

BESLUTNINGSREFERAT

E/F Jægerhaven – ordinær generalforsamling

Mødested: Kildeskovhallen, Adolfsvej 25, 2820 Gentofte
Mødedato: 26. oktober 2022, kl. 18.30
Fremmødte: Der var repræsenteret 26 af foreningens 87 lejligheder, heraf 3 ved fuld-
magt, repræsenterende 95,07 af ejendommens i alt stemmeberettigede
293,10 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan.
5. Indkomne forslag.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Peter Westerdahl fra DEAS som dirigent og referent. 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.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Formanden spurgte til medlemmernes holdning til at græsplænerne ikke bliver slået så ofte af hensyn til biodiversiteten. Der fremkom forskellige synspunkter hertil, herunder at hunde besørgede i det høje græs. Det blev forslået at der kunne være forskellige løsninger ved de forskellige plæner.

Formanden opfordrede medlemmerne at tilmelde post fra DEAS til E-Boks for at reducere foreningens forsendelsesomkostninger. Medlemmer der er fritaget for digital post, fortsætter med at modtage indkaldelser m.m. med almindelig post.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning. Beretningen er vedhæftet referatet som bilag.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Peter Westerdahl fremlagde årsregnskabet for 2021/22. Regnskabet viste et resultat på kr. 10.758, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 30. juni 2022 udgjorde kr. 415.537, hvortil kommer grundfonden på kr. 936.487. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan.

Vedligeholdelsesplanen blev fremlagt efter behandling af forslagene i punkt 5 og blev enstemmigt godkendt.

5. Indkomne forslag.

5.1.a. Bestyrelsen stiller forslag om renovering af varmecentralen inden for en budgetramme på 653.000 kr. inkl. moms, som afholdes af grundfonden, jf. Vedlagte bilags punkt 1-5.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages hvis det opnår almindeligt flertal. Thomas Skov motiverede bestyrelsens forslag og redegjorde bl.a. for, at foreningen har haft rådgivende ingeniør Ole Jensen til at gennemgå varmecentralen.

Begrundelse for isoleringen og indreguleringen skal ses i forhold til sundhed, idet for lave temperaturer på både vand frem til beboerne og retur til beholderen kan medføre Legionella. Derudover bør vandet cirkulere med en vis hastighed, så der ikke dannes biofilm i de perioder, hvor forbruget er lavt. Dertil vil renoveringen have en positiv effekt på den enkelte beboers varmeregning da strafafgiften for at sende for varmt vand bliver nedsat når anlægget er korrekt indreguleret.

Spørgsmål til rør på loftet herunder hvornår de skal skiftes? Svaret fra bestyrelsen var, at det ligger et par år ud i fremtiden.

En ejer ville vide om der var indhentet kontroltilbud. Det er der endnu ikke, men det vil ske.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

5.1.b. Såfremt forslag 5.1.a ikke vedtages, stiller bestyrelsen forslag om renovering af varmecentralen, bortset fra udskiftning af cirkulationsledningen, som nævnt i bilaget pkt. 2, inden for en beløbsramme på 358.000 kr. inkl. moms, som afholdes af grundfonden, jf. Vedlagte bilags punkt 1-5.

Da forslag 5.1.a var vedtaget **bortfaldt forslaget**.

5.2 Bestyrelsen stiller forslag om etablering af 3 p-pladser i svinget ud mod Helsingørmotorvejen, inden for en budgetramme på 120.000 kr. som afholdes af grundfonden, jf. Vedlagte bilag.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages hvis det opnår almindeligt flertal. Bestyrelsen motiverede sit forslag.

Bestyrelsen redegjorde for, at det på en ekstraordinære generalforsamling i april 2022 blev vedtaget at lave 3 P-pladser i svinget, men foreslået at de blev lagt sammen med de 3 eksisterende pladser.

Imidlertid er der niveauforskel på de 2 områder, og der skal derfor udgraves, så det nye terræn følger det eksisterende asfaltareal. Jorden skal fjernes eller evt. lægges som bagkant langs græskanten mod motorvejen. Samtidig skal lampe og gadespejl flyttes. Niveauspring imod græs og gangsti laves som skråning og der plantes bøgehæk mod græsset.

Der blev udtrykt et ønske om at båsene på de 3 pladser bliver længere.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

5.3 Bestyrelsen stiller forslag om etablering af 5 affaldsmolokker, inden for en budgetramme på 366.550 kr. inkl. moms, der afholdes af grundfonden, Jf. Vedlagte bilag.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages hvis det opnår almindeligt flertal. Bestyrelsen motiverede sit forslag.

Da den nuværende løsning ikke er brand-mæssig lovlig, blev det vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i april at bestyrelsen skulle arbejde videre med en fremtidssikret løsning med opstilling af nedgravede molokker.

Bestyrelsen har fået godkendelse af renovatøren til at gå i gang med planen. Samtidig har renovatøren erkendt, at det ikke er nok med 1/2 molok til restaffald, men at foreningen skal have yderligere en udelukkende til restaffald, så der kommer 1 1/2 molok til dette formål, der svarer til den nuværende mængde.

Kommunen giver normalt kun tilskud til 3 molokker, og da foreningen ikke må undlade madaffald, plast, papir, glas og metal, foreslår de at foreningen selv står for betaling af en 4. molok, hvorefter de vil bevilge en 5. molok som vil kunne anvendes til pap.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

1 enkelt medlem tilkendegav ikke at kunne støtte forslaget, hvorefter dirigenten konstaterede at forslaget var **vedtaget** med overvældende flertal.

5.4 Birgit Roslind og William Paskett stiller forslag om at generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at tage kontakt til en professionel havearkitekt, der 2 gange om året kan rådgive bestyrelse og vicevært om hvad der skal beskæres, hvordan og hvornår, samt give gode råd om pasning og pleje af de forskellige planter

Forslagets indhold var udsendt rettidigt til medlemmerne i henhold til vedtægtsens bestemmelser. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages hvis det opnår almindeligt flertal. Forslagsstillerne motiverede deres forslag.

Der var debat om det fremsatte forslag med argumenter såvel for som imod.

Pauline Noël redegjorde for at bestyrelsen allerede have iværksat nogle tiltag omkring de grønne områder, bl.a. om vedligeholdelse af piletræs-bassinnet.

Dirigenten oplyste, at han ikke kunne sætte forslaget til afstemning i den fremsatte form, idet forslaget manglede oplysning om pris og finansiering, hvorfor medlemmerne ikke ville kunne træffe en beslutning på et oplyst grundlag.

5.5 Thomas Skov stiller forslag om, at der etableres 6 elladestandere til el- & hybridbiler i E/F Jægerhaven.

Forslagets indhold var udsendt rettidigt til medlemmerne i henhold til vedtægtsens bestemmelser. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages hvis det opnår kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af ejerforeningens medlemmer efter såvel antal som fordelingstal. Forslagsstilleren motiverede sit forslag og redegjorde for udviklingen i el- og hybridbiler, hvorfor efterspørgslen på lade muligheder i forbindelse med sin bolig bliver større. Thomas Skov refererede ligeledes til en samtale med en lokal ejendomsmægler, der havde oplyst at lejlighederne ville få en værditilvækst og øget omsættelighed.

Der var en længere debat med synspunkter såvel for som imod forslaget. Der var forslag om indledningsvis 2 pladser, hvortil Thomas Skov svarede, at en sådan løsning vil blive uforholdsmæssig dyr.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte: 12 ejere svarende til 43,79 fordelingstal.
Imod stemte: 14 ejere svarende til 51,28 fordelingstal.

Forslaget var dermed **forkastet**.

Der blev efter generalforsamlingen nedsat en arbejdsgruppe der vil arbejde videre med forslaget med henblik på en senere fremlæggelse.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Peter Westerdahl fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2022/23, herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne som følge af øget inflation og dermed øgede udgifter for ejerforeningen. Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 1. december 2022 og med samtidig efterregulering for perioden 1. juli til 30. november 2022.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen, hvor det bl.a. blev fremført, at for nogle kunne det være hårdt med efterreguleringen op under jul, når man samtidig tager i betragtning at a conto varmeudgifterne er varslet 40% op.

Det fremlagte budget for 2022 blev enstemmigt godkendt som nedenstående, men således at efterreguleringen sker i 3 rater i december, januar og februar:

BUDGET	NOTE	BUDGET	REGNSKAB	BUDGET
		01-07-2022	01-07-2021	01-07-2021
		30-06-2023	30-06-2022	30-06-2022
INDTÆGTER				
Aconto E/F-bidrag		2.353.900	2.182.086	2.182.900
Øvrige indtægter	1	107.000	107.399	92.000
INDTÆGTER I ALT		2.460.900	2.289.485	2.274.900
UDGIFTER				
Varmeudgifter, tørrerum	2	0	19.386	27.000
Forbrugsafgifter	3	834.000	767.055	775.000
Forsikringer og abonnementer	4	334.000	287.229	305.800
Ejendomsdrift	5	624.000	557.110	456.700
Administrationshonorar, DEAS A/S		90.000	106.422	128.000
Øvrige administrationsomkostninger	6	125.900	162.858	151.400
Løbende vedligeholdelse		294.000	285.681	268.000
Større vedligeholdelsesarbejder	7	150.000	84.108	161.000
Renteudgifter	8	9.000	8.878	2.000
UDGIFTER I ALT		2.460.900	2.278.727	2.274.900
DRIFTSRESULTAT		0	10.758	0

7. Valg af formand for bestyrelsen.

Da formanden er på valg i ulige årstal, udgik punktet.

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Dirigenten redegjorde for, at da der har været stor udskiftning i bestyrelsen i årets løb, skal der vælges 4 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf 2 vælges for 1 år og 2 vælges for 2 år. Med forsamlingens samtykke

besluttede dirigenten, at bestyrelsen ved sin konstituering selv beslutter hvem der er valgt for henholdsvis 1 og 2 år.

Følgende kandiderede til bestyrelsen:

Jannik Jensen, Pauline Noël, Jette Ewald, Thomas Skov og Birgit Roslind, idet Jette Ewald oplyste at hun modtog valg for 1 år.

Dirigenten satte kandidaterne til afstemning.

Der var genvalg til Jannik Jensen, Pauline Noël, Jette Ewald og Thomas Skov

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Lisbeth Stilling, (formand) ejer af 116, 2. tv.

Jannik Jensen, ejer af 128, 2. th.

Pauline Noël, ejer af 128, st. tv.

Jette Ewald, ejer af 118, 1. tv.

Thomas Skov, ejer af 110, 1. tv.

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Følgende kandiderede som bestyrelsessuppleanter:

Birgit Roslind, Jerine Knutsson og Torben Lauritzen

Dirigenten satte kandidaterne til afstemning.

Som 1. suppleant valgtes Torben Lauritzen

Som 2. suppleant valgtes Jerine Knutsson

10. Valg af revisor.

Der var genvalg af BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab.

11. Eventuelt.

Følgende emner blev debatteret:

- Vedligeholdelse af røgalarmer
- Hensættelse af møbler på fællesarealer. Det blev præciseret, at der ikke må hensættes effekter i trappeopgange og kældergange, eller på øvrige fællesarealer da disse er brand- og flugtveje.
- Et medlem fandt det uhensigtsmæssigt at samme person varetog dirigent- og referentrollen.
- Ønske om yderligere cykelparkering. Det kan overvejes at indkøbe cykelstativer som medlemmer selv kan montere på en fællesarbejdsdag.
- Cykeloprydning
- Ønske om beplantning mod motorvejene for at dæmpe støjen.

Da ikke flere ønskede ordet, bad formanden om en kort bemærkning og udtrykte foreningens tak til Martin Bakke for sin indsats i bestyrelsen.

Herefter hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:55.

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.”

Peter Westerdahl

Referent

Serienummer: CVR:20283416-RID:27340214

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-11-02 12:50:01 UTC

NEM ID 

Peter Westerdahl

Dirigent

Serienummer: CVR:20283416-RID:27340214

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-11-02 12:50:01 UTC

NEM ID 

Lisbeth Annette Stilling

Formand

På vegne af: E/F Jægerhaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-182267422412

IP: 87.50.xxx.xxx

2022-11-02 13:06:10 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XFJNZ-4JLCS-W6SX5-K8CMQ-K34KW-BBP1J

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>