

## BESLUTNINGSREFERAT

### E/F Jægerhaven – ordinær generalforsamling

Mødested: Kildeskovshallen, Adolphsvej 25, 2820 Gentofte  
Mødedato: 30. oktober 2023, kl. 18.30  
Fremmødte: Der var repræsenteret 18 af foreningens 86 lejligheder, heraf 3 ved fuld-  
magt, repræsenterende 65,77 af ejendommens i alt stemmeberettigede  
292,85 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.

Formanden Lisbeth Stilling bød velkommen og foreslog kundechef 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 alle dagsordenens punkter.

#### 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Beretningen gengives her:

*Årsberetningen sendes som tidligere år ud sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, så alle har mulighed for at læse beretningen, inden generalforsamlingen – og dermed stille eventuelle spørgsmål på selve generalforsamlingen.*

*Årsberetningen er et tilbageblik på de aktiviteter, som bestyrelsen har beskæftiget sig med i året, der er gået siden sidste ordinære generalforsamling. Bestyrelsens primære opgave er at sikre en fornuftig drift og vedligeholdelse af Jægerhavens bygninger og område.*

*Velkommen til de nye beboere, der er flyttet ind i årets løb. Alle har fået et velkomstbrev med relevante oplysninger om bl.a. hjemmeside, affaldssortering og navneskilte.*

*Generelt har året været præget af igangsætning af de mange opgaver, som generalforsamlingen vedtog på den ordinære generalforsamling i oktober og på den ekstraordinære generalforsamling i februar. Vi har haft besøg af mange håndværkere på ejendommen igennem året og det vil fortsætte ind i det nye år, da nogle opgaver ikke er afsluttede eller endog påbegyndt. I år fremsætter bestyrelsen ingen forslag, idet de allerede vedtagne projekter rækker ind i indeværende år både arbejdsomt og økonomisk.*

### **VVS arbejder**

En af de store udgifter i regnskabet er fortsat reparation, vedligeholdelse og udskiftning på /af faldstammer, vandinstallationer og varmeanlæg.

I august påbegyndtes den store renovation af vores varmtvandsanlæg. Som besluttet på generalforsamlingen blev de første faser i planen gennemført og vi fortsætter med de næste faser med udskiftning af strengereguleringsventiler på cirkulationsstregene samt udskiftning af cirkulationsledningen i kældrene. Dette vil nedbringe varmeudgiften for den enkelte ejer på længere sigt. Da vi endnu ikke har modtaget faktura på den første del af forbedringen, er udgiften sat på vedligeholdelsesplanen for 23-24 sammen med udgiften til de næste faser.

Tagrender bliver rensset hvert år, og i år er tagrenderne tillige repareret 3 steder.

### **De grønne områder**

På sidste generalforsamling ønskede man, at der blev gjort mere ved de grønne arealer og beplantningen ud mod motorvejene. Bestyrelsen modtog fra en tidligere formand den meget omfattende haveplan, der blev lavet for en del år siden. I henhold til den blev hækken foran blok 2 skåret ned og ind til 60 cm., hvorved buske og træer bliver mere synlige og lyset fra lamperne kommer til deres ret. For at fuldende dette, vil der blive plantet samme type hæk foran nr. 112-114 til efteråret. Den høje bøgehæk på græsplænen udfor nr. 128 blev også skåret væsentlig ned, så den bliver nemmere at klippe fremover. Det store kirsebærtræ blev beskåret. Endvidere blev piletræerne i opsamlingsbassinet skåret ned og mange blev fjernet. Fremover vil pilebassinet blive vedligeholdt hver vinter. Brøndene, der opsamler vandet fra nedløbsrørene og fører det til bassinet, skal renses med jævne mellemrum. Vi har vurderet, at dette kan vente til 24-25, hvor der derfor er afsat penge til dette i vedligeholdelsesplanen

En del af plankeværket i den nordlige ende ved 102 blev efter påbud fra Vejdirektoratet fjernet. Vi fik dog tilladelse til at de første 10 m. kan bevares på deres grund. På det nu åbne stykke vil der blive plantet Kirsebærlaubær, ligesom det er planen at plante disse langs motorvejene. Pengene hertil er afsat i vedligeholdelsesplanen. Det kan lade sig gøre ved at overskuddet fra årets regnskab overføres til regnskabsåret 23-24.

Legepladsen fik også et tiltrængt løft med et nyt legehuse, sandkasse og gyng og andre legeredskaber. Det ser ud til at børn og forældre er glade for dette.

### **Fibernet:**

På den ekstraordinære generalforsamling i februar besluttedes det at tage imod et tilbud fra Global Connect om installation af fibernet i alle lejligheder. Firmaet tilbød at gøre dette gratis, bortset fra en evt. udgift på max. 60.000 kr. til nedgravning af fibre mellem blokkene. Det indledende arbejde med at montere fibernet i kældre og opgange er foregået hen over sommeren. Det viste sig, at gravearbejdet ikke var nødvendigt, men desværre også, at man ikke kunne føre nettet igennem skaktene eller mælkeskabene, som først forventet. Fibrene er nu lagt i opgangene og det forventes, at de snarest bliver trukket ind i de enkelte lejligheder. Der er udsendt varsel herom og yderligere varsel med nøjagtigt tidspunkt forventes udsendt snart. Det er frivilligt om den enkelte ønsker at tilslutte sig fibernet.

### **Molokker:**

På sidste generalforsamling besluttede vi, efter dialog med Gentofte Renovation og Joca, som er firmaet, der skal stå for etablering af pladsen, at få 5 i stedet for først besluttet 3 molokker. Dette pga. mængden af restaffald. Vi får derfor også en molok til pap, som vi oprindeligt ikke havde ønsket. Molokken kræver nemlig at pap skal foldes før det lægges ned, og det er vi ikke helt gode nok til endnu! Derfor vil der i en periode også stå et par af de velkendte containere til det store pap (som stadig skal foldes!), og vi henstiller til at molokken kun bruges til mindre pap og til opskåret pap. Gentofte Kommune har endelig godkendt byggeansøgningen og vi er ved at planlægge igangsætning. Der kommer information om tilkørselsforhold, parkering m.v. inden arbejdet påbegyndes.

Herefter vil skakterne blive lukket, da restaffald skal i molokkerne – og gerne sorteres noget mere, så mængden af restaffald falder. Udgiften til renovationen beregnes efter hvor meget restaffald, vi har – så jo mindre restaffald, jo billigere uanset mængden af det øvrige affald (i 22-23 betalte vi 190.000 kr. for renovationen)

### **Garager:**

Endelig står vores 5 garager færdige med murede vægge, tagrender, dræn og nye lister og med rensset, malet og repareret tag. Der var afsat 120.000 til dette arbejde i sidste års vedligeholdelsesplan. De sidste udgifter hertil er først afholdt i regnskabsåret 23-24, hvorfor

25.000 figurerer på budgettet for 23-24.

Foreningens indtægt på garagerne er i år på 37.700 kr.

### **Parkering**

Vi fik i foråret etableret 3 nye P-pladser i svinget. Udgiften er sat på vedligeholdelsesplanen for 23-24, da vi endnu ikke har betalt for arbejdet. Vi havde oprindeligt planlagt, at der skulle plantes bøgehæk for enden og til siden for pladsen. Men dette undlader, da der nu plantes Kirsebærlaubær ud mod motorvejen, og da det ikke virker til at være nødvendigt at plante hæk langs gangfliserne.

### **Varmemålere**

Vi fik nye varmemålere i 2021, men desværre blev det siden et lovkrav at beboerne selv skal kunne aflæse deres varmemeforbrug. Vi måtte derfor udskifte målere igen. Vi fik heldigvis et stort nedslag i prisen fra Brunata. De er snart færdige med arbejdet og beboerne vil få tilsendt en tilslutningskode til at tilgå aflæsningen online.

### **Cykler:**

I efteråret/vinteren havde vi igen en cykeloprydning, som gav lidt mere plads i cykelstativerne udenfor. Overvej om din cykel kunne komme i cykelkælderen her til vinter. Vi fjernede de aflåste døre til de 2 cykelrum i blok 1 for at gøre det nemmere at komme ind med cyklen. Fællesrum:

Bestyrelsen har igennem nogle år diskuteret at anvende det gamle viceværtkontor i blok 3 under nr. 110 til fællesrum i stedet for rummet i blok 2 under 118, idet rummet virker rarere pga. de flere vinduer her og fordi der er adgang til toilet i blok 3.

På den meget vellykkede arbejdsdag blev rummet malet og der er nu lagt linoleumsgulv. Rummet er tænkt som mødelokale for foreningen og for beboere, der ønsker at låne rummet til mindre sammenkomster.

Bestyrelsen er i gang med at udfærdige regler for brug af rummet.

### **Vaskemaskiner**

L'Easy har meddelt, at forbruget er lidt under det forventede men på et acceptabelt niveau. Det er blevet lettere ved at man kan bestille tid i App'en. Der er dog problemer med at respektere bookedede vasketider. Det henstilles på det kraftigste til, at en vask ikke sættes over, hvis den ikke kan nå at blive færdig til næste bookedede tid.

### **Støj fra motorvejene**

Vejdirektoratet har netop udsendt en rapport om udvidelsen af M3, hvor Jægerhaven specifikt er nævnt som et problemområde. Bestyrelsen havde i januar et møde med Vejdirektoratet hvor støj dæmpende foranstaltninger blev diskuteret. I rapporten nævnes forskellige tiltag, men ingen konkrete, idet de skal vurderes yderligere. Vi følger udviklingen.

### **Skægkræ**

20-30 beboere benyttede de af foreningen indkøbte fælder til skægkræ og bestyrelsen har herefter ikke hørt om flere problemer.

### **Energirapport:**

Det er lovpligtigt at der udfærdiges en energirapport hvert 10. år. Vores gamle udløb d.

12.9.23 og vi har derfor haft en energikonsulent til at gennemgå vores ejendomme ved besøg i udvalgte lejligheder, i kældre og på lofter. Rapporten kan læses på vores hjemmeside. Der er sket en forbedring de sidste 10 år, idet vi er gået fra energimærke E til D.

### **Vicevært:**

Vores vicevært Henrik kom desværre i november til skade med knæet under sig arbejde i Jægerhaven. Han var sygemeldt i en periode og genoptog herefter arbejdet indtil operation. Siden har han arbejdet deltid, men er fra 17. september igen på fuld tid med 30 timer ugl.

I forbindelse med vores skift af administrationsselskab fra WA til DEAS er der desværre sket fejl i viceværtens lønudbetaling, som uheldigvis først blev opdaget i juni måned i år. Det betyder, at viceværten i den periode har modtaget 120.000 kr. for meget i løn. Bestyrelsen har efter forhandling med DEAS nået til et forlig, hvor DEAS betaler halvdel af beløbet og viceværten den anden halvdel. Foreningen holdes således skadesløs.

### **Afslutning**

Formanden vil gerne rette en stor tak til den afgangende bestyrelse med suppleanter for deres engagement og ikke mindst det store frivillige og konstruktive arbejde, alle har lagt i det forgangne år for at sikre et godt boligområde til glæde for alle ejere

Da der ikke var spørgsmål til beretningen, konstaterede dirigenten, at denne var taget til efterretning.

### **3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.**

Peter Westerdahl fremlagde årsregnskabet for 2022/23. Regnskabet viste et resultat på kr. 105.411, hvoraf kr. 100.000 blev foreslået hensat til fremtidige udgifter til beplantning. De resterende kr. 5.411 blev foreslået overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 30. juni 2023 udgjorde kr. 420.948, hvortil kommer henlæggelser/grundfond på kr. 1.200.786. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Herefter satte dirigenten regnskabet til godkendelse. Et enkelt medlem med 3,98 fordelingstal tilkendegav ikke at kunne stemme for regnskabet.

Dirigenten konstaterede herefter at årsregnskabet var godkendt med overvældende flertal.

#### 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan.

Vedligeholdelsesplanen blev gennemgået. Der fremkom en debat om behovet for yderligere beplantning på fællesarealerne. Administrator oplyste at udgifterne indgår i det budget der skal behandles senere på dagsordenen.

Et enkelt medlem med 3,98 fordelingstal tilkendegav ikke at kunne stemme for vedligeholdelsesplanen, hvorefter dirigenten konstaterede, at denne var vedtaget med overvældende flertal.

#### 5. Indkomne forslag.

Der var ved fristens udløb ikke modtaget nogen forslag til behandling, hvorfor punktet udgik.

#### 6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Peter Westerdahl fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2023/24, 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 2023 og med samtidig efterregulering for perioden 1. juli til 30. november 2023.

Det fremlagte budget for 2023/24 blev godkendt som nedenstående, idet 1 medlem med 3,98 fordelingstal tilkendegav ikke at kunne godkende budgettet.

BUDGET	NOTE	BUDGET 01-07-2023 30-06-2024
<b>INDTÆGTER</b>		
Aconto E/F-bidrag		2.516.550
Øvrige indtægter	1	121.000
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>2.637.550</b>
<b>UDGIFTER</b>		
Forbrugsafgifter	2	920.300
Forsikringer og abonnementer	3	312.950
Ejendomsdrift	4	636.200
Administrationshonorar, DEAS A/S		92.500
Øvrige administrationsomkostninger	5	186.600
Løbende vedligeholdelse		240.000
Større vedligeholdelsesarbejder	6	249.000
Renteudgifter	7	0
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>2.637.550</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>0</b>

#### 7. Valg af formand for bestyrelsen.

Dirigenten efterlyste formandskandidater. Da ingen meldte sig, tilbød Lisbeth Stilling at modtage valg for yderligere en periode. Lisbeth Stilling blev enstemmigt valgt.

## 8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

På valg var Jette Ewald og Thomas Skov. Thomas Skov var netop fraflyttet foreningen og kunne derfor ikke genvælges. Jette Ewald, der ikke var til stede, havde overfor formanden oplyst, at hun ikke modtog genvalg.

Dirigenten efterlyste herefter kandidater til bestyrelsen for en 2-årig periode.

Følgende kandiderede:

Khalid El Hoseiny og Issam Sersar.

Da der ikke var andre kandidater, konstaterede dirigenten, at begge d'herrer var valgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Lisbeth Stilling, (formand)	ejer af 116, 2. tv.	(på valg i 2025)
Jannik Jensen,	ejer af 128, 2. th.	(På valg i 2024)
Pauline Noël,	ejer af 128, st. tv.	(På valg i 2024)
Khalid El Hoseiny,	ejer af 118, st. th.	(På valg i 2025)
Issam Sersar,	ejer af 124, 1. tv.	(På valg i 2025)

## 9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Der var genvalg til Torben Lauritzen og Jerine Knutsson

## 10. Valg af revisor.

Der var genvalg af BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab.

## 11. Eventuelt.

Følgende emner blev debatteret:

- Der blev orienteret om at stamvejen vil være blokeret under tømning af molokker, men at det forventes at være i kort tid ad gangen.
- Der blev udtrykt et ønske om at fremtidige generalforsamlinger bliver afholdt i fælleslokalet på ejendommen. Det vil bestyrelsen forsøge at efterkomme. Ved generalforsamlinger, hvor der ventes stor deltagelse, kan det være nødvendigt at holde disse ude i byen.
- Formanden orienterede om at YouSee har varslet prisen for tv-pakker op pr. 1. januar 2024.
- Formanden orienterede om at der er planer om at nedsætte et støjudvalg. Jette Ewald vel gerne være en del af dette, men yderligere medlemmer efterlystes.
- Der blev drøftet blødgøringsanlæg til vandet.
- Der blev orienteret om fibernettet, der er under installation.

Da ikke flere ønskede ordet, konstaterede dirigenten at dagsordenen var udtømt, takkede for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 19:40.

-----

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af MitID, 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.”

## Peter Westerdahl

### Referent

Serienummer: 5a704fdb-41be-4f9d-9864-5875abc0a936

IP: 217.195.xxx.xxx

2023-11-06 10:19:26 UTC



## Peter Westerdahl

### Dirigent

Serienummer: 5a704fdb-41be-4f9d-9864-5875abc0a936

IP: 217.195.xxx.xxx

2023-11-06 10:19:26 UTC



## Lisbeth Annette Stilling

### Formand

På vegne af: E/F Jægerhaven

Serienummer: c5aa33fd-2464-4d31-bca8-c8f6e33193bd

IP: 87.50.xxx.xxx

2023-11-06 10:20:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5IKIW-EBXA3-DCKSZ-NDMP7-B7BJE-WE407

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 tidsstempelt 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/validator**