

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i E/F Gentofte Parkgård afholdt den 01-09-2020.

Deltagelse

48 af foreningens i alt 119 medlemmer var repræsenteret med fordelingstal 635 ud af 1513 på generalforsamlingen, svarende til 42% fremmødte fordelingstal.

Qvortrup var repræsenteret ved Advokat Svend Carstensen og administrator Andreas Thørner

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Orientering om fibernet.
3. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
4. Fremlæggelse af årsregnskab til godkendelse. **Bilag 1.**
5. Fremlæggelse af budget for 2020. **Bilag 1.**
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen samt suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer.
9. Eventuelt.

Dette referat er et beslutningsreferat, som gengiver de beslutninger, der blev taget på generalforsamlingen. Diskussioner og synspunkter gengives kun i begrænset omfang.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

1. Valg af dirigent og referent.

Efter enstemmig valg som generalforsamlingens dirigent, konstaterede advokat Svend Carstensen, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i henhold til foreningens vedtægt. Dirigenten tilføjede hertil, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, bortset fra punkt 1 og punkt 2, som krævede at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret efter fordelingstal, for at kunne vedtages endeligt. Da kun 42% fordelingstal var repræsenteret, kunne punktet således kun behandles foreløbig. Administrator Andreas Thørner blev valgt som referent.

Generalforsamlingen skulle være afholdt inden udgangen af april måned, jf. §5, men grundet COVID-19, havde dette ikke været muligt. Der var imidlertid ingen

indvendinger fra de fremmødte mod afvikling af generalforsamlingen, hvorfor den kunne gennemføres.

2. Orientering om fibernet.

Repræsentant, Tem fra Fiber Teamet A/S fremlagde fordelene ved at få indlagt fibernet. Fra forsamlingen blev der spurgt ind til, hvor ledninger skulle trækkes, placering af boks i lejlighed, hastighed ved mange brugere samt hvad foreningen forpligtede sig til, hvis det blev vedtaget.

3. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år (2019).

Situationen vedrørende Corona gjorde, at vi ikke kunne afholde generalforsamlingen som planlagt den 21.4.2020. Vores formand Maria har valgt at træde ud af bestyrelsen. Velkommen til vores suppleant Susanne Pedersen, der er trådt ind i bestyrelsen. Jeg giver bestyrelsens beretning, som jeres nye formand.

På sidste generalforsamling blev bestyrelsen opfordret til flere ting herunder:

Hjertestarter

Efter lidt start problemer med levering, defekt skab etc. blev der sidst på sommeren opsat en hjertestarter på muren ved nedgangen til viceværtens kontor. Der er tegnet serviceaftale og den er registreret på hjertestarter.dk

Container

Oprydning med container i gården ultimo oktober. Beboerne kunne fylde i containeren. Vores vicevært har sammen med Finn gjort et kæmpe arbejde. De knoklede en hel dag, med at bære ned fra loftet diverse ting, som andre havde efterladt. Det var en stor succes, der blev fjernet 3,6 tons. Det er glædeligt at se, at der ikke er nogen beboere, som efterfølgende har følt sig fristet til at efterlade ting på loftet. Det er altid muligt at sætte ting ud til storskrald (benyt gennemsigtige poser) på Plantevej torsdag morgen inden kl. 7.00 i lige uger.

Affaldsbeholdere

Nu vi er ved affald. Prisen er steget på rengøring af affaldsbeholdere. Beløbet er steget fra kr. 55 til 175 kr. Bestyrelsen opfordrer til, at beboerne sørger for at pakke deres affald godt ind, inden det smides i skakten.

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan

På Generalforsamlingen i 2019 blev bestyrelsen opfordret til at få udarbejdet en tilstandsrapport og en vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen har fået udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen sammen med A4 arkitekter og ingeniører, som også har udarbejdet et udkast til en vedligeholdelsesplan.

Ved mødet den 11.3.2020 med Eric Prescott fra A4, var det muligt for ejerne at høre nærmere om ejendommens tilstand samt spørge ind til rapporten og planen. Os der var tilstede, fik rigtig meget ud af det. Bestyrelsen havde dog forventet, at flere vil have støttet op om denne mulighed.

Hjemmeside

Foreningens hjemmeside gentofteparkgaard.dk er nu blevet opdateret med de nyeste dokumenter såsom vedtægter og vedligeholdelsesplan m.v. og vi vil bestræbe os på, at den fremadrettet er opdateret med relevante informationer og dokumenter. I 2019 har hjemmesiden været besøgt cirka 180 gange. Vi håber på mere aktivitet i 2020.

Vandforbrug

Vi er blevet opmærksom på her i løbet af sommeren 2020, at der har været toiletter, der løber.

Hvilket hurtigt betyder en højere vandregning for os alle. Vi henstiller til, at ejerne sørger for at vandhaner, toiletter ikke "løber" unødigt.

Afslutning – TAK

Jeg vil gerne slutte af med at takke vores vicevært Mogens samt bestyrelsen for et fantastisk godt samarbejde.

Fra forsamlingen blev der spurgt ind til hvordan vedligeholdelsesplanen var blevet forelagt beboerne og det blev oplyst at den var sendt med post og ophængt i opgangene og lagt på foreningens hjemmeside.

4. Fremlæggelse af årsregnskab til godkendelse.

Dirigenten gennemgik foreningens årsrapport for 2019.

Resultatopgørelsen udviste et driftoverskud på kr. 781.077,00, som var foreslået overført til egenkapitalen.

Forsamlingen godkendte enstemmigt årsrapporten.

5. Fremlæggelse af budget for 2020.

Dirigenten gennemgik foreningens budget, som var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne og et uændret fællesbidrag. Budget 2020 forventes positivt med overskud på knap 300.000 kr.

Beboer spurgte ind til forhøjet udgift til affaldsposer og vejsalt. Dirigent forklarede udgiften med storindkøb hvert 3. år.

Budget 2020 blev enstemmigt vedtaget samt fællesudgifter fastholdes.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen samt suppleanter.

6.1 Valg af bestyrelsesmedlemmer Susanne Pedersen, Finn Petersen og Lene Lyhr Pedersen, som alle genopstiller.

6.2 Valg af suppleanter: Pt. Er det kun suppleant Pia Tækker Dahlmann som genopstiller.

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægtens §6 bestå af 3 bestyrelsesmedlemmer, valgt for 1 år.

Følgende af foreningens medlemmer blev valgt eller genvalgt til bestyrelsen:

Lene Lyhr Pedersen	bestyrelsesformand	2020-2021
Finn Petersen	bestyrelsesmedlem	2020-2021
Susanne Pedersen	bestyrelsesmedlem	2020-2021
Pia Tækker Dahlmann	1. suppleant	2020-2021
Jonathan Salomonsen	2. Suppleant	2020-2021

7. Valg af revisor.

BHA Statsautoriseret Revision A/S genvalgtes som foreningens revisor.

8. Behandling af indkomne forslag.

A) Forslag om salg af vicevært lejlighed.

Hermed indstilles forslag til generalforsamlingen den 21. april 2020 om salg af "vicevært lejligheden" beliggende Vangedevej 220A, st. tv.

På baggrund af den udarbejdede tilstandsrapport, der påpeger flere nødvendige og bekostningsfulde renoveringer på ejendommen foreslås, at frasælge ejendommens "vicevært lejlighed" beliggende Vangedevej 220A, st. tv.

Salg af lejligheden vil indbringe midler, der kan anvendes til de prioriterede renoveringsprojekter. Lejligheden har i mange år været udlejet og derfor ikke anvendt med det egentlig formål at være bolig for ejerforeningens vicevært. Lejeindtægterne er yderst begrænsede, grundet ejerforeningens ønske om korte lejeperioder, hvorved der er bedre disponeringsret over lejligheden. Derudover bidrager lejerer ikke til ejerforeningens fællesudgifter. Derfor vil et salg af lejligheden både frigive midler til de kommende renoveringsprojekter og bidrage til den løbende drift via betaling af en ejers fællesudgifter.

Beboer spurgte, om der var nogen fordele ved at beholde lejeboligen. Dirigent forklarede fordele og ulemper. Der blev spurgt ind til indkomst fra lejen. Dirigent Svend Carstensen forklarede vilkårene ved omkostningsbestemt leje og forklarede at

lejemålet muligvis kan opsiges med et års varsel, hvis en privatperson køber lejligheden og selv ønsker at flytte ind.

Efter fordelingstal stemte 496 for og 139 imod svarende til at 78% stemte for og 22% stemte imod. Forslaget blev således foreløbigt vedtaget. Da der ikke var de påkrævede 2/3 af stemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, skulle forslaget behandles på en kommende ekstraordinær generalforsamling, hvor det kunne endeligt vedtages med kvalificeret flertal, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

B) Bestyrelsen stil forslag om digital kommunikation.

Bestyrelsen foreslår, at indkaldelse til generalforsamling og øvrig kommunikation fremover foregår elektronisk. Forslaget indebærer, at foreningens administrator og bestyrelse kan kommunikere med foreningens medlemmer via e-mail.

De senere års udvikling i postleveringen betyder, at det ikke længere er muligt at stole på hurtig og sikker levering af traditionel brevpost. Det er bestyrelsens opfattelse, at kommunikation via e-mail er en mere nutidig kommunikationsform, som sikrer, at informationer og materiale kommer hurtigt og sikkert frem til modtageren.

Derfor stiller bestyrelsen forslag om indføjeelse af nyt afsnit til § 5 i vedtægten med følgende ordlyd:

"Administrator og bestyrelsen kan kommunikere med foreningens medlemmer ved udveksling af digitale dokumenter via e-mails og via foreningens hjemmeside.

Når der i denne vedtægt anvendes udtryk, som at dokumenter skal "vedlægges", "vedhæftes", "fremsendes" eller lignende opfyldes kravet, når dokumenterne gøres tilgængelig elektronisk via e-mail eller via førnævnte hjemmeside.

Det er den enkelte ejers ansvar at holde foreningens administrator opdateret med gældende mailadresse."

Fra forsamlingen blev der spurgt ind til ældres beboers muligheder for at modtage elektronisk post. Det blev foreslået at ændre ordlyden således at hvis man var undtaget elektronisk post fra det offentlige, kunne man blive fritaget for den angivne kommunikationsform og dermed fortsat modtage indkaldelse mv. via post.

Forslaget blev sat til afstemning med ændret ordlyd:

"Administrator og bestyrelsen kan kommunikere med foreningens medlemmer ved udveksling af digitale dokumenter via e-mails. Medlemmer som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod

fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den angivne kommunikationsform og dermed fortsat modtage indkaldelser mv. via post.

Når der i denne vedtægt anvendes udtryk, som at dokumenter skal "vedlægges", "vedhæftes", "fremsendes" eller lignende opfyldes kravet, når dokumenterne gøres tilgængelig elektronisk via e-mail.

Det er den enkelte ejers ansvar at holde foreningens administrator opdateret med gældende e-mailadresse."

Forsamlingen stemte alle for og forslaget blev således foreløbigt vedtaget. Da der ikke var de påkrævede 2/3 af stemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, skulle forslaget behandles på en kommende ekstraordinær generalforsamling, hvor det kunne endeligt vedtages med kvalificeret flertal, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

- C) Bestyrelsen stillede forslag om bemyndigelse til indhentelse af projekt på udskiftning af faldstammer og vandrør i hele foreningen.

Med baggrund i den tidligere på året fremsendte tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan, hvor den resterende del af de ikke udskiftede faldstammer samt ejendommens stigestrange er konstateret i så dårlig stand, at de bør udskiftes snarest, stiller bestyrelsen forslag om, at bestyrelsen af generalforsamlingen bemyndiges til at anvende de nødvendige omkostninger, kr. 250.000 til indgåelse af rådgiveraftaler om teknisk og administrativ byggesagsbehandling, med henblik på indhentelse af projekt/prissætning på udskiftning af samtlige rør (varm- og kold-vand) og cirka 50 faldstammer samt indhentelse af tilbud på fælles lån hertil.

Det herefter prissatte projekt, men økonomioversigt, vil herefter blive fremlagt på næst kommende generalforsamling i 2021, til endelig godkendelse, med henblik på projektstart foråret 2022.

Projektet estimeres på nuværende tidspunkt til, at ville andrage samlet omkring kr. 18 mio. Dette vil ca. andrage kontant (eller med estimeret 20-årigt lån) for en ejerlejlighed med fordelingstal 12, kr. 140.000 (netto månedlig kr. 700) og for fordelingstal 17, kr. 200.000 (netto månedlig kr. 1.000).

Fra forsamlingen blev der spurgt ind til prisen på 18 millioner, da det var et meget højt beløb. Bestyrelsen oplyste, at prisen indeholdt et komplet tilbud på udskiftning af rør (varm-og kold-vand) samt faldstammer.

Beboer ønskede at det skulle tages til referat, at bestyrelsen også skulle indhente tilbud, hvor kun udskiftning af rør (varm-og kold-vand) indgik. Muligheden for indhentning af flere tilbud blev diskuteret.

Det blev præciseret, at man kun skulle stemme om tilladelse til indhentning af priser og at afstemningen ikke gav bestyrelsen mandat til at igangsætte projektet.

Det blev præciseret, at beløbsrammen var op til kr. 250.000.

Efter fordelingstal stemte 496 for, 113 imod og 26 stemte ikke, svarende til at 78% stemte for, 18% stemte imod og 4% stemte ikke.

Forslaget blev således vedtaget og bestyrelsen fik bemyndigelse til at indhente tilbud.

D) Bestyrelsen stiller forslag om installation af fibernet på ejendommen.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på installation af fibernet og levering af bredbånd/tv i henhold til orienteringen under pkt. 2, hvilket vil medføre en forenings udgift i de første 4 år med ca. kr. 200.000,00.

Den enkelte ejer kan bruge kr. 139 pr. md. til køb/delvis betaling af et produkt: TV pakke og eller internet.

Efter fordelingstal stemte 510 for, 34 imod og 91 stemte ikke, svarende til at 80% stemte for, 5% stemte imod og 15% stemte ikke.

9. Eventuelt.

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt:

- En deltager påpegede at der havde været en del støj og spurgte ind til proceduren for at få beboere til at dæmpe sig. Normal procedure ville være at kontakte bestyrelsen.
- En deltager påpegede problemer med duer der opholder sig på altanerne. Bestyrelsesmedlem Susanne kom med forskellige løsninger på udfordringerne med duer på altanerne.
- En deltager pointerede at folk ikke skulle smide skodder på jorden og ikke tørre tøj på altanerne.
- En deltager bemærkede at hunde blev luftet på de grønne fælles arealer selvom det ikke er tilladt at holde hund.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen kl. 20:45, der var startet kl. 18.00.

Dette referat er underskrevet elektronisk på sidste side.

E/F Gentofte Parkgård

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2020 (Ekstraordinær)

År 2020, onsdag den 30. september, kl. 15.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Gentofte Parkgård på viceværtens kontor i kælderens under Vangedevej 226A, 2870 Dyssegård.

Advokat Svend Carstensen, Qvortrup Administration A/S, bød de tilstedeværende medlemmer velkommen og foreslog sig selv til valg til dirigent og referent.

Advokat Svend Carstensen blev enstemmigt valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i henhold til foreningens vedtægter.

For så vidt angår den foreliggende dagsorden konstaterede dirigenten, at forslagene kunne vedtages med 2/3 af de fremmødte medlemmers stemmer uanset antallet af fremmødte medlemmer, idet forslaget var foreløbig vedtaget på den ordinære generalforsamling med mere end 2/3 af de stemmeberettigede stemmer.

Dirigenten kunne konstatere, at følgende ejere var repræsenteret ved personligt fremmøde eller ved fuldmagt:

Ejerlejl.nr.: 6, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 28, 32, 34, 35, 36, 37, 41, 44, 55, 58, 65, 71, 76, 78, 79, 80, 81, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 93, 95, 106, 107, 111, 113 og 118. Fordelings-tal i alt 518.

Dagsorden i henhold til indkaldelsen:

1. Valg af dirigent og referent
2. Endelig vedtagelse af:

2.1 Forslag om salg af vicevært lejlighed

På baggrund af den udarbejdede tilstandsrapport, der påpeger flere nødvendige og bekostningsfulde renoveringer på ejendommen foreslås at frasælge ejendommens "vicevært lejlighed" beliggende Vangedevej 220A, st. tv.

Salg af lejligheden vil indbringe midler, der kan anvendes til de prioriterede renoveringsprojekter. Lejligheden har i mange år været udlejet og derfor ikke anvendt med det egentlige formål at være bolig for ejerforeningens vice-

vært. Lejeindtægterne er yderst begrænsede grundet ejerforeningens ønske om korte lejeperioder, hvorved der er bedre disponeringsret over lejligheden. Derudover bidrager lejerer ikke til ejerforeningens fællesudgifter. Derfor vil et salg af lejligheden både frigive midler til de kommende renoveringsprojekter og bidrage til den løbende drift via betaling af en ejers fællesudgifter.

2.2 Bestyrelsen stiller forslag om digital kommunikation.

Derfor stiller bestyrelsen forslag om indføjelse af nyt afsnit til § 5 i vedtægten med følgende ordlyd:

"Administrator og bestyrelsen kan kommunikere med foreningens medlemmer ved udveksling af digitale dokumenter via e-mails. Medlemmer som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den angivne kommunikationsform og dermed fortsat modtage indkaldelser mv. via post.

Når der i denne vedtægt anvendes udtryk, som at dokumenter skal "vedlægges", "vedhæftes", "fremsendes" eller lignende opfyldes kravet, når dokumenterne gøres tilgængelig elektronisk via e-mail.

Det er den enkelte ejers ansvar at holde foreningens administrator opdateret med gældende e-mailadresse."

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Se ovenstående.

Ad 2.1 Endelig vedtagelse af forslag om salg af viceværtlejlighed.

Det foreløbig vedtagne forslag blev sat til afstemning.

For stemte alle med fordelingstal 518.

Forslaget var således vedtaget med mere end 2/3 af de fremmødte stemmer og var således endelig vedtaget.

Ad 2.2 Endelig vedtagelse af bestyrelsens forslag om vedtægtsændring vedrørende "digital kommunikation".

Det foreløbig vedtagne forslag blev sat til afstemning.

For stemte alle med fordelingstal 518.

Forslaget var således vedtaget med mere end 2/3 af de fremmødte stemmer og var således endelig vedtaget.

Det var herefter endelig vedtaget at indføje nyt afsnit til § 5 i vedtægterne med følgende ordlyd:

"Administrator og bestyrelsen kan kommunikere med foreningens medlemmer ved udveksling af digitale dokumenter via e-mails. Medlemmer som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den angivne kommunikationsform og dermed fortsat modtage indkaldelser mv. via post.

Når der i denne vedtægt anvendes udtryk, som at dokumenter skal "vedlægges", "vedhæftes", "fremsendes" eller lignende opfyldes kravet, når dokumenterne gøres tilgængelig elektronisk via e-mail.

Det er den enkelte ejers ansvar at holde foreningens administrator opdateret med gældende e-mailadresse."

Idet der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

--oo0oo--

København, den / 2020

København, den / 2020

Som dirigent

Godkendt pr. mail

Svend Carstensen
Advokat

Bestyrelsen