



G/F Vejlesøparken
CVR-nr. 27457509
Referat af ordinær generalforsamling 2024

Tirsdag den 23. januar 2024 kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling for G/F Vejlesøparken 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 om 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
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

---o0o---

Formand 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 og referent

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 af 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 221 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 20.523 ud af 42.926, heraf 5 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 bestyrelsens 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 Planklagenævnet 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 underskud på 662.070 kr. Underskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgør -280.016 kr.

Et medlem spurgte, hvornår bestyrelsen forventer den negative egenkapital reetableret, hvilket bestyrelsen oplyste er sket på nuværende tidspunkt.

Der var ikke yderligere 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. til kommunens straksafskrivning på sit forbrændingsanlæg.

Enkelte poster i budgettet blev præciseret. Blandt andet forventes en stor stigning i udgifter til renovation som følge af den ekstraordinære opkrævning fra kommunen, til vandforbrug samt øgede administrationsudgifter.

Et medlem spurgte efterfølgende om årsagen til stigende administrationsomkostninger. Carsten Riddersholm oplyste, at bestyrelsen har valgt et øget serviceniveau i aftalen med CEJ, særlig i forhold til bestyrelsesbetjeningen.

Et medlem spurgte om årsagen til reduktionen i løn til personale. Carsten Riddersholm oplyste, at man i den daglige drift er gået fra 4 til 3 ejendomsfunktionærer, og i stedet har valgt at udlicitere flere driftsopgaver.

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.

Carsten Riddersholm gennemgik de kommende projekter i budgetåret 2023/2024. Der er afsat færre penge til Vejlesøparkens projekter end vanligt, og det vil kun være de mest nødvendige projekter, der prioriteres. Dette for at friholde den samlede likviditet for Vejlesøparken til vandrørsprojektet i blok 4, der fremsættes til generalforsamlingens godkendelse senere på året.

I projektbudgettet er der afsat penge til fjernelse/genanvendelse af de to jorddepoter. Carsten Riddersholm oplyste, at kommunen er villig til at genvurdere sagen under visse betingelser. Generalforsamlingen udtrykte ved akklamation, at denne mulighed skulle benyttes.

Et medlem spurgte til et grenbeskæringsprojekt, da der flere steder er grene, der er så forvoksede, at det er til gene. Bestyrelsen oplyste, at der var afsat beskedne midler i budgettet til sådan et projekt i indeværende budgetår.

Ad. 5 Forslag fra bestyrelsen

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 strukturmæssigt 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 endelig 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 håb 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 generalforsamling, 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 udover eget honorar.

Nogle ejere havde opklarende spørgsmål, som blev behørigt besvaret.

Herefter blev særvedtægten sat til skriftlig afstemning.

Dirigenten konstaterede, at 213 fremmødte ejere med et fordelingstal på 19.673 stemte for bestyrelsens forslag om vedtægtsændring, imod forslaget stemte 0 fremmødte ejere, mens 3 ejere med et fordelingstal på 405 stemte blankt.

De resterende 5 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.

Derefter behandlede generalforsamlingen bestyrelsens forslag om ny husorden.

Et medlem efterlyste en offentliggørelse af høringssvarene, hvortil bestyrelsen oplyste, at alle ejere, der havde fremsendt et høringssvar, havde modtaget et svar fra bestyrelsen. De, der havde afleveret et anonymt høringssvar, havde bestyrelsen ikke kunnet kontakte direkte. Høringssvarene bliver ikke offentliggjort på anden vis.

Efter at generalforsamlingen havde haft mulighed for at stille spørgsmål og kommentere husordenen, blev husordenen sat til skriftlig afstemning.

For forslaget stemte 211 ejere med et samlet fordelingstal på 19.428. Imod stemte 2 ejere med et samlet fordelingstal på 171. 2 ejere stemte blankt.

De resterende 6 stemmer blev noteret som blanke, da disse enten havde forladt generalforsamlingen eller undladt at stemme.

Dirigenten konstaterede, at der var et overvældende flertal for vedtagelse af husordenen. Da vedtagelse af husorden kan ske med simpelt flertal, var husordenen dermed vedtaget endeligt.

Ad. 6 Forslag fra medlemmerne

Forud for generalforsamlingen havde Just Linvald stillet 2 forslag:

Forslag vedr. placering af store affaldscontainere i forbindelse med nye retningslinjer for myndighedernes renovationskrav.

Forslaget blev vurderet af driftsmæssig karakter, hvorfor det blev taget til efterretning i bestyrelsen, hvor det inddrages i langtidsplanlægningen.

Forslag til at bommen ved vendepladsen ud for nr. 35 fjernes permanent og erstattes af et vej-bump.

Forslaget blev drøftet på generalforsamlingen, og det fremkaldte forskellige holdninger til, om der bør være bom eller vej-bump på det nævnte sted. Bestyrelsen noterede sig de forskellige holdninger.

Hvis der skal ske mere i forhold til forslaget, skal det behandles på en anden generalforsamling, med en mere nøjagtig projektbeskrivelse inkl. økonomisk overblik over projektet.

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 Carsten Riddersholm blev genvalgt for en periode på 2 år.
- 2) Bestyrelsesmedlemmerne Erik Trudsø Jespersen og Dan Ingerslev blev genvalgt for en periode på 2 år.
- 3) Suppleant Jørgen Gullestrup blev genvalgt for en periode på 1 år.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Bestyrelsesformand: Carsten Riddersholm	(på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem: Dan Ingerslev	(på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem: Erik Trudsø Jespersen	(på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem: Claus Østerlin (COBO)	(på valg i 2025)
Suppleant: Jørgen Gullestrup	(på valg i 2025)

Ad 8. Valg af revisor.

BDO blev genvalgt.

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 hævede 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 10:42:22 UTC



Mette Haagensen

Dirigent

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

IP: 178.72.xxx.xxx

2024-01-29 12:21:51 UTC



Carsten Riddersholm

Bestyrelsesformand

Serienummer: a0661b31-5484-4557-ae57-854d91bc7de2

IP: 195.215.xxx.xxx

2024-01-29 12:44:04 UTC



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**