

REFERAT

E/F Eremitageparken – ordinær generalforsamling

Mødested: Lundtofte Skole, Nøjsomhedsvej 1-11, 2800 Kgs. Lyngby
Mødedato: 10. april 2018, kl. 18.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 54 lejlighedsejere med i alt 1.131 fordelingstal, heraf 1 ved fuldmagt.
Herudover var der repræsentanter for Nordea Ejendomme, ejer af 128 ejerlejligheder med i alt 2.561 fordelingstal og Lyngby-Taarbæk Kommune, ejer af 85 ejerlejligheder med i alt 916 fordelingstal. Det samlede fordelingstal for ejerforeningen er 10.000.

Herudover deltog ejerforeningens inspektør Per Jensen og fra DEAS A/S projektleder Hans Werner Morell og administrator Christiern Håkansson.

Ifølge lovebekendtgørelse af 25. juli 1995, § 2, stk. 4 kan en ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening ikke deltage i afstemninger med fordelingsstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2017 med påtegning af revisor til godkendelse.
4. Behandling af indkomne forslag.
 - a. Forslag fra bestyrelsen om dørtелефoner til trappeopgange. Se bilag.
 - b. Forslag fra ejere af Eremitageparken 361, 1. D om husorden. Se bilag.
5. Vedtagelse af budget for det følgende regnskabsår (2018).
6. Valg af bestyrelse.
 - a. Valg af bestyrelse. Den siddende bestyrelse er villig til genvalg.
 - b. Valg af suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Bestyrelsen orienterer om vedligeholdelse af vinduer.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Jens Jacob Skibsted fra Jordan | Løgstrup Advokatpartnerselskab som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens årsberetning.

Bestyrelsens beretning vedlægges dette referat fra generalforsamlingen.

Formanden var blevet forhindret i at deltage på mødet, så beretningen blev fremlagt af bestyrelsesmedlem Flemming Palshof.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herunder spørgsmål om hvilke træer der var plantet i stedet for de fældede platantræer. Det blev oplyst at alle platantræer var blevet fældet og erstattet med træer af andre sorter, heriblandt ærtetræer. Platantræerne havde givet mange problemer med beskadigede kloakrør.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2017 med påtegning af revisor til godkendelse.

Christiern Håkansson fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2017. Regnskabet viste et resultat på kr. 911.116, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2017 udgjorde kr. 5.648.434. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet. Blandt andet om algeafrensning af facader. Inspektør Per Jensen forklarede kort om den periodiske afrensning af facader.

Der var spørgsmål til udgiften til skadedyrbekæmpelse og på dette svarede bestyrelsen at alle beboere selv har pligt til at anmelde observationer af rotter direkte til Lyngby-Taarbæk Kommune. Udgiften var hovedsageligt vedrørende insekter.

På spørgsmål svarede inspektøren at der i 2017 var skiftet en del elastiske fuger mellem betonelementer på især altaner. Fugerne skal, for at undgå vandskader, skiftes når de ikke længere er tætte.

Der var spørgsmål og svar om udskiftning af lamper til LED-teknik.

Der var spørgsmål og svar om mulig forrentning af opsparet kapital i ejerforeningen.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Behandling af indkomne forslag.

a. Forslag fra bestyrelsen om dørtelefoner til trappeopgange. Se bilag.

Bestyrelsen stiller forslag om beslutning af dørtelefoner til 40 opgange, budgetteret til 1.980.000 kr. Projekt om dørtelefoner til 40 opgange foreslås finansieret ved anvendelse af 1.980.000 kroner af ejerforeningens egenkapital.

Såfremt forslag vedrørende dørtelefoner til 40 opgange vedtages gives bestyrelsen samtidig med vedtagelsen bemyndigelse til i samråd med administrator at indgå de fornødne aftaler/kontrakter, herunder entreprisekontrakt, byggesagsadministrationsaftale, entreprisforsikring mv.

Bestyrelsen stiller forslaget efter opfordring fra ejere af ejerlejligheder i etagebygningerne. Forslaget er baseret på indhentet tilbud på arbejdet. Inkluderet i forslaget er lås på yderdøre i de omhandlende bygninger. Låsesystemet er med nøglebrikker.

Forslagets indhold, inklusive budget for opgaven, var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår almindeligt flertal. Christiern Håkansson og inspektør Per Jensen fremlagde forslaget på vegne af bestyrelsen.

Bestyrelsen oplyste de havde fremsat forslaget efter opfordring fra ejere og at de havde besluttet at lade generalforsamlingen afgøre om man ønskede etableret et låse- og dørtelefonanlæg.

Der var spørgsmål til forventede driftsomkostninger. Inspektøren svarede og orienterede samtidig om det kun var ved hoveddøren fra gaden til trappeopgangen der ville blive monteret telefonanlæg. Der ville ikke blive ændret på låse på kælderdøre.

Herefter var der debat om emnet.

Inspektøren orienterede om drift og fremgangsmåde for skift af nøglebrikker.

Flere ejere oplyste om deres ønske om større sikkerhed på ejendommen.

Der var flere indlæg om typen af nøglesystem.

Der var debat om den mulige effekt af etablering af et låse- og dørtelefonanlæg.

Forslaget blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

Forslaget blev forkastet med et overvældende flertal mod forslaget.

b. Forslag fra ejere af Eremitageparken 361, 1. D om husorden. Se bilag.

Jørgen Ellemann Olsen og Minnie Hansen i nr. 361 1.D

Vi har udfærdiget et forslag til ny husorden for Eremitageparken.

Den er udformet som den gamle fra 2004. Der er ændret, tilføjet og fjernet ting, som gør husordenen mere aktuell. Den kan sammenlignes med den gamle, så man kan se ændringerne.

I paragraf 4 er der ikke skrevet noget om rækkehusene, da vi ikke er bekendt med diverse tømninger.

Alene det at den er fra 2004, kan få nogle til at miste respekten for vores husorden.

Forslagets samlede indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår almindeligt flertal. Forslagsstilleren Jørgen Ellemann motiverede sit forslag.

Dirigenten oplyste at bestyrelsen havde meddelt at de ønskede at arbejde på udarbejdelse af en ny husorden det kommende år.

Der var debat om forskellige punkter af husordenen, herunder regler for parkering. Flere ejere var enige i der var behov for en ny husorden.

Forslagsstiller meddelte at de trak forslaget mod at der blev nedsat et udvalg under bestyrelsen for udarbejdelse af ny husorden for Eremitageparken. Udvalget skulle referere til ejerforeningens bestyrelse, som på næste ordinære generalforsamling skulle fremsætte forslag til vedtagelse af ny husorden.

Det blev herefter besluttet at nedsætte et udvalg til udarbejdelse af forslag om ny husorden.

Erik Husmark sagde på vegne af bestyrelsen at der ville komme opslag på bestyrelsens hjemmeside om udvalget.

5. Vedtagelse af budget for det følgende regnskabsår (2018).

Christiern Håkansson fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2018 herunder bestyrelsens forslag om nedsættelse af fællesudgifterne. Nedsættelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 1. maj 2018 og med samtidig efterregulering for perioden 1. januar 2018 – 30. april 2018.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herunder om malerbehandling af vinduer og døre. Der blev svaret at Eremitageparken er opdelt i fire grupper og der vedligeholdes vinduer i en gruppe ad gangen.

Der var kommentar om anvendelse af egenkapitalen til vedligeholdelsesarbejder.

Det fremlagte budget for 2018 blev godkendt med overvældende flertal som nedenstående, idet 2 ejere repræsenterende i alt 2 ejerlejligheder stemte imod:

Indtægter	
Aconto E/F-bidrag	13.050.000
Øvrige indtægter	208.000
Renteindtægter	0
Indtægter i alt	13.258.000
Udgifter	
Forbrugsafgifter	4.150.000
Forsikringer og abonnementer	1.091.000
Renholdelse og vicevært	3.072.000
Administrationshonorar, DEAS A/S	447.000
Øvrige adm.omkostninger	580.000

Løbende vedligeholdelse	1.953.000
Planlagte Vedligeholdelsesarbejder	
Fældning af platantræer/nyplantning	320.000
Renovering af betonkonstruktioner	1.000.000
Maling af vinduer i centergruppen	1.400.000
Renovering af terrænbelysning	410.000
Faldstammer/kloakrør udskiftes	120.000
Etablering afdækning skraldecontainere	1.233.080
Planlagte vedligeholdelsesarbejder	4.483.080
Anvendte hensættelser	
Anvendt egenkapital til vedligeholdelse	-1.400.000
Anvendt henlæggelse til affaldsanlæg	-1.233.080
Hensættelser	-2.633.080
Renteudgifter	5.000
Afskrivninger	110.000
Beregnet skat af årets lejeindtægt	0
Regulering af tidligere års skat	0
Udgifter i alt	13.258.000
Driftsresultat	0

Etablering af afdækning skraldecontainere finansieres delvist ved anvendelse af henlæggelse til affaldsanlæg på kr. 1.233.000 (vist som anvendt hensættelse).

Malerbehandling af vinduer i centergruppen finansieres ved træk på kr. 1.400.000 af ejerforeningens egenkapital (vist som anvendt hensættelse).

6. Valg af bestyrelse.

a. Valg af bestyrelse. Den siddende bestyrelse er villig til genvalg.

Jacob Lundgaard, repræsentant for Lyngby-Taarbæk Kommune, er i henhold til ejerforeningens vedtægter ikke på valg.

Der var forslag om følgende til bestyrelsen:
Der var ikke andre kandidater.

Der var genvalg til følgende: Trine Bichoff, Flemming Palshof, Erik Husmark og Charlotte Heier
Der var nyvalg til følgende: ingen

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Trine Bichoff (formand)	ejer af Eremitageparken 299	(på valg i 2019)
Flemming Palshof	ejer af Eremitageparken 35	(på valg i 2019)
Erik Husmark	ejer af Eremitageparken 291	(på valg i 2019)
Charlotte Heier	repræsentant for Nordea Ejendomme	(på valg i 2019)
Jacob Lundgaard	repræsentant for Lyngby-Taarbæk Kommune	

Bestyrelsens medlemmer er valgt for et år ad gangen.

b. Valg af suppleanter.

Der var forslag om følgende som suppleanter:

Der var ikke andre kandidater.

Der var genvalg til følgende: Flemming de Linde og Anja Ranthe Thomas

Der var nyvalg til følgende: ingen

Suppleanterne er herefter følgende:

Flemming de Linde	ejer af Eremitageparken 17, 1. B	(på valg i 2019)
Anja Ranthe Thomas	ejer af Eremitageparken 91	(på valg i 2019)

7. Valg af revisor.

Der var genvalg af Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

8. Bestyrelsen orienterer om vedligeholdelse af vinduer.

Flemming Palshof orienterede om punktet og henviste blandt andet til brev som bestyrelsen havde udsendt til alle ejere i E/F Eremitageparken den 22. januar 2018. Skrivelsen handlede om vedligeholdelse af vinduer, døre og facader i ejendommen. Kopi af brevet vedlægges dette referat.

Bestyrelsen arbejder med bygningernes vedligeholdelse efter en 10-års vedligeholdelsesplan, som senest er revideret i 2017.

Flere ejere oplyste de var kede af at projekt om udskiftning af facadepartier med vinduer og døre var aflyst.

Der var en kort debat om vedligeholdelse og det blev oplyst at ejerforeningens fælles vedligeholdelse foretages med udgangspunkt i 10-års vedligeholdelsesplan af 2017.

9. Eventuelt.

Der var spørgsmål om faldstammer. Inspektøren oplyste der var planlagt delvis udskiftning af faldstammer i kældergange i 2018.

Maling til plankeværker kan hentes på ejendomskontoret ved Varmecentralen.

Der var kommentar om manglende belysning ved stier.

Der var ønsker om fornyelse af bestyrelsens hjemmeside. Erik Husmark oplyste at bestyrelsen arbejdede på en helt ny hjemmeside. Den nuværende hjemmeside er <http://e-parken.dk/>.

Jørgen Ellemann havde flere kommentarer, herunder om anvendelse af håndværkere til vedligeholdelse af ejendommen.

Der var spørgsmål og svar om fjernelse af skraldelift der ikke længere er i brug.

Der var ros til ejerforeningens bestyrelse og personale.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:10.

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

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Christiern Rackham Håkansson

Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:61066568

IP: 194.255.14.130

2018-04-23 14:17:39Z

NEM ID 

Jens Jacob Skibsted

Dirigent

Serienummer: CVR:34045003-RID:95382965

IP: 83.221.155.53

2018-04-24 08:16:43Z

NEM ID 

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>