

REFERAT

E/F Gentofte Vænge II – ordinær generalforsamling

Mødested: Bistro 28, Mosebuen 28, 2820 Gentofte
Mødedato: Tirsdag den 31. august 2021, kl. 18.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 26 af foreningens 86 lejligheder, repræsenterende 150 af ejendommens i alt stemmeberettigede 509 fordelingstal.
Repræsenteret fra DEAS A/S: Teamchef, teknik Rico Thodberg, kundeforf, teknik Ken Jeppesen og ejendomsadministrator Lea Krogsgaard-Hjorth.

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.
 - 5.a. Forslag fra bestyrelsen: Bestyrelsen stiller forslag om at trække forslaget om renovering af trappeopgange til 3.750.000 kr. tilbage. Forslaget blev fremsat og vedtaget på generalforsamlingen den 25. april 2019. Bestyrelsen foreslår nu at projektet aflyses som helhed, og foreslår i stedet at trappeopgangene renoveres i etaper løbende, med udgangspunkt i det årlige driftsbudget. Det er en økonomisk forudsætning at trapperenoveringsprojektet trækkes tilbage, før en gennemførelse af næste forslag på dagsordenens punkt 5.b. og 5.c. er mulig.
 - 5.b. Bestyrelsens forslag om udskiftning af vandinstallationer m.m. samt renovering af tagpap og indgangspartier (ikke hele opgangen).
 - 5.c. Bestyrelsens forslag om udskiftning af vandinstallationer m.m.
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.

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

Dagsordenens punkt 5, inkl. forslag 5.a, 5.b og 5.c blev behandlet før de resterende punkter på dagsordenen.

2. Bestyrelsens årsberetning.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Formanden fremhævede kort i overskrifter beretningens indhold. Beretningen er vedlagt referatet.

Følgende blev præciseret:

- Der må ikke stå ting på fællesarealet i kælderen.
- Politiet var desværre længe om at fjerne cykler fra cykeloprydningen.
- Gammel olietank er nu fjernet.
- Sortering af madaffald – udvidelse af skraldeskuret. En underjordisk container på hjørnet blev foreslået, men det er ikke så hensigtsmæssigt for beboerne i det pågældende hjørne af gården, så det blev fravalgt. I stedet blev affaldspladsen udvidet ned til Vangede Bygade.
- Den gamle port skal svejses om, hvilket er ret omkostningstungt. Der bliver installeret ny port senest 1. november 2021. Den nye port kunne bedst betale sig, fremfor at svejse den gamle om.
- Tidligere bestyrelse havde en del sager liggende som skulle afsluttes, hvilket bestyrelsen bl.a. har brugt tid på at få afsluttet i år.

Det blev præciseret at formanden Jacob har skrevet beretningen, da det ikke var oplyst i beretningen som var vedlagt indkaldelsen.

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 2020. Regnskabet viste et resultat på 446.947 kr., som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2020 udgjorde 1.160.732 kr.

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 2021, herunder bestyrelsens forslag om et uændret niveau for ejerforeningsbidrag.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2021 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

BUDGET 2021	BUDGET 2021
INDTÆGTER	
Aconto E/F-bidrag	1.964.000
Øvrige indtægter	16.000
INDTÆGTER I ALT	1.980.000
UDGIFTER	
Forbrugsafgifter	475.500
Forsikringer og abonnementer	117.000
Ejendomsdrift	425.000
Administrationshonorar, DEAS A/S	138.500
Øvrige administrationsomkostninger	166.500
Løbende vedligeholdelse	300.000

Større vedligeholdelsesarbejder	1.160.000
Anvendt hensættelse fra tidligere år	-826.500
Renteudgifter	24.000
UDGIFTER I ALT	1.980.000
DRIFTSRESULTAT	0

Note 6: Større vedligeholdelsesarbejder

Montering af faldsikring på tag	57.000
Udvidelse af affaldsskure	90.000
Udskiftning af varmtvandsbeholder mm.	713.000
Renoveringsarbejde erhverv	300.000
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	1.160.000

Renoveringsarbejde for erhverv omfatter facader, vinduesparti og punkteret rude mm.

5. Forslag fra bestyrelsen.

5.a. Forslag fra bestyrelsen: Bestyrelsen stiller forslag om at trække forslaget om renovering af trappeopgange til 3.750.000 kr. tilbage. Forslaget blev fremsat og vedtaget på generalforsamlingen den 25. april 2019. Bestyrelsen foreslår nu at projektet aflyses som helhed, og foreslår i stedet at trappeopgangene renoveres i etaper løbende, med udgangspunkt i det årlige driftsbudget. Det er en økonomisk forudsætning at trapperenoveringsprojektet trækkes tilbage, før en gennemførelse af næste forslag på dagsordenens punkt 5.b. og 5.c. er mulig.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kunne vedtages såfremt det opnåede almindeligt flertal efter fordelingstal.

Bestyrelsen motiverede sit forslag.

Bo Nordahl Pedersen (tidligere formand i foreningen) havde en kort bemærkning: Foreningen havde i april 2019 vedtaget renoveringsprojektet omhandlende alle opgange i ejendommen. Udviklingen i covid-19 satte bl.a. en stopper for at gennemføre projektet. Derudover blev der udarbejdet en vedligeholdelsesplan, der viste at vandinstallationerne er mere kritiske at få renoveret end trappeopgangene. Foreningens økonomi kunne ikke bære en renovering af trappeopgangene, hvis projektet om vandinstallationer også skulle igangsættes.

Hvis forslaget om at aflyse projektet blev vedtaget, ville beslutningskompetencen til at renovere opgange løbende, lægges hos bestyrelsen, hvor udgifterne hertil vil blive finansieret af foreningens driftsbudget.

Bestyrelsen er klar over, at nogle af opgangene er i dårlig stand, men vandrørerne trænger mere til at blive renoveret.

Den del af taget, som er omfattet af beslutningsforslaget om vandinstallationer og tagpap, kan holde i ca. 5 år, så udgiften kommer uanset hvad. Derfor har bestyrelsen besluttet at medtage det i det samlede projekt. Derudover skal indgangspartier udskiftes.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget blandt de fremmødte. Trapperenoveringsprojektet, vedtaget i år 2019, var dermed aflyst.

5.b. Bestyrelsens forslag om udskiftning af vandinstallationer m.m. samt renovering af tagpap og indgangspartier (ikke hele opgangen).

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kunne vedtages såfremt det opnåede almindeligt flertal efter fordelingstal.

Bestyrelsen motiverede kort sit forslag, som er vedlagt dette referat.

Rico Thodberg fra byggeteknisk afdeling i DEAS A/S gennemgik projektet.

Ejendommens varmecentral bliver udskiftet nu via Gentofte Fjernvarme, næsten uden omkostninger for foreningen. Returvarmen var for høj, hvilket betød at foreningen betalte ca. 30.000 kr. pr. år i strafafgift. Gentofte Fjernvarme kom ud og lavede et serviceeftersyn, og mente at varmecentralen skulle udskiftes. VVS og vicevært har gjort alt hvad de kunne, og Gentofte Fjernvarme mente ikke at der kunne have været gjort mere.

E/F skal selv stå for indreguleringen af varmestregene, men Gentofte Fjernvarme overtager nu centralen og vedligeholder og servicerer det fremover. Det er en fordel at foretage det arbejde nu, da det ikke er varmesæson lige nu.

Udskiftningen af varmecentralen var dog ikke en del af det foreslåede projekt 5.b.

Der er lagt et budget på 15 mio. kr., hvoraf 2 mio. kr. finansieres af foreningens egenkapital. Det resterende foreslås finansieret af kontante indbetalinger eller fælleslån.

Følgende blev nævnt:

- Dårligt tryk og snavset vand i anlægget pt. Der er problemer med endestregene.
- Miljøscreening og nye vandmålere. Vandmålere installeres – ikke lovpligtigt nu, men det bliver det. Bestyrelsen har vurderet at der giver mening at dem der bruger mest vand, betaler for det.
- Der udarbejdes et udbudsmateriale.
- Faldstammer bevares og coates i stedet for.
- Gennemgang af alle lejligheder og der indhentes priser.
- Det bliver rustfri rør.
- Separat måling og separat lukning for vand i lejlighederne.
- Som udgangspunkt er det egenbetaling hvis man udskifter toilet og vask.
- Vær til stede som beboer, når lejligheden gennemgås.
- Ejerne bliver orienteret om hvilke firmaer der har givet priser.

Mick tilføjede at der var blevet udarbejdet et seriøst udbudsmateriale via DEAS.

Bestyrelsen har besluttet at medtage renovering af tagpap og indgangspartier i forslag 5.b, da det er en nødvendig renovering, der skal foretages uanset hvad. En tagtekniker har vurderet at tagpappet kan holde i 5 år endnu.

Ken Jeppesen fik ordet, og finansieringsforslaget blev gennemgået.

Der vil blive oprettet en byggekredit til at betale projektets omkostninger, indtil der ved afslutning af byggesagen oprettes et fælleslån for de ejere der vil deltage heri.

Der indhentes tilbud fra flere banker på indgåelse af fælleslånet. Det er ikke muligt at optage anden form for lån i en ejerforening. Den typiske løbetid for sådan et projekt er 20 år. Når byggeregnskabet opgøres, får ejerne mulighed for at indbetale deres andel kontant, eller for at deltage i fælleslånet. Man kan indfri sin andel løbende mod et gebyr, hvis man ønsker det.

Variabelt forrentet lån. Renten er nu: 3,5 % Fælleslånets hæftelse vil være pro rata.

Såfremt budgetrammen ikke kan overholdes når der indhentes priser, skal der afholdes en ny generalforsamling. Det er generalforsamlingen der træffer beslutning om budgetrammen for projektet.

Renterne på fælleslånet er fradragsberettigede for de deltagende ejere.

En ejer fremførte at man normalt plejer at indhente flere tilbud på projektet, hvorefter generalforsamlingen kan stemme om det. Bestyrelsen oplyste, at der ville komme en ekstraordinær generalforsamling uanset hvad, hvor man skal godkende fælleslånet samt hvilken entreprenør man vil anvende. Hertil blev det oplyst, at hvis man på den ekstraordinære generalforsamling stemmer forslaget ned, vil foreningen, uanset udfaldet, have brugt nogle af foreningens midler på byggeteknisk rådgivning op til den ekstraordinære generalforsamling, hvis forslag 5.b. blev vedtaget.

Bestyrelsen oplyste, at der er tale om en stor byggesag, så der er ingen idé i at sætte noget i gang, medmindre generalforsamlingen har stemt ja.

Ken Jeppesen fra DEAS A/S oplyste, at det er helt normal praksis for foreninger af denne størrelse at vedtage et projekt som dette endeligt, og give bestyrelsen bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenør, byggeteknisk rådgiver, bank mm. Udbudsmaterialet er vigtigt og det koster en del penge. Det gælder om at vedtage et budget som holder, og derefter lave et udbudsmateriale. Som bestyrelse træffer de beslutning om hvor meget ejerne involveres efter vedtagelse af projektet.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget blandt de fremmødte. Forslag 5.b var dermed vedtaget.

5.c. Bestyrelsens forslag om udskiftning af vandinstallationer m.m.

Da forslag 5.b. var blevet vedtaget, udgik forslag 5.c. af dagsordenen, da 5.c. kun skulle til afstemning, hvis forslag 5.b. ikke blev vedtaget.

6. Forslag fra medlemmer.

Der var ikke indkommet emner til behandling under dette punkt, hvorfor punktet udgik af dagsordenen.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsen vælges hvert år.

Der var genvalg til følgende: Jacob Poul Skoubo, Martin Laursen, Jens Hoppe Poulsen, Ahmed Jannuse og Stephan Alexander Nielsen.

Bestyrelsen konstituerede sig på et bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Formand Jacob Poul Skoubo	ejer af Snogegårdsvej 8A, 1. tv.
Martin Laursen	ejer af Snogegårdsvej 8A, st. tv.
Jens Hoppe Poulsen	ejer af Snogegårdsvej 2, 2. th.
Ahmed Jannuse	ejer af Snogegårdsvej 8C, 1. tv.
Stephan Alexander Nielsen	ejer af Snogegårdsvej 8G, st. th.

8. Valg af suppleanter.

Der var genvalg til følgende: Bo Nordahl Pedersen

Der var nyvalg til følgende: Michael Vaa

Suppleanterne er herefter følgende:

Bo Nordahl Pedersen	ejer af Snogegårdsvej 8J, 1. th.
Michael Vaa	ejer af Snogegårdsvej 8B, st. tv.

9. Valg af revisor.

Der var genvalg af Grant Thornton.

10. Eventuelt.

Der blev uddelt ros til bestyrelsen for det høje informationsniveau til ejerne fra bestyrelsens side.

Bo takkede for den gode ros fra beboerne. Man kan tydeligt se en forskel på en aktiv bestyrelse og en ikke-aktiv.

Det blev nævnt at døren til cykelkælderens ved 8G skal trækkes godt til. Mick undersøger sagen.

Det blev foreslået at der bliver arrangeret fx en arbejdsdag, så der bliver større involvering af hinanden i ejendommen. Det er forsøgt tidligere, og bestyrelsen henstiller til projekt bænkreovering. Beboerne må gerne deltage i det.

Bestyrelsen oplyste at der havde været arbejdsdag i maj 2021, hvor næsten ingen kom. Bestyrelsen støtter frivillige initiativer i ejendommen.

En ejer fremførte at forslaget om forbedring af legepladsen blev stemt ned på generalforsamlingen sidste år, og hvorfor man så har købt ny sandkasse i år? Bestyrelsen oplyste at den sandkasse, der var i forvejen, var rådden i bunden og trængte til udskiftning.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:00.

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.”

Lea Krogsgaard-Hjorth

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:91461866

IP: 91.100.xxx.xxx

2021-09-16 08:47:44 UTC

NEM ID 

Jens Hoppe Poulsen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-259229403467

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-09-16 09:21:03 UTC

NEM ID 

Jacob Poul Skoubo

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-988016180056

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-09-16 21:02:27 UTC

NEM ID 

Martin Laursen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-332140676741

IP: 93.176.xxx.xxx

2021-09-17 06:46:25 UTC

NEM ID 

Stephan Alexander Nielsen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-517006178896

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-09-18 13:00:11 UTC

NEM ID 

Ahmed Jannuse

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-155273498341

IP: 212.97.xxx.xxx

2021-09-19 12:25:30 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: A6XTQ-Q54FZ-EKYG8-XJL6X-81WDB-5NA18

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>