

## Generalforsamlingsprotokolat

7. juni 2018

GRUNDEJERFORENINGEN LAANSHØJ

Den 7. juni 2018 afholdtes ekstraordinær generalforsamling for Grundejerforeningen Laanshøj i Informationscentret på Laanshøj.

### Dagsordenen:

1. Valg af dirigent og referent
2. Afstemning om Forslag vedr. Investeringsramme og låntagning ifm. Etablering af fælleshus.

Til stede var:		Stemmeandel	
Sirius Allé 1 (Portnerboligen)	Repræsenteret ved fuldmagt	141	Fuldmagt til Jens Juul Olesen
Sirius Allé 4	Ejerrepræsentant fremmødt	206	
Sirius Allé 6	Ejerrepræsentant fremmødt	180	
Sirius Allé 9 (Vagtboligen)	Ejerrepræsentant fremmødt	184	
GF Officersmessen	Ejerrepræsentant fremmødt	379	
EF Slottet	Repræsenteret ved fuldmagt	818	Fuldmagt til Jens Bjerregaard
GF Infirmeriet	Ejerrepræsentant fremmødt	1.121	
EF Slotshusene	Repræsenteret ved fuldmagt	1.160	Fuldmagt til Niels Tusøe
EF Underofficersmessen	Repræsenteret ved fuldmagt	1.114	Fuldmagt til Jette W. Gamst
GF Slotsgårdene	Ejerrepræsentant fremmødt	1.774	
GF Vestre Kvarter	Ejerrepræsentant fremmødt	4.976	
GF Parcelhusene	Ejerrepræsentant fremmødt	7.000	Repræsenteret af næstformand
GF Udsigten	Ejerrepræsentant fremmødt	2.164	
Østre Kvarter	Repræsenteret ved fuldmagt	6.176	Fuldmagt til Christian Kofod
Værløse Grunde Aps - område I	Ejer ikke repræsenteret	801	
Værløse Grunde Aps - område III	Ejer ikke repræsenteret	4.350	
Værløse Grunde Aps - område III	Ejer ikke repræsenteret	4.800	
Værløse Grunde Aps - område IV	Ejer ikke repræsenteret	5.266	
Værløse Grunde Aps - område V	Ejer ikke repræsenteret	2.684	
Værløse Grunde Aps - område VI	Ejer ikke repræsenteret	<u>2.750</u>	
I alt		48.044	

Jens Bjerregaard bød velkommen til dagens møde.

### Ad 1 Valg af dirigent og referent

Lars Peter Olsen blev valgt som dirigent

Jette Walentin Gamst blev valgt som referent

Dirigenten fastslog, at forsamlingen var beslutningsdygtig og den ekstra ordinære generalforsamling var lovlig indvarslet.

Ejerrepræsentant fra parcelhusene gjorde herefter indsigelse mod lovligheden i indkaldelsen, da det var repræsentantens opfattelse, at Boligejendom stemte blankt ved generalforsamlingen d. 17. maj.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at protokollen vedrørende generalforsamlingen var enstemmigt godkendt – og heraf fremgik det, at Boligejendom havde undladt at stemme ifm. spørgsmålet angående fælleshus, hvilket ikke overbeviste Ejerrepræsentanten for Parcelhusene til trods for at flere af mødets øvrige deltagere bakkede op om dirigentens vurdering.

Derudover mente ejerrepræsentanten for Parcelhusene ikke, at bestyrelsen har været lydhøre for Parcelhusenes indsigelser ift. økonomien.

Ejerrepræsentanten for Sirius Alle 6 kundgjorde, at man var forundret over, at bestyrelsen ved det orienterende formandsmøde forud for generalforsamlingen havde lagt op til en model med betaling pr. husstand. Derudover anfægtede man, at det ikke var muligt at komme med modforslag inden for tidsfristen, da det endelige beslutningsforslag blev udsendt.

Det blev bekræftet, at det oprindeligt var bestyrelsens plan at fælleshuset skulle fordeles pr. husstand, men efter formandsmødet blev bestyrelsen gjort opmærksom på, at dette ikke var muligt inden for de nuværende vedtægter.

Det blev anfægtet, at ændringen i betalingsmodellen ikke var fremhævet ifm. udsendelsen af materialet til generalforsamlingen.

Formand Jens B. gjorde opmærksom på at, dette blev kommenteret i den mail, der blev udsendt kort efter indkaldelsen med en mere beboerrettet version af informationsmaterialet.

Ejerrepræsentanten fra Sirius Allé 6 anførte endvidere, at i og med drift af fælleshuset ligger uden for formålet for foreningen, bør der kunne være to forskellige fordelingsnøgler.

Ifølge de oplysninger, som bestyrelsen har fået fra DEAS' advokater, er dette ikke muligt.

Dette afstedkom en drøftelse af vedtægtsændringer, hvor ejerrepræsentanten for Sirius Allé 6 gjorde opmærksom, at den nødvendige ændring af formålsparagraffen vil kræve 100% enstemmighed, og at det ikke er muligt at lave noget vedrørende fælleshuset inden for de nuværende rammer, og det derfor ikke gav mening at stemme om fælleshuset.

Bestyrelsen har bedt DEAS' advokat om at udarbejde forslag til vedtægtsændringer.

Der var på mødet opbakning til bestyrelsen fra bl.a. repræsentant fra G/F Udsigten, der var med til både formandsmøde og ordinære generalforsamling. Ejerrepræsentanten understregede, at på formandsmødet blev det aftalt, at bestyrelsen ville undersøge mulighederne vedrørende betaling nærmere – og det er dette, der er resulteret i det nuværende forslag.

Ud over de kritiske røster, var der i det hele taget også positive tilkendegivelser for bestyrelsens arbejde ifm. fælleshuset.

Det blev fremlagt som en udfordring af kritiske medlemmer i forhold til det videre forløb, at fordelingsnøglen kan kun ændres ved enstemmighed og det samme skulle gøre sig gældende for formålsparagraffen. Hvis dette er tilfældet, kan det resultere i at fælleshusprojektet ikke kan gennemføres, og foreningen dermed skal sige nej til en gave på 4 millioner kroner.

Bestyrelsen blev umiddelbart inden mødet af DEAS' advokat gjort opmærksom på, at en vedtægtsændring kræver ny generalforsamling, hvilket der vil blive indkaldt til umiddelbart efter sommerferien.

## **Ad 2 Afstemning om forslag vedr. Investeringsramme og låntagning ifm. etablering af fælleshus.**

Det blev besluttet at gennemføre afstemning ud fra den forudsætning, at forslagets ordlyd omkring vedtægter **ikke** indgår i det forslag som der stemmes om. Det vil sige, at der stemmes om investeringsrammen, men ikke vedtægtsfuldmagt.

Derudover blev det aftalt, at bestyrelsen sammen med sine rådgivere får afklaret, hvorvidt der er behov for vedtægtsændringer i forbindelse med en fremtidig drift af et fælleshus, og hvordan disse i så fald skulle formuleres for at kunne blive vedtaget. Dette kunne eventuelt ske som to forskellige vedtægtsforslag, såfremt det kan lade sig gøre at ændre bidragsmodel specifikt for de ekstra årlige omkostninger til husdrift.

Herefter blev der stemt om forslaget, der blev **vedtaget** med de ovenstående bemærkninger.

Ejerrepræsentant fra Sirius Alle 6 bad herefter om at få ført til referat, at det var en betinget afstemning.

Forslagets ordlyd er gengivet herunder, hvor det er angivet, hvilke del af forslaget, der ikke indgår i afstemningen.

### **GF Laanshøj – ordinær generalforsamling 2018 Punkt 4, forslag a**

**Beslutningsforslag vedrørende investeringsramme og låntagning ifm. etablering af nyt fælleshus**  
7. november 2016 besluttede Laanshøjs foreninger i fællesskab at sige ja tak til en pengegave på kr. 4.000.000 inklusive moms fra Boligejendom til opførelse af et fælleshus på Laanshøj. Foreningen har vederlagsfrit fået overdraget et areal på ca. 1600 m<sup>2</sup> tæt ved vandtårnet til fælleshuset. Ud over etableringen af et fælleshus, gav Boligejendom tilbud om støtte op til kr. 250.000 inklusive moms til opførelse af øvrige fællesaktiviteter – mod at foreningen selv bidrog med et tilsvarende beløb. Den samlede bevilling trådte i kraft ved bevillingsbrev fra Ellebye Advokater den 9. november 2017, samt tilhørende email den 10. november 2017. Bevillingen udløber 31 december 2019.

I august 2017 blev nedsat en beboergruppe i tilknytning til fælleshusprojektet, der løbende involveres i projektet. Arkitektfirmaet Lendager Group har i dialog med såvel bestyrelse som beboergruppe udarbejdet forslag til et fælleshus, der er integreret som en del af naturen og skoven.

Som præsenteret ved formandsmødet den 5. april 2018, ønsker bestyrelsen for G/F Laanshøj generalforsamlingens opbakning til følgende forslag (alle angivne priser er inklusive moms):

- Opførelsen af et utraditionelt fælleshus bygget af traditionelle materialer, herunder med fokus på bæredygtighed og genbrug.
- En økonomisk ramme på ca. 600.000 kr. for evt. tilvalg og uforudsete udgifter i byggeprocessen.
- Et beløb på ca. 460.000 kr. til forventet opgradering af køkken, løst inventar inde og ude samt til evt. anlæg af terrasser og omkringliggende anlæg.
- Et rådighedsbeløb på 500.000 kr. til brug for indretningen af andre aktivitetsmuligheder herunder evt. motionsbane m.v. Dette beløb indeholder foreningens forpligtelse i forhold til bevilling fra Boligejendom.
- Samtidig med godkendelsen af investeringsrammen beder vi medlemmerne give bestyrelsen fuldmagt til at optage et langfristet lån på op til kr. 1.750.000 med pant i fælleshuset-/foreningen til dækning af ovenstående samt diverse rådgivningsydelser. ~~Fuldmagt dækker også forventet vedtægtsændring i forhold til at optage dette lån.~~

Vedtagelsen af forslaget estimeres at medføre en gennemsnitlig årlig stigning pr. husstand på ca. 300 kroner til dækning af løbende driftsudgifter på fælleshuset inklusive finansiering. Den øgede indbetaling beregnes i henhold til vedtægterne efter foreningens fordelingsnøgle med 2,29 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Disse estimerede årlige driftsfællesudgifter indeholder kr. 60.000 til dækning af Vand, El, Varme, Internet, Vedligehold, Forsikring, alarm, rengøring og renovation. Hertil løbende ydelser på et langfristet lån til kr. 90.000. Bestyrelsen estimerer umiddelbart indtægter ifm. Diverse benyttelsesmuligheder på kr. 40.000.

Der skal stemmes ja/nej til ovennævnte forslag.

På bestyrelsens vegne:

---

Jens Bjerregaard, formand

---

Jens Juul Olesen, næstformand

---

Lene Madsen

---

Christian Kofod

---

Martin Morelli

---

Jette Walentin Gamst

---

Lars Peter Olsen, dirigent

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens tegningsregler.

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.”

## Lars Peter Olsen

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-621744586863

IP: 212.117.xxx.xxx

2018-07-01 14:56:46Z

NEM ID 

## Jens Juul Olesen

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-441795231882

IP: 151.68.xxx.xxx

2018-07-01 16:22:11Z

NEM ID 

## Lene Madsen

### Bestyrelse

På vegne af: GF Laanshøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-410038364051

IP: 91.209.xxx.xxx

2018-07-01 17:18:48Z

NEM ID 

## Christian Kofod

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-027438335500

IP: 87.49.xxx.xxx

2018-07-01 21:23:16Z

NEM ID 

## Jette Walentin Gamst

### Bestyrelse

På vegne af: GF Laanshøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-980317075377

IP: 91.216.xxx.xxx

2018-07-02 04:56:29Z

NEM ID 

## Jens Bjerregaard

### Formand

På vegne af: GF Laanshøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-598542901488

IP: 141.143.xxx.xxx

2018-07-02 10:51:04Z

NEM ID 

## Martin Morelli

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-544363649038

IP: 130.225.xxx.xxx

2018-07-03 07:23:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DCMWS-Q08KE-L5PLZ-DFZIX-08FY-BQK00

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/validate>