



Ejerforeningen matr.nr. 1 dy
CVR-nr. 32740227
Referat af ordinær generalforsamling 2025

Onsdag den 29. januar 2025 kl. 18.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen matr. nr. 1 dy i Mødelokalerne v. Hovedbiblioteket (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. §13, stk. 1 og 2
 - 3) Valg af 1 suppleant
8. Eventuelt

---oOo---

Formand for grundejerforeningen Carsten Riddersholm bød velkommen til generalforsamlingen og til afdelingsdirektør Mette Haagensen og kundechef Søren Ralph Hansen – begge fra CEJ Ejendomsadministration A/S. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog afdelingsdirektør 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 og beslutningsdygtig, idet 79 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 7.917 ud af 17.140 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 1 ejerlejlighed ved fuldmagt.

Dirigenten konkluderede, at beslutningerne på dagsordenen kunne træffes ved simpelt flertal efter fordelingstal og antal.

Dog krævede forslag om sikkerhedsstillelse 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 efter antal 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.

Generalforsamling i Ejerforeningen matr.nr. 1 dy, Ejerforeningen matr.nr. 1 dt 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:

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. §13, stk. 1 og 2
 - 3) Valg af 1 suppleant
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Formanden for E/F matr. 1 dy Jens Bache gennemgik beretningen på bestyrelsens vegne. Efter generalforsamlingen havde haft lejlighed til at stille spørgsmål til bestyrelsen, blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Aflæggelse af årsrapport til godkendelse

Indledningsvist oplyste revisor Gert Larsen fra BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, at revisor ikke havde bemærkninger til regnskabet, hvilket også fremgik af revisionspåtegningen.

Dernæst gennemgik revisor hovedtrækkene i foreningens årsrapport for 2023-2024 med sammenligningstal for 2022-2023. Resultatopgørelsen for 2023-2024 viste et driftsoverskud på 200.820 kr., som blev foreslået overført til egenkapitalen. Egenkapitalen androg herefter 2.194.139 kr.

Da der ikke foretages individuel afregning af vandforbruget for ejendommen, gøres der opmærksom på, at ejendommens samlede vandforbrug for 2023 har været 29.067 m³. Året før var forbruget 28.436 m³, hvorfor det samlede vandforbrug er steget.

Udgiften til vand indgår i regnskabet for Grundejerforeningen Vejlesøparken, idet udgifterne er fælles for Ejerforeningen matr.nr. 1 dy og Ejerforeningen matr.nr. 1 dt.

Da ingen havde indsigelser til årsrapporten, konstaterede dirigenten uden indsigelser og afstemning, at årsrapporten var enstemmigt vedtaget.

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

Kundechef Søren Ralph Hansen gennemgik ejerforeningens budget for 2024-2025, der var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne, og en stigning i fællesbidraget på 2 %.

Det budgetterede fællesbidrag fordeles på de enkelte ejere, på grundlag af det samlede fordelingstal, som udgør i alt 17.140. Det budgetterede fællesbidrag er pr. fordelingstal beregnet til i alt 192,53 kr.

Nyt fællesbidrag opkræves pr. den 1. marts 2025. Regulering for perioden 1. oktober 2024 til 28. februar 2025 opkræves som et engangsbeløb pr. den 1. marts 2025.

Kundechef Søren Ralph Hansen bemærkede desuden, at foreningernes forsikringssselskab, havde varslet en forhøjelse af ejerforeningens præmie. Årsagen til varslingen skal findes i ejendommens skadesforløb.

Der var budgetteret med et forventet driftsoverskud i ejerforeningen på 118.924 kr.

Da ingen havde indsigelser til budgettet, konstaterede dirigenten uden indsigelser og afstemning, at budgettet var enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Forslag fra bestyrelsen

Forslag om sikkerhedsstillelse

Bestyrelsens forslag var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Bestyrelsen anmodede om generalforsamlingens godkendelse af den i forslaget anførte dispensationsmodel for vedtægternes § 31. Dispensationen bliver ikke tinglyst.

Forslaget indebærer, at der i en 5-årig periode dispenseres fra vedtægternes § 31 på følgende betingelser:

- Sikkerhedens størrelse skal modsvare 12 måneders normal aconto opkrævning (typisk fællesbidrag til ejerforeningen + aconto varme + grundejerforeningsbidrag).
- Beløbet fastsættes af ejendomsadministrator på den aktuelle dag, hvor vurderingen foretages.
- For restlejighederne gælder fortsat § 31, stk. 2.

Da ingen havde indsigelser til forslaget, konstaterede dirigenten uden indsigelser og afstemning, at forslaget var enstemmigt og foreløbigt vedtaget.

Ad 6. Forslag fra medlemmerne

Der var ingen forslag fra medlemmerne.

Ad 7. Valg

Bestyrelsen skal ifølge særvedtægt for ejerforeningen, bestå af 3-5 medlemmer. Desuden kan vælges 1 suppleant. Bestyrelsens formand vælges direkte af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

- 1) Bestyrelsesformand Jens Bache modtog ikke genvalg.
Bestyrelsesmedlem Thomas Boisen stillede op som ny bestyrelsesformand, og blev valgt for en 2-årig periode.
- 2) Bestyrelsesmedlem Claus Østerlin (COBO) blev genvalgt for en 2-årig periode.
Beate Warberg stillede op som nyt bestyrelsesmedlem, og blev valgt for en 2-årig periode.
- 3) Suppleant Jørgen Gullestrup modtog ikke genvalg. Ingen ønskede at stille op til posten.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Bestyrelsesformand Thomas Boisen	(på valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem Frank Nygaard	(på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem Claus Østerlin (COBO)	(på valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem Beate Warberg	(på valg i 2027)

Ad 8. Eventuelt

Under punktet eventuelt blev følgende drøftet:

- Undren over farvevalg på fællesarealer i blok 1, herunder illustrationer ved indgangsparti. Carsten Riddersholm oplyste, at bestyrelsen er lydhøre overfor denne problemstilling.
- Sikringsrum i ejendommen. Carsten Riddersholm oplyste, at det er en mærkesag for bestyrelsen, og at man afventer nærmere fra offentlige myndigheder.
- Mulighed for etablering af hundelegeplads. Driftschef Jan Breaum oplyste, at der vil blive etableret en hundelegeplads i indeværende år.

Der lød desuden en stor tak til bestyrelsen, og til de ansatte på ejendomskontoret. Forsamlingen bakkede op herom med applaus. Det samme gjorde sig gældende, da Carsten Riddersholm takkede Jens Bache, for indsatsen i bestyrelsen. Der var masser af rosende ord, og det var med vemod, at der blev sagt farvel til E/F matr.nr. 1 dy's dygtige formand gennem de sidste syv år.

Da der herefter ikke var yderligere bemærkninger, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, og takkede for god ro og orden.

Dette dokument er underskrevet digitalt af dirigenten og formanden for ejerforeningens bestyrelse 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.”

Thomas Boisen Schmidt

Bestyrelsesformand

Serienummer: a05e66ee-32e5-479c-a54e-bef03f13590b

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-03-05 11:13:32 UTC



Mette Haagenen

Dirigent

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

IP: 178.72.xxx.xxx

2025-03-07 12:27:25 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

Dispensation fra § 31 Sikkerhedsstillelse

Forslag til 1dy og 1dt generalforsamlingen 29/1 2025

Introduktion

På generalforsamlingen den 23. januar 2024 blev de nye vedtægter vedtaget. Disse er siden blevet tinglyst. Generelt fungerer de nye vedtægter efter hensigten med én undtagelse. Det er § 31 i vedtægterne for 1dt og 1dy, der omhandler sikkerhedsstillelse. Ordningen har langt flere ulemper end fordele, hvilket især ejendomsmæglerne høfligt har påpeget. Derfor anmodes om en 5-årig dispensation fra denne ordning.

§ 31 Sikkerhedsstillelse m.v.

Vedtægternes tekst lyder:

31 SIKKERHEDSSTILLELSE M.V.

31.1 Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter og i øvrigt for ethvert krav, som ejerforeningen, subsidært grundejerforeningen, måtte få over for et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, er tinglyst et ejerpantebrev i hver ejerlejlighed for et beløb på 25.000 kr. Dette beløb skal ved ejerskifte forhøjes til et maksimum, som fastsættes efter det beløb, der for tiden gælder i henhold til bekendtgørelse nr. 1148 af 5. december 2005 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneformidlings § 23, stk. 6. Bortfalder reglerne i den omtalte bekendtgørelse eller de til enhver tid tilsvarende regler, skal bestyrelsen fremsætte forslag til en reguleringsbestemmelse, der kan kompensere for fremtidige ændringer i det almindelige prisniveau uden at vanskeliggøre vilkårene for optagelse af realkreditlån i ejerlejlighederne. Bestyrelsens forslag i denne henseende skal vedtages med det for vedtægtsændringer gældende, kvalificerede flertal. Panteretten respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Problemet er, at denne regel medfører, at der i dag skal stilles en sikkerhed på over 80 tusind kroner som første prioritet i ejerens lånoptagelse. Dette store beløb er fuldstændig ude af proportion med den risiko, som § 31 tilstræber at imødegå. Erfaringer viser, at Vejlesøparken vistnok ikke har udnyttet sikkerhedsstillelsen de sidste 7 år og måske endda længere tilbage. Så risikoen er minimal og slet ikke i den angivne størrelse.

Problemet er, at når fx en lejlighed i blok 1 skal sælges til fx 2,5 millioner, så påvirkes køberens lånemuligheder med sikkerhedsstillelsen på de 80 tusind kroner i negativ retning. Så enten opgiver køberen eller også må sælgeren give et ekstra afslag på op mod 80 tusind kroner.

Hvorfor så bestyrelsen ikke denne situation, før vedtægterne blev sendt til afstemning?

Det gjorde bestyrelsen også, men blev af advokaten overbevist om, at denne form for sikkerhedsstillelse fremover ville blive afløst af en "pantstiftende servitut", der ville overflødiggøre et underpant i form af et ejerpantebrev. Men det viste sig senere, at denne ordning blev meget bureaukratisk og dermed uforholdsmæssigt dyr for ejeren, og den er i praksis uanvendelig i Vejlesøparkens situation.

Så nu står vi i en situation, der er til stor skade for ejerne uden at gøre væsentlig gavn for ejerforeningen.

Forslag til løsning

Generalforsamlingen kan med et kvalificeret flertal dispensere fra den nuværende ordning på den betingelse, at det overholder betingelserne for vedtægtsændringer.

Forslaget er, at dispensere fra vedtægternes § 31 på følgende betingelser:

- Sikkerhedens størrelse skal modsvare 12 måneders normal aconto opkrævning (typisk fællesbidrag til ejerforeningen + aconto varme + grundejerforeningsbidrag).
- Beløbet fastsættes af ejendomsadministrator på den aktuelle dag, hvor vurderingen foretages.
- For restlejlighederne gælder fortsat § 31 stk. 2.

Anmodning om generalforsamlingens godkendelse

Hermed anmodes om generalforsamlingens godkendelse af ovenstående dispensationsmodel for vedtægternes § 31. Dispensationen bliver ikke tinglyst.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen