

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i E/F Gentofte Parkgård afholdt den 20. april 2023, kl. 18.00

DELTAGELSE

42 af foreningens i alt 120 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen med et fordelingstal på 535 ud af 1.525, heraf 2 ved fuldmagt med et fordelingstal på 25.

Qvortrup var repræsenteret ved kundeforf Mette Haagensen samt administrator Thomas Winters Henriksen.

DAGSORDEN

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT
2. BESTYRELSENS AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING FOR DET SENEST FORLØBNE ÅR
3. FORELÆGGELSE AF ÅRSRAPPORT TIL GODKENDELSE
4. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG
5. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET FOR DET FORLØBNE REGNSKABSÅR
6. VALG AF BESTYRELSE
7. VALG AF REVISOR
8. 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

Formanden foreslog kundeforf Mette Haagensen som dirigent og referent.

Efter enstemmigt valg som generalforsamlingens dirigent, konstaterede kundeforf Mette Haagensen, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

2. BESTYRELSENS AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING FOR DET SENEST FORLØBNE ÅR

Formanden Mette Andersen gennemgik beretningen i hovedtræk. Beretningen er vedlagt dette referat som bilag.

Derefter orienterede bestyrelsesmedlem Casper Danneberg Andersen om byggeprojektet, som havde været bestyrelsens største opgave i det forgangne år:

- Foreningen blev sparet mange måneders arbejde, som følge af valget af arkitekt og entreprenører.
- Bestyrelsen er opmærksom på, at der er beboere, der har været generet af projektet, hvilket ikke kan undgås med den type projekt. Uanset er foreningen generelt kommet godt igennem projektet. Projektet blev gennemført til tiden, og der kun været få ekstra arbejder og mangler.
- Projektet blev næsten kr. 3 mio. billigere end projekteret.

Dirigenten orienterede om muligheden for at foretage kontantindfrielse af hver beboers andel af byggeprojektet, som opgjort i brev af 14. april 2023. Administrator udsender bekræftelse på kontantindbetalinger til beboerne en gang om ugen.

Hvis man som beboer ikke har betalt sin andel af byggeprojektet kontant inden den 30. juni 2023, vil man automatisk deltage i et 10-årigt fælleslån med variabel rente.

Bestyrelsen forhandler pt med banken om rentesatsen på fælleslånet, og forventer at den ændres fra den nuværende rente på 6,5% til 5,75%, men der er tale om en variabel rente, hvorfor den kan blive ændret i låneperioden.

Såfremt man efter den 1. juli 2023 ønsker at kontantindfri sit fælleslån, skal man kontakte administrator, der vil sørge for at der bliver udarbejdet en indfrielsesopgørelse, så fælleslånet kan indfries. Beboeren vil i så fald blive opkrævet et gebyr for indfrielse af fælleslånet, hvilket man ikke bliver, hvis man indfrier sin andel kontant inden den 30. juni 2023.

Efter generalforsamlingen havde haft lejlighed til at stille spørgsmål, blev beretningen taget til efterretning.

3. FORELÆGGELSE TIL GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT OG STATUS MED PÅTEGNING AF REVISOR

Dirigenten gennemgik hovedtrækkene i foreningens årsrapport for 2022.

Resultatopgørelsen udviste et driftsoverskud på kr. 647.396 primært som følge af sparet vedligeholdelse. Resultatet var foreslået overført til egenkapitalen.

Byggeprojektet var ikke afsluttet den 31. december 2022, hvorfor dette fremgår af foreningens balance i årsrapporten 2022.

Efter forsamlingen havde haft lejlighed til at stille spørgsmål til årsrapporten blev denne enstemmigt godkendt af forsamlingen.

4. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET FOR DET LØBENDE REGNSKABSÅR TIL ENDELIG GODKENDELSE

Dirigenten gennemgik foreningens budget, som var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne og en stigning i fællesbidraget på 3 % hver den 1. januar, som vedtaget på generalforsamlingen den 8. juni 2021.

Udgiftsposten på kr. 500.000 til løbende vedligeholdelse er ikke øremærket til konkrete projekter, men da ejendommen er af ældre dato, så opstår der løbende behov for vedligeholdelse på ejendommen.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til budgettet, blev det sat til afstemning. Dirigenten konstaterede herefter uden indsigelser, at driftsbudgettet var enstemmigt vedtaget af de fremmødte medlemmer.

5. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG

A) Forslag om drøftelse af vinduer og altandøre

Christina Johansen motiverede forslaget med, at vinduerne er i så dårlig stand, at en udskiftning er nødvendig.

A4 Arkitekter konstaterede i 2019, at vinduerne er nedslidte og enten skulle vedligeholdes eller udskiftes. Generalforsamlingen valgte på det tidspunkt at foretage udskiftning af faldstammer og stigstrengene først.

A4 Arkitekter anbefalede i udkast til vedligeholdelsesplan i 2020, at udskiftning af vinduer foretages samtidig med udskiftning af tag og udbedring af facade/sokkel, idet disse arbejder alle kræver opstilling af stillads eller lift, hvorfor der er en besparelse ved at lave arbejdet samtidig. Dengang var et samlet projekt anslået til ca. kr. 25 mio.

Generalforsamlingen drøftede mulighederne for at få A4 Arkitekter til at fremkomme med forslag til, hvordan et sådant projekt mere konkret kunne sammensættes – gerne med flere forskellige forslag, så generalforsamlingen kan træffe beslutning herom på et mere oplyst grundlag.

Bestyrelsen blev herefter bemyndiget til at anvende kr. 30.000 til betaling af rådgivende ingeniør/arkitektfirma eller administrator for at undersøge mulighederne herfor, hvilken udgift blev tilføjet driftsbudgettet.

6. VALG AF BESTYRELSE

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

Susanne Pedersen genopstillede ikke, hvorfor generalforsamlingen takkede Susanne for hendes indsats.

Mette Andersen og Casper Danneberg Andersen genvalgte til bestyrelsen uden modkandidater for en 1-årig periode. Ligesom Jacob Jørgensen blev valgt til bestyrelsen uden modkandidat for en 1-årig periode.

Alle blev valgt med akklamation.

Dirigenten opfordrede medlemmerne til at opstille som suppleant til bestyrelsen. Der var ingen fremmødte medlemmer, der ønskede at stille op til posten som suppleant.

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen konstitueret sig selv med Mette Andersen som formand.

Efter generalforsamlingen består bestyrelsen af:

Mette Andersen	Formand
Casper D. Andersen	Bestyrelsesmedlem
Jacob Jørgensen	Bestyrelsesmedlem

Suppleanter:

Pt. ingen

7. VALG AF REVISOR

BHA Revision genvalgte som foreningens revisor.

8. EVENTUELT

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt:

- **Græsplænen:**

En deltager spurgte ind til om græsplænen bliver skiftet ud. Bestyrelsen oplyste, at det bliver den ikke, da næste byggeprojekt vil ødelægge græsset igen. Der er dog sået græsfrø på området.

- **Kloak:**

En deltager spurgte ind til om der var rotteproblemer i kloakken. Bestyrelsen oplyste, at de var i gang med at undersøge kloakkerne for at få belyst

omfanget af kloakproblemerne. Bestyrelsen havde endnu ikke modtaget svar på undersøgelserne.

En deltager spurgte ind til om kloakskaden skyldtes tunge køretøjer, hvilket ikke umiddelbart var tilfældet, men bestyrelsen afventede svar på undersøgelserne for at kunne sige det med sikkerhed.

- **Dørtelefoner:**

En deltager spurgte ind til om det var muligt at få opsat dørtelefoner. Bestyrelsen oplyste, at det var blevet undersøgt tidligere, hvor forslaget blev afvist, da det ville medføre, at alle hoveddøre skulle udskiftes.

- **Lys i opgangen:**

En deltager ønskede belysning i trappeopgangene om natten for tryghedens skyld. Belysning i trappeopgangene blev drøftet livligt.

- **Cykelværkstedet:**

En deltager oplyste, at han forventede at foretage en gennemgående oprydning af cykelværkstedet i juni måned.

- **Opbevaring af ting på fællesarealer:**

Af hensyn til brandfare er det ikke tilladt at opbevare ting i indkasket på loftet eller i kælderen, hvorfor alle beboere opfordredes til ikke at henstille ting på fællesarealer.

- **Et godt naboskab:**

En deltager opfordrede alle til at hilse på hinanden, når man mødes på ejendommen. Et simpelt "hej" er nok.

- **Tak til vicevært Mogens:**

Generalforsamlingen udtrykte stor taknemmelighed for Mogens store arbejde i det forgange år.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævdede generalforsamlingen kl. 19.08.

Bilag:

- Bestyrelsens beretning

Dette referat er underskrevet elektronisk på sidste side.

BESTYRELSENS BERETNING 2022 - 2023

Indledning

Den nuværende bestyrelse blev indsat ved generalforsamlingen den 25. april 2022 og afholdt det konstituerende møde den 3. maj 2022, hvor Mette Andersen blev valgt til formand.

Bestyrelsen har afholdt ti bestyrelsesmøder i perioden.

Bestyrelsen har fra starten inviteret begge suppleanter med til bestyrelsesmøderne. Den ene suppleant er sprunget fra undervejs i valgperioden.

Størstedelen af bestyrelsens tid og kræfter er brugt på stigestrenge- og faldstammeprojektet.

Bestyrelsen er dog stadig i gang med de mindre projekter, så som opdatering af hjemmesiden og at få mere og bedre struktur på bestyrelsesarbejdet i form af årshjul, arbejdsgange og andet relevant dokumentation, der nemt kan arbejdes videre med. Dog er det gået langsomt grundet det store byggeprojekt.

Stigestrenge- og faldstamme projekt

Bestyrelsens største opgave i denne periode har klart været stigestrenge- og faldstammeprojektet, som har taget langt den meste tid og det meste fokus.

Kort og godt er projektet forløbet bedre end forventet med et projekt i den størrelse med et stort antal lejligheder.

Casper fra bestyrelsen forbereder et mere uddybende resumé over projektet, som han fremlægger til generalforsamlingen.

Ejendommen og vedligeholdelse

Herunder er en liste over nogle af projekterne, der er udført på ejendommen i løbet af perioden:

- Det store byggeprojekt med stigestrenge og faldstammer
- Brandslukkere på øverste repos i alle opgange
- Rotter
 - Der er ordnet kloak foran 224A grundet sprækker og rotteproblemer
 - Fuld undersøgelse af kloak bestilt
- Cirkulationspumpe skiftet

Viceværten har som altid løbende holdt ejendommen fin med alt fra trappevaks til hækketklipping.

Vicevært

Først og fremmest mange tak til Mogens for hans kæmpe indsats i forbindelse med det store byggeprojekt. Bestyrelsen har igen i år valgt at give Mogens en bonus på baggrund af hans kampgejst og engagement.

Administrationsaftale, vedtægter og husorden

Bestyrelsen er fortsat opmærksomme på manglen / opdatering af en meget gammel administrationsaftale, og er fortsat i gang med ændring af vedtægterne grundet en ændring i loven samt opdatering af husordenen, så den er mere nutidig. Dog er disse opgaver lagt til side til fordel for byggeprojektet.

Affald, affaldssortering og storskrald

Viceværten oplyser, at vi er lykkedes med at fjerne 12 containere fra kælderen og endt med at spare små 50.000 om året grundet bedre affaldssortering. Dog kan dette gøres endnu bedre.

Vi skal alle huske og blive bedre til at bruge de korrekte affaldscontainere.

Hvis der er tvivl, er der skilte ved hver container, der oplyser, hvad der skal i hvilken container. Ellers kan I læse mere på kommunens hjemmeside [Affaldssortering for etageejendomme - Gentofte Kommune](#)

Det sociale

Bestyrelsen vil gerne have, at der er flere sociale arrangementer i foreningen. Der blev afholdt en enkelt sammenkomst i september, hvor der faktisk kom flere dejlige beboere end forventet. Det var enormt hyggeligt – på trods af mindre godt vejr. Det er dejligt at møde dem, som man 'bor' sammen med.

Vi vil gerne fortsætte med flere sociale arrangementer i gården, og vi håber på opbakning. Alle er velkomne til at sætte gang i sociale eller andre initiativer.

Hjemmeside www.gentofteparkgaard.dk

Hjemmesiden bliver løbende opdateret.

Sig endelig til, hvis der er ønsker.

Facebook www.facebook.com/groups/1855764857972943

Bestyrelsen vil igen gerne reklamere for den uofficielle Facebookside: Foreningen Gentofte Parkgård. Herinde kan man invitere til hygge og sociale arrangementer i gården, spørge om hjælp og alle mulige andre ting med vores naboer.

Gruppen blev brugt mere flittigt under byggeprojektet, desværre oftest med negativ klang, men stadig er det med til at skabe fællesskab.

Konstituerende møde i den nye bestyrelse og afsluttende møde med A4

Den nuværende bestyrelse har afsat første møde efter generalforsamlingen i den nye bestyrelse til tirsdag den 25. april 2023. Samme dag har bestyrelsen aftale med A4 kl. 17.00 på deres kontor på Gladsaxevej til afsluttende møde efter byggeprojektet, hvor både den nuværende og eventuelt den nye bestyrelse vil deltage for at få erfaringerne med og overdraget.

Bestyrelsesmødet vil fortsætte 'hjemme' på viceværtskontoret efter mødet med A4.

Her vil der være overdragelse af de nuværende projekter samt andet relevant i bestyrelsesarbejdet til en eventuel ny bestyrelse.

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.”

Mette Haagensen

Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: CVR:85411217-RID:94098806

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-04-21 11:37:53 UTC

NEM ID 

Mette Haagensen

Referent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: CVR:85411217-RID:94098806

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-04-21 11:37:53 UTC

NEM ID 

Jacob Johan Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Gentofte Parkgård

Serienummer: 17d53686-4c2b-4bde-927d-d98ca855e905

IP: 185.81.xxx.xxx

2023-04-21 12:00:13 UTC

Mit  

Mette Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Gentofte Parkgård

Serienummer: 32447ef8-d432-4290-8880-01eaece54b80

IP: 80.161.xxx.xxx

2023-04-22 06:56:37 UTC

Mit  

Casper Danneberg Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Gentofte Parkgård

Serienummer: 4c6910c9-141d-4a3e-a13d-3c61a97870b4

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-04-24 17:40:15 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: AXTT6-XFHGL-UN7C5-1WSKC-DFNMG-504DI

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>