde formand Henrik Tiedemann den skriftlige beretning mundtligt punkt for punkt i overordnede vendinger. Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Der fremkom en del bemærkninger fra forsamlingen til årsberetningen.

Et medlem tilkendegav, at gavlene skulle have været isoleret for ca. 5 år siden. Dette bestred bestyrelsen, idet rådgivende ingeniørfirma Wissenberg havde udtaget prøver fra gavlene. Bestyrelsen havde bestilt undersøgelsen for at afklare, om den murede gavlmur var forsvarligt fastgjort til den bagved liggende betonmur.

Et medlem berørte emnet forundersøgelse af stigstrengene, der mente, det var bedre at vente til brud sker. Bestyrelsen afviste denne fremgangsmåde, da ejerforeningen gennem de senere år havde haft mange vandskader, der har relateret sig netop til stigstrengene.

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 2023. Regnskabet viste et negativt resultat på 4.713.838,00 kroner. Resultatet blev foreslået overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2023 udgør 4.256.381,00 kroner. Henrik Fardrup fra DEAS A/S fremhævede blandt andet udgiften til el, der var markant lavere end budgetrammen, hvilket skyldes afgiftsfritagelse men også svømmehallens nedlæggelse, drift af vaskeri indeholdt udgift til indkøb af en ny vaskemaskine andragende 44.900,00 kroner samt eventualforpligtelsen nævnt i note 13 – omhandlende tilbagehold af betaling af regninger modtaget fra Magdahl Glas og Byg 968.418,75 kroner. Herefter blev årsregnskab 2023 enstemmigt godkendt ved håndsoprækning.

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 vedtægtens formulering herom, jf. § 8. Med årets hensættelse på 49.447,00 kroner var saldoen pr. 31. december 2023 2.878.468,00 kroner. Hensættelse i 2023 sker med baggrund i udviklingen i byggeprisindekset. Regnskab for grundfonden blev godkendt med samme flertal som nævnt under punkt 3 ovenfor.

5. Forslag.

5.1 Bestyrelses og medlemsforslag om ladestandere:

Formand Henrik Tiedemann motiverede forslaget.

Da der var generel modstand blandt de fremmødte til forslaget, fordi flere ikke fandt emnet ordentligt be-lyst, valgte formanden at trække forslaget. Det er herefter op til bestyrelsen, om der skal nedsættes en arbejdsgruppe, der arbejder videre med emnet.

5.4 Medlemsforslag om storskraldsordning:

Forslagets indhold blev motiveret af forslagsstiller, der bestod af følgende:

Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at tage kontakt til Rudersdal Kommune med henblik på aftale om afhentning af storskrald.

Bestyrelsen har aflyst den tidligere afhentningsordning med henvisning til, at der ikke længere var plads i affaldsrummet ved nr. 30, hvor man tidligere frit kunne henstille storskrald.

Der er tale om en væsentlig forringelse for ejerne, men der er selvfølgelig forståelse for, hvis ordningen i praksis er umulig at opretholde. Der er også tale om et miljøproblem, hvis samtlige ejere skal starte privatbil for at skaffe sig af med affald, der ikke egner sig til bortskaffelse i de forskellige containere

Der er ikke etableret et alternativ til den daværende ordning til trods for, at kommunen iflg. deres hjemmeside efter aftale tilbyder afhentning af storskrald op til 6 gange om året. Bestemmelsen er generel og undtager ikke etageejendomme.

På kommunens hjemmeside står der, at storskrald skal henstilles ved fortovs-kanten. Det må være at finde et sted på Geelskovparkens meget store areal, hvor man på afhentningsdagen eller kort tid før kan henstille effekterne. F.eks. helt nede, hvor tilkørselsvejen ender blindt.

Forsamlingen debatterede hvor en placering af storskrald kan lade sig gøre og ikke kan lade sig gøre.

Formanden oplyste forsamlingen, at kommunens liste over "emner", der afhentes som storskrald er begrænset i forhold til listen over "emner", der ikke er omfattet.

Da der var bred enighed om lade mulighederne undersøge nærmere og forslaget indhold "blot" indeholder pålæg til bestyrelsen om at kontakte kommunen med henblik på aftale om afhentning af storskrald, satte dirigenten forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

6. Forelæggelse til godkendelse af budget for indeværende regnskabsår – herunder poster fra "vedligeholdelsesplanen – DV-budget 5-årigt:

Henrik Fardrup fra DEAS A/S gennemgik kort bestyrelsens budgetforslag for 2024 indeholdende forslag til stigning i bidrag til fællesudgifter. Forhøjelsen vil blive opkrævet med tilbagevirkende kraft pr. 1. april 2024. Gennemgangen blev sammenholdt med DV-budgettet. DV-budgettet indeholdt rammer markeret med grønt, der alle omfattede større vedligeholdelsesarbejder specificeret under note 7. DV-budgettet indeholder også rammer markeret med gult, der indgår i rammen til løbende vedligeholdelse stor 800.000,00 kroner – herunder med 75.000,00 kroner afsat til vedligeholdelse af/indkøb af nye maskiner til motionsrummet.

Det budgetterede underskud 1.842.200 var foreslået finansieret ved træk på egenkapitalen.

Da generalforsamlingen under punkt 5 i dagsordenen havde nedstemt forslag om flere ladestandere udgik budgetrammen 250.000,00 kroner og nedbragte årets budgetterede underskud til 1.592.200,00 kroner.

Udgiften til renovation stiger kraftigt i 2024 fra ca. 115.000,00 kroner til 391.000,00 kroner, der skyldes en kraftig stigning i udgiften til affaldssortering.

Budgetramme til driftsledelse/deltidsejendomsinspektør indgik som et nyt punkt med 300.000,00 kroner. Bestyrelsen ønsker med denne rolle, at aflaste de ansatte i deres virke ved at fritage dem fra de mange administrative opgaver samt at have en person/firma til at stå for håndteringen af de mange arbejder, der pålægges bestyrelsen. Det er ikke bestyrelsens opgave, at være den udførende på disse opgaver, men at være den, der træffer beslutning herom på et oplyst grundlag. Det er dette firmaet/personen skal tage sig.

Der fremkom mange kommentarer fra forsamlingen. Nogle medlemmer mente, at bestyrelsen burde have fremsat et særskilt forslag herom for at tydeliggøre behovet. Bestyrelsen og dirigenten afviste dette, da bestyrelsen har mandat til at ansætte/hyre i henhold til ejerforeningens særvedtægt § 20. Bestyrelsen oplyste i øvrigt, at have informeret om bestyrelsens ønske herom i GP-nyt samt i beretningen, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Kandidaterne til de ledige bestyrelsesposter, blev spurgt om de kunne bakke op om budgettet for 2024. Dette blev bekræftet.

Det fremlagte og tilrettede budget for 2023 blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning og blev godkendt med et stort flertal således:

BUDGET	NOTE	2024
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		5.630.800
Øvrige indtægter	1	208.000
Renteindtægter	2	125.000
INDTÆGTER I ALT		5.963.800
UDGIFTER		
Forbrugsafgifter	3	1.141.000
Forsikringer og abonnementer	4	757.000
Ejendomsdrift	5	2.096.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		241.000
Øvrige administrationsomkostninger	6	371.000
Løbende vedligeholdelse		800.000
Større vedligeholdelsesarbejder	7	2.150.000
Hensættelser		0
UDGIFTER I ALT		7.556.000
DRIFTSRESULTAT		-1.592.200
RESULTATDISPONERING		
Overført resultat (egenkapital)		-1.592.200
DISPONERET I ALT		-1.592.200

NOTER TIL BUDGET

2024

1 Øvrige indtægter

Ladestandere - abonnement	16.000
Ladestandere - elafgiftsrefusion	0
Ladestandere - elsalg	50.000
Selskabslokale	27.000

Vaskeriindtægter	55.000
Swimmingpool, motionsrum fra 2024	60.000
Øvrige indtægter i alt	208.000
2 Renteindtægter	
Renteindtægter, bank	0
Renteindtægter, andet	125.000
Renteindtægter i alt	125.000
3 Forbrugsafgifter	
El	250.000
Vand	500.000
Renovation	391.000
Forbrugsafgifter i alt	1.141.000
4 Forsikringer og abonnementer	
Ejendomsforsikring	425.000
Erhvervsforsikring - løsøre forsikring	9.000
Arbejdsskedeforsikring	5.000
Ansvarsforsikring	4.000
Sygeforsikring, sundhedssikring	12.000
Motorkøretøjsforsikring	2.000
Service - elektrolyse	12.000
Service - varmeanlæg	17.000
Service - ventilation	20.000
Service - skadedyr	15.000
Service - taggennemgang	25.000
Service - faldsikring	6.000
Abb. erhverv 4 stk. ladere	3.000
Internet, bredbånd	190.000
Øvrige abonnementer	12.000
Forsikringer og abonnementer i alt	757.000
5 Ejendomsdrift	
Lønudgift	857.000
ATP	7.000
Pensionsordning, foreningens andel	181.000
Barselsfond	9.000
Regulering af feriepengeforpligtelse	0
Lønsumsafgift	58.000
Driftledelse/deltidsejendomsinspektør	300.000

Rengøringsartikler	10.000
Vinduespolering	15.000
Trappevask	135.000
Container	10.000
Snerydning/vejsalt	10.000
Anden renholdelse	12.000
Skadedyrsbekæmpelse	15.000
Arbejdstøj	5.000
Navneskilt	2.000
Materialeudgifter og anskaffelser	40.000
Drift af maskiner	40.000
Drift blødgøringsanlæg	5.000
Drift af fællesarealer	250.000
Drift af motionsrum	0
Drift af fælleslokaler	100.000
Drift af vaskeri	35.000
Ejendomsdrift i alt	2.096.000
6 Øvrige administrationsomkostninger	
Revisor	39.000
Advokat, juridisk bistand	50.000
Ingeniør, teknisk bistand	150.000
Anden konsulent	0
Forbrugsregnskaber	50.000
Gebyrer mv.	8.000
Kontorartikler	6.000
Porto	20.000
Mødeudgifter	40.000
Gaver og repræsentation	8.000
Øvrige administrationsomkostninger i alt	371.000
7 Større vedligeholdelsesarbejder	
Facader	800.000
Vinduer og skydedører	350.000
Udvendige døre	50.000
Relining faldstammer	0
Etablering af motionsrum	0
Svømmehal/motionsrum	0
Indretning af motionsrum	0
Varmeanlæg	125.000
Afløb	100.000
Vandinstallationer	50.000

Ventilation - nye moterer/indregulering	475.000
Ny affaldsløsning	0
Nyt energimærke	0
Indkøb af motoriseret blodsamler	0
Opretning af parkeringsarealer	100.000
Brandsikringsarbejder	100.000
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	<u>2.150.000</u>

7. Valg af medlemmer og suppleant til bestyrelsen.

Formand Henrik Tiedemann og bestyrelsesmedlemmerne Ole Hecht Olsen og Gerd Hauschildt ønskede henholdsvis ikke at genopstille/fortsætte i bestyrelsen. Gerd stillede sit kandidatur til rådighed.

Følgende indstilling fremgik af indkaldelsen:

Følgende ejere har meldt deres kandidatur til de ledige poster:

Elsebeth Paikin, Michael H. Nielsen og Henrik Sørensen.

To suppleanter skal vælges:

Michael Owen Marshall ønsker at udtræde som suppleant – ledig post

Ole Hecht Olsen indtrådt som medlem af bestyrelsen – opstiller ikke som suppleant

Følgende ejere har meldt deres kandidatur:

Helle Hinge og Per Bøgebjerg Hansen.

Én for en valgperiode på to år (ulige år) og én for en valgperiode på ét år (lige år)

Flemming Jørgensen ønskede tillige at stille op som medlem til bestyrelsen.

Antallet af kandidater til de ledige bestyrelsesposter udløste skriftlig afstemning:

Følgende resultat fremkom dækkende over de fire navne:

Gruppen – Elsebeth Paikin, Michael H. Nielsen og Henrik Sørensen opnåede følgende stemmer efter fordelingstal: 8.033 svarende til 86 efter antal.

Gruppen – Michael H. Nielsen, Flemming Jørgensen og Henrik Sørensen opnåede følgende stemmer efter fordelingstal: 55 svarende til 1 efter antal.

Gruppen – Elsebeth Paikin, Flemming Jørgensen og Henrik Sørensen opnåede følgende stemmer efter fordelingstal: 188 svarende til to efter antal.

Kandidaterne Elsebeth Paikin, Michael H. Nielsen og Henrik Sørensen blev alle valgt med meget stort flertal efter fordelingstal.

Der var ingen modkandidater til Helle Hinge og Per Bøgebjerg Hansen, der begge blev valgt med stort flertal ved håndsoprækning.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Henrik Mai (formand)	(på valg i 2025)
Mette-Louise Busck	(på valg i 2025)
Elsebeth Paikin	(på valg i 2026)
Michael H. Nielsen	(på valg i 2026)
Henrik Sørensen	(på valg i 2026)

Suppleanter:

Per Bøgebjerg Hansen	(på valg i 2026) (1. suppleant)
Helle Hinge	(på valg i 2025) (2. suppleant)

8. Valg af revisor, jf. § 23.

Der var genvalg af Jørgen Lund fra BDO.

9. Eventuelt.

Et medlem roste bestyrelsen for dens virke i det forgangne år herunder taknemmelighed for at bygningerne fremtræder i vel vedligeholdt stand.

Bestyrelsesmedlem Mette-Louise Busck takkede afgående formand Henrik Tiedemann for hans arbejdet i bestyrelsen og supplerede med en vingave.

Henrik Tiedemann takkede for de halvandet år han havde bestredet posten og roste den indsats særligt to medlemmer af ejerforeningen havde givet i forbindelse med indretning af motivationsrummet.

Da ikke flere ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 20:35.

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.”

Jens Jacob Skibsted

Dirigent

På vegne af: Advokat Jens Jacob Skibsted

Serienummer: ed7198a1-0263-4a04-b8b1-6a3b5ce6299b

IP: 188.177.xxx.xxx

2024-03-21 09:24:12 UTC



Henrik Mai

Formand

På vegne af: E/F Geelskovparken

Serienummer: a1843e49-16fe-4921-8ed3-55334189efd1

IP: 194.62.xxx.xxx

2024-03-21 13:31:52 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 tidsstempet 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/validator**