



Ejerforeningen matr. nr. 1dt
CVR-nr. 32740235
Referat af ordinær generalforsamling 2024

Tirsdag den 23. januar 2024 kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i E/F Vejlesøparken 1 dy i mødelokalerne v. Rudersdal Bibliotek (store sal), Stationsvej 38, 3460 Birkerød.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Aflæggelse af årsrapport til godkendelse
4. Godkendelse af budget for det løbende regnskabsår samt beslutning af størrelsen af medlemsbidrag og/eventuelt indskud for året
5. Forslag fra bestyrelsen
6. Forslag fra medlemmerne
7. Valg
 - 1) Valg af formand (hvis formanden er på valg)
 - 2) Valg af bestyrelsesmedlemmer, jf. §14, stk. 1 og 2
 - 3) Valg af 1 suppleant
 - 4) Valg af revisor
8. Eventuelt

---oOo---

Formand for grundejerforeningen Carsten Riddersholm bød velkommen til generalforsamlingen og til advokat Mette Haagensen, kundechef Søren Ralph Hansen og ejendomsadministrator Louise Trustrup Herlevsen, alle tre fra CEJ Ejendomsadministration. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog advokat Mette Haagensen som dirigent og kundechef Søren Ralph Hansen som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Generalforsamlingerne i Ejerforeningen matr.nr. 1dy, Ejerforeningen matr.nr. 1dt og Grundejerforeningen Vejlesøparken blev afholdt samtidigt, sådan som man har gjort det siden stiftelsen.

Følgende punkter blev behandlet separat på generalforsamlingen i de tre foreninger:

- Punkt 3. Aflæggelse af årsrapport til godkendelse

- Punkt 4. Godkendelse af budget for det løbende regnskabsår samt beslutning om størrelsen af medlemsbidrag og/eventuelt indskud for året
- Punkt 5. Forslag fra bestyrelsen
- Punkt 6. Forslag fra medlemmerne
- Punkt 7. Valg af formand, valg af bestyrelsesmedlemmer, jf. §14, stk. 1 og 2, valg af 1 suppleant og valg af revisor

Repræsenteret var 141 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 12.232 ud af 25.786, heraf 3 ejerlejligheder ved fuldmagt.

Dirigenten konkluderede, at beslutningerne på dagsordenen kunne træffes ved simpelt flertal. Dog krævede forslag om ændring af vedtægten kvalificeret flertal. Det betød, at to tredjedele af ejerne skulle være repræsenteret på generalforsamlingen, og at to tredjedele af de repræsenterede skulle stemme for forslaget. Da to tredjedele ikke var repræsenteret, kunne forslaget vedtages foreløbigt, hvis mindst to tredjedele af de repræsenterede stemte for forslaget. I så fald skal forslaget vedtages endeligt på en senere generalforsamling, hvor mindst to tredjedele af de fremmødte, uanset antal, skal stemme for.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Jens Bache fremlagde bestyrelsen beretning, som vedlægges nærværende referat.

Der blev drøftet følgende:

Et medlem henviste til sin opfordring på sidste års ordinære generalforsamling om at involvere bestyrelsens ansvarsforsikring i sagen om jorddepoter, og ville vide om grundejerforeningens advokat er blevet anmodet om at forholde sig til dette.

Carsten Riddersholm oplyste, at grundejerforeningens advokat er forespurgt, og at bestyrelsens ansvarsdækning kun dækker, hvis bestyrelsen har handlet ansvarspådragende.

Et medlem spurgte, om bestyrelsen kunne oplyse, med hvilken hjemmel kommunen kan forbyde flytning af jord på egen matrikel.

Carsten Riddersholm oplyste, at svar fra kommunen ligger på Vejlesøparkens hjemmeside.

Efterfølgende blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Aflæggelse af årsrapport til godkendelse

Revisor Gert Larsen fra revisionselskabet BDO gennemgik årsrapporten for 2022/23, som viste et overskud på 1.224.510 kr., der sammen med 2.024.935 kr. fra henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, gav et samlet overført resultat på 3.249.445 kr. Egenkapitalen udgør herefter 4.075.414 kr.

Der var ingen spørgsmål, og dirigenten konstaterede, at årsrapporten var godkendt uden indsigelse.

Ad. 4 Godkendelse af budget for det løbende regnskabsår samt beslutning om størrelsen af medlemsbidrag og/eventuelt indskud for året

Kundechef Søren Ralph Hansen gennemgik budgettet for året 2023/2024, som indebar en stigning vedrørende den samlede opkrævning for ejerforeningerne og grundejerforeningen på 7,4 % til drift og forbedringsprojekter, hvortil kom ½ mio. kr. i grundejerforeningen til kommunens straksafskrivning på sit forbrændingsanlæg.

Enkelte poster i budgettet blev præciseret. Blandt andet var der budgetteret med mindre til forsyning, grundet besparelse på elforbrug, samt mere til renholdelse, hvilket skyldtes, at blandt andet trappevask var blevet outsourcet. Derudover var der budgetteret med en stigning i udgiften til forsikringer, hvilket ses i lyset af foreningens skadeshistorik.

Samlet set var der budgetteret med et overskud på 125.816 kr.

Forud for generalforsamlingen var der indkommet et forslag fra Just Linvald om uændret fællesbidrag. Forslaget blev fremført af dirigenten.

Carsten Riddersholm oplyste, at bestyrelsen agter at vedligeholde Vejlesøparken jf. vedtægterne og opretholde de hidtidige driftsmæssige standarder, hvilket er baggrunden for stigningen på 7,4 %.

Ændringsforslaget fra Just Linvald blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev forkastet.

Budgettet blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning, og dirigenten konstaterede, at det var godkendt uden indsigelse.

Ad. 5 Forslag fra bestyrelsen

Forslag fra varmeudvalget om ændring af kompensationsmodellen for termisk udsatte lejligheder.

Frank Nygaard redegjorde for forslaget, som indebar, at der ændres fra en kompensation i varmeregnskabet faste andel til en kompensation i det faktiske forbrug, hvilket betød en stigning i den samlede kompensation fra 100.000 kr. til 230.000 kr. Ikrafttrædelsesdato ville være 1. juni 2024 i forbindelse med start på den ny varmeregnskabsperiode.

Dirigenten henviste til målerbekendtgørelsen, der fastlægger, hvordan korrektion for termisk udsatte lejligheder kan foretages. Forslaget lå inden for rammerne af målerbekendtgørelsen og måtte vurderes at høre under den almindelige drift, hvorfor forslaget kunne vedtages med simpelt flertal.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og vedtaget uden indsigelse.

Forslag til nye vedtægter samt ny husorden.

Bestyrelsen stillede forslag om vedtagelse af nye særvedtægter, som var vedlagt indkaldelsen. Samtidig foreslog bestyrelsen, at husordenen blev opdateret, så samspillet mellem vedtægter og husorden sikres.

Vedtægterne var bygget op, så de svarer til den faktiske struktur i Vejlesøparken, hvor Grundejerforeningen har fungeret som en overordnet administrativ forening for alle forhold, som var gældende på tværs af alle tre foreninger.

Generelt var vedtægterne opdateret i forhold til de seneste ændringer i ejerlejlighedsloven og normalvedtægten for ejerforeninger, idet normalvedtægten siden 2022 har fundet anvendelse som udfyldende ret for ejerforeningen, uanset om den var vedtaget eller ej. Foreningsretlige begreber fra normalvedtægten for ejerforeninger var benyttet i nærværende vedtægter.

Det fremsendte forslag til særvedtægt for ejerforeningen baserede sig struktur-mæssigt på normalvedtægten for ejerforeninger. Nye bestemmelser i normalvedtægten for ejerforeninger var medtaget, i det omfang de ikke var fraveget som følge af individuelle afvigelser i ejerforeningens allerede tinglyste særvedtægt. De nye særvedtægter erstatter de gamle særvedtægter efter generalforsamlingens endelige vedtagelse af de nye særvedtægter. Særvedtægterne vil fremstå for den enkelte ejerforening som en samlet særvedtægt, der også vil blive begæret tinglyst som sådan.

Vedtægterne var udbygget betragteligt i håbet om at sikre brugervenlighed, så vedtægten både var orienterende, gennemskuelig og læsbar. Det har dog været vigtigt fortsat at bibeholde bestyrelsernes råderum.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at forslaget til nye særvedtægter ikke ændrede på allerede tinglyste sikkerheder, og at særvedtægten alene blev ændret, for så vidt angik den servitutstiftende del.

Bestemmelser i de nuværende særvedtægter, som ikke kunne ændres ved en flertalsbeslutning, var gengivet i de nye særvedtægter uden ændringer. Dette var årsagen til, at § 31 var gengivet, som den var anført i § 4 i ejerforeningens nuværende vedtægter.

For så vidt angik nuværende særvedtægts § 16, kunne denne alene ændres med enstemmighed. Der var ikke i det fremsatte forslag til ny særvedtægt ændret på indholdet af de i bestemmelsen anførte forhold. Bestemmelsen var blot fordelt ud på afsnit 1.6 – 1.8, 21.4 og 27, og der var ikke tiltænkt ændringer heri. Såfremt tinglysningsretten ikke måtte acceptere en sådan opsplitting af bestemmelsen, skulle advokat Kristian Dreyer være berettiget til at samle bestemmelserne og indsætte en bestemmelse i særvedtægten, der var identisk med den nuværende § 16.

Af konkrete forhold, som var opdateret i det fremlagte forslag til særvedtægt kunne nævnes:

- Præcisering af at Grundejerforeningen og Ejerforeningerne altid kan henholde sig til den til enhver tid værende ejer i tilfælde af krav, der udspringer af medlemskabet.

- Præcisering af at Grundejerforeningen og Ejerforeningerne er berettiget til at opkræve et honorar for arbejde pålagt af enkelte ejere som kun tilgodeser disse enkelte ejere, fx udarbejdelse af mæglerbesvarelse ved salg af lejlighed.
- Pligt for en ejer til at melde ejerskifte.
- Præcisering af at Grundejerforeningen har beslutningskompetencen for de administrative forhold, der er ens i de tre foreninger.
- Udvidelse af fristen for afholdelse af fornyet generalforsamlingen, når der ikke har været nok medlemmer til stede for at opfylde det kvalificerede majoritetskrav til fremmøde.
- Frist for afholdelse af ordinær generalforsamling fastsættes til 6 måneder efter regnskabsårets udløb i lighed med den i normalvedtægten fastsatte frist.
- Indførelse af periode hvor bestyrelsen ikke skal indkalde til suppleringsvalg i tilfælde af bestyrelsesmedlemmers udtræden af bestyrelsen, når en ordinær generalforsamling er nært forestående.
- Indførelse af fuldmagtsbegrænsning, så der kun må stemmes med 1 fuldmagt pr. medlem.
- Påkravsgebyr ved for sen betaling af bidrag til fællesudgifter fastsættes i henhold til lejeovens regler.
- Præcisering af at kommunikation mellem medlemmerne, bestyrelsen og administrator som udgangspunkt fremsendes med elektronisk post.
- Præcisering af at det er medlemmernes pligt at holde administrator opdateret med en virksom mailadresse.
- Præcisering af foreningens og ejernes vedligeholdelsespligt samt ansvar for følgeskader.
- Ændring af vedligeholdelsespligten for maling af altaner og terrasser, så vedligeholdelsespligten er underlagt Ejerforeningens vedligeholdelsespligt. Praksis med, at beboerne kan få maling udleveret fra ejendomskontoret, fortsættes, så beboerne kan male altanen eller terrassen indvendigt, hvis det trænger.
- Præcisering af at den til enhver tid værende ejer hæfter på objektivet grundlag for skader, der opstår fra installationer i ejerens lejlighed.
- Pligt for sælger til at oplyse køber om eventuelle ombygninger eller forandringer, som ejeren eller tidligere ejerled har foretaget.
- Oplysningspligten i § 26 er til opfyldelse af sælgers oplysningspligt ved salg. Dokumentationskravet kan kun kræves opfyldt fremadrettet.
- Præcisering af at ombygninger, der kræver byggetilladelse eller nødvendiggør indgreb i fælles bestanddele, skal godkendes af bestyrelsen.
- Tilføjelse af bestemmelse om en ejers hæftelse for merudgifter, som denne påfører Ejerforeningen. Bestemmelsen svarer til ejerlejlighedsloven § 7, stk. 2.
- Præcisering af at foreningen ikke hæfter for kosmetiske forskelle på fliser m.v., hvis der sker skader i lejlighederne i forbindelse med udførelse af vedligeholdelsesarbejde i lejligheden. Beskadigede fliser udskiftes, men ikke ubeskadigede fliser.
- Præcisering af varslingsreglerne ved udførelse af arbejde i lejligheder.
- Præcisering af en ejers forpligtelser ved udlejning af lejligheden.
- Begrænsning af muligheden for at foretage korttidsudlejning af lejligheden, så der kun må foretages korttidsudlejning op til 4 gange om året og maksimalt i 30 dage i alt.
- Forpligtelse for en køber af lejligheden til at omdanne ejerpantebrev til sikkerhed for foreningen til "anden hæftelse", der svarer til pantstiftende vedtægter.

Forslaget til vedtægtsændringer indebar en bred bemyndigelse til GALST Advokataktieselskab og deres advokater til at foranledige disse særvedtægter endeligt tinglyst, herunder om nødvendigt foretage sproglige såvel som indholdsmæssige ændringer, der måtte skønnes nødvendige med henblik på endelig tinglysning heraf uden anmærkninger eller bemærkninger fra Tinglysningsretten og til om nødvendigt at kære alle Tinglysningsrettens afgørelser/kendelser.

GALST Advokataktieselskab og deres advokater blev ligeledes bemyndiget til at aflyse nuværende servitutstiftende særvedtægter, samt om nødvendigt at kræve udlæg til landinspektør for tinglysningsrids og lignende refunderet af grund- og ejerforeningerne, og opkræve sådanne udlæg ud over eget honorar.

Nogle ejere havde opklarende spørgsmål, som blev behørigt besvaret.

Herefter blev særvedtægten sat til skriftlig afstemning.

Dirigenten konstaterede, at 137 fremmødte ejere med et fordelingstal på 17.362 stemte for bestyrelsens forslag om vedtægtsændring, imod forslaget stemte 2 fremmødte ejere med et fordelingstal på 108.

De resterende 2 stemmer blev noteret som blanke, da disse enten havde forladt generalforsamlingen eller undladt at stemme.

Dirigenten konstaterede herefter, at forslaget om vedtægtsændringer var foreløbigt vedtaget med kvalificeret flertal. Da 2/3 af foreningens medlemmer ikke var til stede på generalforsamlingen, krævede endelig vedtagelse i henhold til vedtægten, at forslaget blev vedtaget igen på en ny generalforsamling.

Ad. 6 Forslag fra medlemmerne

Der var ikke indkommet forslag.

Ad 7. Valg

- 1) Valg af formand (hvis formanden er på valg)**
- 2) Valg af bestyrelsesmedlemmer, jf. §14, stk. 1 og 2**
- 3) Valg af 1 suppleant**

- 1) Formand Birthe Lundsgaard blev genvalgt for en periode på 2 år.
- 2) Bestyrelsesmedlem Carsten Riddersholm blev genvalgt for en periode på 2 år.
- 3) Bestyrelsesmedlem Erik Trudsø Jespersen blev genvalgt for en periode på 2 år.
- 4) Guri Matthiesen ønskede ikke genvalg. Der blev ikke valgt en suppleant.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Bestyrelsesformand Birthe Lundsgaard	(på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem Carsten Riddersholm	(på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem Erik Trudsø Jespersen	(på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem Claus Østerlin (COBO)	(på valg i 2025)

Ad 8. Valg af revisor

BDO blev genvalgt som revisor.

Ad 9. Eventuelt

Følgende punkter blev kort drøftet under punktet eventuelt:

En ny ejer i Vejlesøparken ville gerne ytre en stor tak for indsatserne i bestyrelsen samt til de ansatte, der står for den daglige drift, hvilket forsamlingen bakkede op om med applaus.

- Mulighed/overvejelse om etablering af hundelegeplads. Bestyrelsen tog dette til efterretning og drøfter det i bestyrelsen ved lejlighed.
- Nye ejendomsvurderinger. Bestyrelsen har indsendt klage til vurderingsstyrelsen, dog uden held. Hvis der kommer en åbning med mulighed for at klage, vil bestyrelsen igen klage.

Herefter nedlagde dirigenten sit hverv og gav ordet tilbage til formanden, der takkede forsamlingen for fremmøde.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 21.55.

Dette dokument er underskrevet digitalt af formanden, dirigenten og referenten ved brug af MitID. Underskrifter 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.”

Søren Ralph Hansen

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Referent

Serienummer: 217f129a-f3bd-4c11-aa8e-cac68d854d7d

IP: 178.72.xxx.xxx

2024-01-29 10:44:37 UTC



Mette Haagensen

Dirigent

Serienummer: 555a31f3-9876-4555-919c-275beba2c1d7

IP: 178.72.xxx.xxx

2024-01-29 12:15:57 UTC



Birthe Lundsgaard

Bestyrelsesformand

Serienummer: bb8ac321-f988-4188-9626-6b3bba2836cc

IP: 195.215.xxx.xxx

2024-01-29 13:14:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: DIZYL-EPYA3-0PNM1-H6Q2V-WDU50-GYXKA

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**