

REFERAT

E/F Gentofte Vænge II – ordinær generalforsamling

Mødested: I ejendommens strygekælder, Snogegårdsvej 8E, kld.
Mødedato: Torsdag den 25. april 2019, kl. 18:30
Fremmødte: Der var repræsenteret 26 af foreningens 86 lejligheder, svarende til 154 af ejendommens i alt stemmeberettigede 509 fordelingstal.

Ifølge lovbekendtgørelse af 25. juli 1995, § 2, stk. 4 kan en ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening ikke deltage i afstemninger med fordelings-tal for ejerlejligheder, der er gendulejet efter udgangen af 1979.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens årsberetning
3. Fremlæggelse af årsregnskab til godkendelse
4. Fremlæggelse af det af bestyrelsen godkendte budget til medlemmernes orientering
5. Forslag fra bestyrelsen
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Lea Krogsgaard-Hjorth fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Lea Krogsgaard-Hjorth påtog sig rollen som referent.

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

2. Bestyrelsens årsberetning

Formand Jack Bachmann fremlagde bestyrelsens beretning, der er gengivet nedenfor:

Generelt:

- Fokus på bedre overblik og kontrol i bestyrelsen, som har forsøgt at skabe bedre overblik over udestående opgaver og renoveringsprojekter. Der var sket overdragelse til ny bestyrelse.
- Bestyrelsen havde indført et system til at sikre bedre kontrol med regninger til ejerforeningen ved hjælp af Excel og web-system fra DEAS.
- To fra bestyrelsen skal godkende fakturaer, så der er 4-eyes sikring på betaling af alle regninger.
- Bedre uddelegering af opgaver i bestyrelsen, ved hjælp af Excel.

Projekter:

- Gardnerstruktur og services plan, og AD-hoc opgaver kan forventes.
- Kloakrenovering under Vangede Bygade 88-92 -> etablering af "pose" i kloak, ikke permanent men kan nok holde 10 år mere.

- Sprængt fjernvarmerør i varmecentral, december 2018 -> Skaden medførte renovering af opgangene i Snogegårdsvej 2-6, og der foregår forsat udbedningsarbejde. Der mangler p.t. udbedningsarbejder på brønd, vindue samt radiator i lejlighed. Derudover mangler et par småting hos Matas.
- Fornyelse af vicevært kontrakt. Bestyrelsen er meget tilfredse med Mick.

Mindre projekter:

- Opsætning af klikrammer i opgangene.
- Udskiftning af cykelkroge (på testbasis).
- Bommen – genopsætning af bom ved indkørsel i gården har haft en præventiv effekt. Dog overvejes en mere robust løsning, da bommen allerede er blevet kørt skæv og cylinderen er ødelagt, således at bommen ikke kan låses.
- Diverse columbustryk skiftes tit -> dette vil blive fixet ved renovering af opgangene (ikke kælder).
- Stoppede faldstammer -> kan forventes flere samt udskiftning af selv samme.
- Vandskade i 8G imellem 1. th. & st. th.
- Bedre styr på kælderrum -> hvem har hvilke kælderrum?

Fremtid:

- Regulering af varmestreng.
- Bestyrelsen vil igangsætte udarbejdelse af vedligeholdelsesplan hos DEAS i år 2019, for at skabe bedre overblik over renoveringsarbejder i fremtiden.
- Udskiftning af facade hos Villabyernes Grill.
- Navneskilte mangler stadig at blive skiftet -> kan forventes samtidig med renovering af opgangene.
- Murværk -> indhentet tilbud -> skal udføres snarest.
- Endnu bedre struktur på vedligeholdelsesopgaver og budget, samt sikre bedre outsourcing af projekter til ekstern teknisk rådgiver.
- Genforhandling af serviceaftaler, samt forsikring.
- Flere opdateringer på vores hjemmeside.

INFO:

- Vaskeri – høflig opfordring til at rydde op efter brug af maskinerne, så dette ikke påhviler viceværten.
- PARKERING I GÅRDEN ER IKKE TILLADT!
- Affaldssortering – storskrald og dagrenovation har medført en ekstraregning på ca. 12.000 kr. i år 2018. Bestyrelsen opfordrer til at man sørger for korrekt sortering af affald.
- Samarbejdet med DEAS er gået VIRKELIG godt, især med foreningens daglige administrator Lea.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Fremlæggelse af årsregnskab til godkendelse

Lea Krogsgaard-Hjorth fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2018. Regnskabet viste et resultat på 649.881 kr., som var overført til foreningens hensættelser, der herefter pr. 31.12.2018 udgjorde 1.565.658 kr. Foreningens egenkapital udgjorde 618.457 kr. pr. 31.12.2018.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet. Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Fremlæggelse af det af bestyrelsen godkendte budget til medlemmernes orientering

Lea Krogsgaard-Hjorth fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2019, herunder bestyrelsens forslag om fastholdelse af niveauet for ejerforeningsbidrag.

En ejer spurgte ind til budgetposten "Drift af fælleslokale". Denne betegnelse var ikke korrekt angivet i det fremsendte budget. Den korrekte betegnelse for budgetposten var "Drift/anskaffelser vaskeri".

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Det fremlagte budget for 2019 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

	BUDGET
	2019
Indtægter:	
Aconto E/F-bidrag.....	1.964.000
Vaskeriindtægter.....	30.000
Andre indtægter.....	2.000
I alt.....	<u>1.996.000</u>
Indtægter i alt.....	<u>1.996.000</u>
Udgifter:	
Forbrugsafgifter	
El.....	55.000
Vand.....	335.000
Renovation.....	150.500
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	75.100
Abonnementer.....	24.000
Vicevært/renholdelse	
Ejendomsservice, trappevask mm.	222.000
Snerydning/vejsalt.....	60.000
Materialeudgifter og anskaffelser	3.000
Drift/nyanskaffelser vaskeri.....	5.000
Drift af fællesarealer.....	10.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S	140.000
Øvrige administrationsomkostninger	
Revisor.....	19.500
Advokat, juridisk bistand.....	8.000
Ingeniør, teknisk bistand.....	53.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.	46.000
Gebyrer mv.....	7.000
Porto.....	10.000

Mødeudgifter.....	10.000
Diverse	1.000
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	310.000
Større vedligeholdelses arbejder	
Hensættelse fremtidig vedligeholdelse	400.000
Samlede udgifter i alt.....	1.944.100
	<hr/>
Årets resultat.....	51.900
	<hr/> <hr/>

5. Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsens forslag om trapperenovering var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår almindeligt flertal efter fordelingstal. Bestyrelsen motiverede sit forslag, som var formuleret således:

"a) Bestyrelsen stiller forslag om renovering af ejendommens trappeopgange, budgetteret til 3.750.000 kr. Bestyrelsen foreslår at 1.500.000 kr. finansieres ved brug af foreningens hensættelser til fremtidig vedligeholdelse. Det giver et finansieringsbehov på 2.250.000 kr.

Byggesagen foreslås mellemfinansieret ved etablering af byggekredit og senere skal den enkelte ejer træffe beslutning om, hvorvidt finansieringen skal ske ved deltagelse i fælleslån eller ved kontant betaling. Fælleslånsberegningen er baseret et 7-årigt lån, med en variabel anslået rente på 3,25 %.

Såfremt forslaget vedtages, gives bestyrelsen samtidig med vedtagelsen bemyndigelse til:

- i samråd med administrator at indgå de fornødne aftaler/kontrakter, herunder rådgivningsaftale, entreprisekontrakt, byggesagsadministrationsaftale, entrepriseforsikring mv.

- i samråd med administrator og pengeinstitut at optage byggekredit til midlertidig finansiering af byggeprojektet.

- i samråd med administrator og pengeinstitut at optage fælleslån til slutfinansiering af byggeprojektet.

Låneberegningerne er foreløbige, hvorfor der tages forbehold for ændringer når endeligt lånetilbud foreligger. Der foreligger ikke endnu et endeligt finansieringstilsagn, men det forventes at Nordea imødekommer finansieringsbehovet.

Deltagere i fælleslånet hæfter personligt pro rata efter fordelingstal, og medlemmer, der ikke deltager i fælleslånet, eller som efterfølgende indfrier deres andel af fælleslånet, hæfter ikke personligt pro rata. Hvis der efter indfrielsen af den personlige pro rata hæftelse, fortsat er en restgæld på fælleslånet, så vil alle ejerforeningens medlemmer hæfte herfor som medlem af ejerforeningen, da ejerforeningen er debitor på fælleslånet. En vejledende beregning på fælleslånet og de enkeltes andele af projektet er valgt som bilag.

Den maksimale budgetramme for projektet er 3.750.000 kr. Bestyrelsen får bemyndigelse af generalforsamlingen til at igangsætte projektet, såfremt det kan holdes inden for den angivne budgetramme. Trapperenovering."

Projektet havde været på tale i ejendommen i mindst 10 år, og bestyrelsen havde i samarbejde med foreningens driftsleder Jan Knudsen, DEAS A/S, udarbejdet et beslutningsforslag til behandling på generalforsamlingen. Vedligeholdelsesstanden for samtlige opgange var blevet gennemgået, og fået en score fra 1-10, hvilket bestyrelsen havde taget udgangspunkt i. Beslutningsmaterialet tager udgangspunkt i overslagspriser indhentet via DEAS byggetekniske afdeling.

Gulvene i opgangene trænger til renovering, og kommunikationsanlægget i ejendommen skal fornyes, hvilket er taget med i projektet. Lofterne i opgangene er inkluderet i projektet, men kældernedgangene er ikke med i projektet.

I forbindelse med vandskaden på fjernvarmerøret i december 2018, blev 3 af opgangene malet. Samtlige opgange er dog taget med i projektet, men det er muligt at projektet samlet set bliver billigere af denne årsag.

Bestyrelsen havde valgt at stille forslag om renovering af samtlige trappeopgange, da man ellers risikerer aldrig at nå i mål, hvis man deler projektet op i flere omgange.

Der blev spurgt ind til hvor lang løbetid der er tilbage på fælleslånet i forbindelse med kloakrenoveringen. I referatet kan det oplyses at restløbetiden udløber den 31.12.2022.

Bestyrelsen oplyste at tørretiden i opgangene under renoveringen bliver 3-4 timer. Der vil dog gå 3-5 dage før lakken er gennemhærdet.

Gebyr for indfrielse af fælleslån, indtræder udelukkende hvis man ønsker at indfri sin del af gælden *efter* fælleslånet er trådt i kraft.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	16 ejere svarende til 90 fordelingstal.
Imod stemte:	7 ejere svarende til 49 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	3 ejere svarende til 15 fordelingstal.

Forslaget var dermed vedtaget.

6. Forslag fra medlemmerne

Der var ikke fremkommet forslag fra medlemmerne, hvorfor dette punkt udgik af dagsordenen.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Der var genvalg til følgende: Jack Bachmann og Helle Hansen.

Der var nyvalg til følgende: Gry Katrine Arp-Hansen og Jette Sofia Bilde Fogh.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Helle Hansen (formand)	ejer af Snogegårdsvej 8J, st. th.
Jack Bachmann	ejer af Vangede Bygade 92, 1. tv.
Gry Katrine Arp-Hansen	ejer af Snogegårdsvej 2, st. th.
Jette Sofia Bilde Fogh	lejer af Snogegårdsvej 8K, st. th.

8. Valg af suppleanter

Der var genvalg til Bo Nordahl Pedersen

Der var nyvalg til Line H. Warming.

Suppleanterne er herefter følgende:

Bo Nordahl Pedersen	ejer af Snogegårdsvej 8J, 1. th.
Line H. Warming	ejer af Snogegårdsvej 8A, 2. tv.

9. Valg af revisor

Der var genvalg af Grant Thornton.

10. Eventuelt

Følgende emner blev nævnt:

- Ventilation.
- Affaldssortering og overfyldning af containere.
- Parkering på brandvej, så renovationsfolkene ikke kan komme ind for at tømme ejendommens containere.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:20.

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.”

Lea Krogsgaard-Hjorth

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:91461866

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-05-10 11:21:04Z

NEM ID 

Jack Bachmann

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-518095625446

IP: 85.204.xxx.xxx

2019-05-12 17:50:38Z

NEM ID 

Gry Katrine Arp-Hansen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-933828997029

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-05-12 19:33:22Z

NEM ID 

Helle Hansen

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-133839679960

IP: 152.73.xxx.xxx

2019-05-15 06:22:03Z

NEM ID 

Jette Sofia Bilde Fogh

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-861642061412

IP: 109.57.xxx.xxx

2019-05-22 18:09:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ENYXI-EIZSN-4ZEY2-YL5TZ-WLKU-WX7LP

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>