

REFERAT**E/F Ceres Panorama – ordinære generalforsamling**

Mødested: VIA College, Aud. C1.42

Mødedato: 10.05.2017, kl. 17.00

Fremmødte: Der var repræsenteret 58 af foreningens 136 lejligheder, repræsenterende 616 af ejendommens i alt 993 stemmeberettigede fordelingstal ud af i alt fordelingstal 1.000.

Ifølge lovbekendtgørelse af 25. Juli 1995, §2, stk. 4 kan en ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er gendlejet efter udgangen af 1979.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse. - Da første års regnskabsperiode går fra 01.10.16-31.12.17 foreligger der endnu ikke et årsregnskab.
4. Forslag. - Forslag om bemyndigelse til optagelse af kassekredit jævnfør vedlagte bilag. - Godkendelse af bestyrelsens forslag til husorden for E/F Ceres Panorama. - Deklaration vedr. drift og vedligehold. - Deklaration vedr. p-pladser.
5. Forelæggelse af budget for indeværende år til godkendelse.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsens foreslog *Jesper Madsen (fra DEAS)* som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenenes punkter, dog således forslag nr. 1-5 samt nr. 7 under punkt 4 krævede kvalificeret flertal for beslutning.

Referent: *Khoa M. Dinh* (beboer på 14.1)

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var ikke udsendt skriftlig forud for generalforsamlingen. Bestyrelsesformand *Kim Hansen* gav en mundtlig beretning på vegne af bestyrelsen med overskrifter som følgende:

- Overdragelsen fra bygherre til Ejerforeningen (E/F) af fællesarealerne
- Husorden
- Fællesrummet
- Kommunikationen mellem bestyrelsen og beboerne
- Cykelforholdene
- Standarden for orden og renheden
- Service og vedligehold i bygningens installationer
- Vicevært, nødservice m.v.
- Parkeringskælder
- Det økonomiske grundlag for foreningen
- Skiltningen mv.

Der var ingen kommentarer til formandens beretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Da første års regnskabsperiode går fra 01.10.16-31.12.17 foreligger der endnu ikke et årsregnskab. Det bliver først aktuelt på næste ordinær generalforsamling.

4. Indkomne forslag.

Indholdet i nedenstående forslag nr. 1-4 var udsendt sammen med indkaldelsen, mens forslag nr. 5-7 blev eftersendt pr. mail.

Forslag nr. 1: Bemyndigelse til optagelse af kassekredit jævnfør vedlagte bilag

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget ikke kan vedtages på denne ordinære generalforsamling grundet manglende kvalificeret flertal, altså et flertal på mindst 2/3 af ejerforeningens medlemmer efter såvel antal

repræsenteret som fordelingstal. Generalforsamlingen i dag stemmer alligevel om forslaget for at tilkendegive holdningen til bestyrelsens forslag. Såfremt forslaget opnår en tilslutning fra mere end 2/3 af repræsenterede medlemmer kan forslaget vedtages senere på en ekstraordinær generalforsamling med et flertal på 2/3 – uanset antallet af repræsenterede (jf. vedtægterne §5, stk. 4). Bestyrelsen motiverede sit forslag. Forslaget blev herefter sat til afstemning (håndsoprækning) med følgende resultat:

For stemte: 57 ejere
Imod stemte: 1 ejer
Hverken for eller imod stemte: 0 ejer

Forslaget opnåede hermed en tilslutning over 2/3 af repræsenterede.

Forslag nr. 2: Godkendelse af bestyrelsens forslag til husorden for E/F Ceres Panorama

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Bestyrelsen har udformet indholdet ud fra af den eksisterende husorden på købstidspunkt og forslag fra DEAS.

Generalforsamlingen kan ikke godkende forslaget til husorden i sin helhed. Kommentar til adskillige punkter i husorden blev noteret, som vil blive indarbejdet i et nyt forslag til afstemning på næste generalforsamling. Punkt 4 vedrørende altaner blev drøftet særskilt, se neden for.

Forslag nr. 3: Deklaration vedr. drift og vedligehold.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Forslaget blev motiveret af bestyrelsesformand og repræsentant for Grundejerforening Ceres Grunden.

For stemte: 58 ejere
Imod stemte: 0 ejer
Hverken for eller imod stemte: 0 ejer
Forslaget blev dermed enstemmigt vedtaget.

Forslag nr. 4: Deklaration vedr. p-pladser

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Forslaget blev ikke sat til afstemning på anmodning af forslagsstilleren.

Forslag nr. 5: Ændring af vedtægterne § 6, stk. 2

Forslagets indhold var udsendt skriftligt efter indkaldelsen pr. mail. Forslagsstilleren motiverede sit forslag. Dette forslag vil kræve et kvalificeret flertal.

Der blev gjort opmærksom på, at en vedtægtsændring skal tinglyses på samtlige 130 ejendomme i Ceres Panorama, hvor der medfølger en tinglysningsafgift hos hver enkelte ejere. Alternativt at lave ændringen som et tillæg til vedtægterne, som også vil koste en mindre afgift.

Forslagsændring: Forslagets indhold om "ordinære generalforsamlinger indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel" bliver ikke sat til afstemning som en vedtægtsændring, men i stedet nedskrevet i referatet for generalforsamling, som kommende bestyrelser forpligter sig til at overholde.

Forslagsstilleren accepterer denne ændring, som blev sat til afstemning ved håndsoprækning:

For stemte: 58 ejere

Imod stemte: 0 ejer

Hverken for eller imod stemte: 0 ejer

Forslaget efter ændring blev dermed enstemmigt vedtaget.

Forslag nr. 6: Forslag til vedtægterne om nedsættelse af udvalg

Forslagets indhold var udsendt skriftligt efter indkaldelsen pr. mail. Der blev gjort opmærksom på, at forslag ikke ønskes som en ændring til vedtægterne. Forslaget vil kræve et almindeligt flertal. Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning:

For stemte: 58 ejere

Imod stemte: 0 ejer

Hverken for eller imod stemte: 0 ejer

Forslaget blev dermed enstemmigt vedtaget. Bestyrelsen opfordres til at nedsætte relevante udvalg.

Forslag nr. 7: Husorden punkt 4 vedr. afskærmninger og fastmontering på altanerne

Indhold af forslagsændringer fra flere beboere var udsendt skriftligt efter indkaldelsen pr. mail. Forslagsstillerne motiverede deres forslag. Emnet blev drøftet livligt på generalforsamlingen. Forslaget blev ikke sat til afstemning. *Peter Viskum* fra bestyrelsen vil undersøge hos ingeniører og arkitekter bag designet af Ceres Panorama om det teknisk er forsvarligt med fastmontering på lamellerne på altanen.

5. Forelæggelse af budget for indeværende år til godkendelse.

Formanden gav sin beretning omkring væsentlige ændringer i budgettet 2017.

Anders Leick fra DEAS gennemgik bestyrelsens forslag for 2017 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne. Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 01.06.2017 og med samtidig efterregulering for perioden 01.01.2017-31.05.2017.

Der fremkom adskillige afklarende spørgsmål fra forsamlingen, især vedrørende den uventede udgift til service af ventilation i fællesarealerne på kr. 211.000,- pr. år.

Det fremlagte budget for 2017 blev godkendt med resultatet som følgende:

For stemte: 56 ejere

Imod stemte: 0 ejere

Hverken for eller imod stemte: 2 ejere

Budget 2017 blev dermed godkendt med mere end 2/3 af stemmerne.

Under dette punkt skal der gøres opmærksom på følgende, som blev nævnt:

- Ejendomskatten fremgår ikke i fremsendte budget, selv om ejerforening frem til 2019 er pålagt at betale denne regning til opkrævning blandt ejerforeningens medlemmer. Nogle medlemmer anmoder dette anført i budgettet, som ikke vil have nogen betydning ud over det fremgår på skrift i ejerforeningens indtægter og udgifter.
- Peter Viskum fra bestyrelsen forklarede om ejendommens tekniske faciliteter. Vigtigste forhold nævnes herefter:
 - a) Røgalarmen aktiveres ved røgudvikling, men tilkalder ikke brandvæsenet. Udvikles der varme pga. brand aktiveres sprinklerne og det vil udløse et automatisk kald til brandvæsenet.
 - b) Bygningen indeholder et større brandteknisk anlæg som kræver service og vedligeholdelse.

6. Valg af formand for bestyrelsen.

Dirigenten foreslog at nuværende bestyrelse med suppleanter, der blev nedsat på den ekstraordinære generalforsamling i november 2016, fortsætter uden valg indtil næste generalforsamling således de kan fortsætte med de mange opgaver de har sat i værk i den primære fase. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen konstituerede sig som følgende:

Kim Hansen	ejer af 5.3 (formand)	(på valg i 2018)
Nønne Mai Svalholm	ejer af 10.7 (næstformand)	(på valg i 2019)
Erling Larsen	ejer af 15.3 (medlem)	(på valg i 2018)
Sidsel Tefre	ejer af 10.0 (medlem)	(på valg i 2019)
Jacob Futterup Sørensen	A. E. Stubkjær repræsentant (medlem)	

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Se punkt 6.

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Dirigenten anmodede generalforsamlingen om at dispensere for reglerne i vedtægterne omkring antallet af suppleanter som er begrænset til to, idet der aktuelt er tre suppleanter. Dirigenten foreslog endvidere at de tre nuværende suppleanter fortsætter idet de ønsker genvalg.

Forslaget enstemmigt vedtaget.

Suppleanterne er som følgende:

Peter Viskum	ejer af 14.3	(på valg i 2018)
Khoa Manh Dinh	ejer af 14.1	(på valg i 2018)
Jesper Panduro Hansen	ejer af 16.7	(på valg i 2018)

9. Valg af revisor.

Der var genvalg af BDO. Enstemmigt vedtaget.

10. Eventuelt

- Handling ved brandalarm i bygningen blev drøftet.
- Utilfreds blandt enkelte i forsamlingen over elevatorernes tilstand blev nævnt og drøftet. Aftalt at bestyrelsen fremsender skriftligt notat fra Arne & Elkjær A/S om elevatorerne ved gennemgangen af bygningen i forbindelse med overdragelsesforretning.
- En hjertestarter blev foreslået indkøbt. Bestyrelsen har taget stilling til dette på tidligere bestyrelsesmøde. Indkøbsprisen er omtrent 15.000-20.000 kr. Bestyrelsen foreslår at afvente indkøb af denne, når Ceres Grunden er etableret med flere ejerforeninger således vi kan foretage et fælleindkøb og drøftelse om optimal placering af hjertestarteren. Der henvises til www.hjertestarter.dk for at finde nærmeste hjertestarter i området eller App'en "Hjertestart".

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.30

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jesper Madsen

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:90802819

IP: 194.255.14.130

2017-05-16 12:06:40Z

NEM ID 

Kim Hansen

Formand

På vegne af: E/F Ceres Panorama

Serienummer: PID:9208-2002-2-328727451047

IP: 46.36.204.74

2017-05-18 08:59:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ILEPB-AKAGH-LV51M-4HYYQ-ZHBZY-EK7IE

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 tidsstemplet 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>