

## REFERAT

### E/F Eremitageparken – ordinær generalforsamling

Mødested: Trongårdsskolen, Trongårdsvej 50, 2800 Kgs. Lyngby  
Mødedato: 26. april 2017, kl. 18.30  
Fremmødte: Der var repræsenteret 45 lejlighedsejere med i alt 1.052 fordelingstal, Heraf 7 ved fuldmagt.  
Herudover var der repræsentanter for Nordea Ejendomme, ejer af 136 ejerlejligheder med i alt 2.705 fordelingstal og Lyngby-Taarbæk Kommune, ejer af 93 ejerlejligheder med i alt 991 fordelingstal. Det samlede fordelingstal for ejerforeningen er 10.000.

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

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

### Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2016 med påtegning af revisor til godkendelse.
4. Behandling af indkomne forslag.
  - a. Der er ikke modtaget forslag til behandling.
5. Vedtagelse af budget for det følgende regnskabsår (2017).
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 ny vedligeholdelsesplan for hele ejendommen.
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 i sin skriftlige form til dette referat. Formanden fremlagde beretningen.

Der var kommentar om den ny legeplads.

Bestyrelsen svarede på spørgsmål om støjvæggen mod motorvejen. Den var etableret og betalt af Vejdirektoratet, som har afgjort udseende og udstrækning. Bestyrelsen havde ikke modtaget målinger om effekt af væggen. Vejdirektoratet står for den fulde vedligeholdelse af væggen.

Der var kommentar til den partielle udskiftning af linoleum på trapper i opgange.

Der var kommentarer om varmforsyningen. Hans Werner Morell forklarede grundigt om ejendommens fyringsanlæg og centralvarmesystem.

Der fremkom yderligere enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

## **3. Forelæggelse af årsregnskab 2016 med påtegning af revisor til godkendelse.**

Christiern Håkansson fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2016. Regnskabet viste et resultat på kr. -1.137, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2016 udgjorde kr. 4.737.318.

Der var spørgsmål til bankrenter af foreningens konti. Det blev oplyst at ejerforeningen har konti i flere danske pengeinstitutter, da bestyrelsen for år tilbage havde tegnet aftalekonti. De dengang aftalte rentesatser var næsten alle udløbet. Foreningen har fælleslån i Nordea Bank; ikke alle ejere deltager i fælleslånet. Efter mødet havde Nordea Bank givet følgende kommentar til spørgsmål om spejlkonto:

*Bestyrelsen har efterspurgt at deres driftskonto kan komme til at fungere som skyggekonto for anlægslånet så de kun betaler renter af differencen. Alternativt en anden løsning hvor der kunne tilbydes positiv rente.*

*Et sådan produkt har vi desværre ikke.*

*Jeg kan godt se, at der står et meget stort beløb foreningens driftskonto, men denne "ejes" jo af hele foreningen, mens "fælleslånet" jo kun tilhører en del af ejerne, så det er ikke umiddelbart muligt at mixe disse to.*

Der fremkom yderligere enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet. Årsregnskabet blev herefter godkendt, med en ejer (21 fordelingstal) imod.

## **4. Behandling af indkomne forslag.**

### **a. Der er ikke modtaget forslag til behandling.**

Der var ikke forslag at behandle.

## **5. Vedtagelse af budget for det følgende regnskabsår (2017).**

Christiern Håkansson fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2017 herunder bestyrelsens forslag om uændret opkrævning til fællesudgifter.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herunder om belyningsanlæg og elastiske fuger. Det blev oplyst at fuger mellem betonelementerne løbende skal skiftes for at være tætte. Inspektøren sørger for den løbende vedligeholdelse af fuger.

Hans Werner Morell forklarede at belyningen skal overholde krav om lysintensiteten. Der var søgt tilskud til montering af energibesparende belysning (LED).

Det fremlagte budget for 2017 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

<b>Indtægter</b>	
Aconto E/F-bidrag	13.275.000
Øvrige indtægter	203.000
Renteindtægter	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>13.478.000</b>
<b>Udgifter</b>	
Forbrugsafgifter	4.285.000
Forsikringer og abonnementer	1.083.000
Renholdelse og vicevært	2.921.000
Administrationshonorar, DEAS A/S	434.000
Øvrige adm.omkostninger	594.000
Løbende vedligeholdelse	1.725.000
<b>Planlagte vedligeholdelses-</b> <b>arbejder</b>	
Skift diltationsfuger, 100 stk. årligt	125.000
Renovering af betonkonstruktioner	300.000
Facadeafrensning	650.000
Kloakrenovering, løbende	250.000
Tilstandsrapport, termografi	150.000
Fornyelse af energimærke	100.000
Belysningsanlæg, skift til LED	831.000
Planlagte vedligeholdelsesarbejder	2.406.000
Afskrivninger	30.000
Beregnet skat af årets lejeindtægt	0
Regulering af tidligere års skat	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>13.478.000</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>0</b>

Flere af de fast årligt tilbagevendende vedligeholdelsesopgaver, som inspektøren håndterer, er i år budgetteret sammen med Løbende vedligeholdelse.

Der er indgået nye serviceaftaler vedrørende varmecentralen.

Indeholdt i posten Øvrige adm. Omkostninger er Godtgørelse til bestyrelse på kroner 15.000.

## **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 af den siddende bestyrelse.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Trine Bichoff (formand)	ejer af Eremitageparken 299	(på valg i 2018)
Flemming Palshof	ejer af Eremitageparken 35	(på valg i 2018)
Erik Husmark	ejer af Eremitageparken 291	(på valg i 2018)
Charlotte Heier	repræsentant for Nordea Ejendomme	(på valg i 2018)
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:  
Anja Ranthe Thomas

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

Suppleanterne er herefter følgende:

Flemming de Linde	ejer af Eremitageparken 17, 1. B	(på valg i 2018)
Anja Ranthe Thomas	ejer af Eremitageparken 91	(på valg i 2018)

## **7. Valg af revisor.**

Der var genvalg af Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

## **8. Bestyrelsen orienterer om ny vedligeholdelsesplan for hele ejendommen.**

Hans Werner Morell fra DEAS AS fremlagde på vegne af bestyrelsen den ny vedligeholdelsesplan. Planen vil efterfølgende blive lagt på bestyrelsens hjemmeside <http://e-parken.dk/>, når bestyrelsen har holdt første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen. Han gennemgik desuden energimærke for ejendommen. Der blev særligt lagt vægt på undersøgelserne af facader. Det var konstateret at lette facader med vinduer, faldstammer og kloak var de bygningselementer, der ville kræve mest vedligeholdelse de kommende år.

Herefter var der debat om vedligeholdelsen af vinduer. Planerne om udskiftning af vinduer/facadepartier i hele ejendommen er udsat, men indgår stadig som et fremtidigt vedligeholdelsesprojekt.

Der var debat om renovation og kildesortering. I Lyngby-Taarbæk Kommune står Vestforbrændingen for i de kommende år at implementere kildesortering af affald, så affaldsskaktene vil ikke blive genåbnet.

Der var spørgsmål om PCB i facaderne/fugerne; i svaret blev der henvist til gennemgang på informationsmøde i efteråret 2016.

### **9. Eventuelt.**

Trine Bichoff og Hans Werner Morell forklarede om løbende vedligeholdelse kontra større renoveringssager eller udskiftning af bygningselementer. Det var en løbende afvejning om vedligeholdelse eller udskiftning var det mest rentable på sigt. Den årlige vedligeholdelsesudgift var stigende med de enkelte bygningselementers alder. Den løbende afvejning var hvornår det ville være mest tjenligt at udskifte bygningsdele frem for vedvarende reparationer/vedligeholdelse.

Der var mange kommentarer om vedligeholdelsen af facaderne.

Der var ønske om en ny hjemmeside for bestyrelsen.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:00.

-----

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.”

## Christiern Rackham Håkansson

### Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:61066568

IP: 194.255.14.130

2017-06-29 11:07:44Z

NEM ID 

## Trine Bischoff

### Formand

På vegne af: E/F Eremitageparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-272451126118

IP: 80.167.239.61

2017-06-30 07:41:03Z

NEM ID 

## Jens Jacob Skibsted

### Dirigent

Serienummer: CVR:34045003-RID:95382965

IP: 83.221.155.53

2017-06-30 11:00:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 41V3S-LJ10X-LKP0M-56B03-E7BP4-4086S

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](mailto: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>