



EJENDOMS-
ADMINISTRATION

Frederiksberg, 5. maj 2014

Ejd.nr. 8-436

REFERAT

E/F Eremitageparken – ordinær generalforsamling

Mødested: Lundtofte Skole, i kantine
Mødedato: 9. april 2014, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 37 lejlighedsejere. Herudover var der repræsentanter for Nordea Ejendomme, ejer af 165 ejerlejligheder med i alt 3.215 fordelingstal og Lyngby-Taarbæk Kommune, ejer af 93 ejerlejligheder med i alt 991 fordelingstal. Det samlede fordelingstal for ejerforeningen er 10.000.

Herudover deltog inspektør Per Jensen, vicevært Bjarne Petersen og fra DEAS A/S deltog afdelingsdirektør Per Holm, projektleder Per Rønn Andreassen 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 fordelingsstal for ejerlejligheder, der er gendulejet efter udgangen af 1979.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2013 med påtegning af revisor til godkendelse.
4. Behandling af indkomne forslag.
5. Vedtagelse af budget for det følgende regnskabsår (2014).
6. Valg af bestyrelse.
- b. Valg af suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Per Holm fra DEAS A/S som dirigent. Bestyrelsen havde inviteret advokat Erik Korpela-Andersen som havde meldt afbud på grund af sygdom. Anne Jeremiassen udtrykte forbehold, men pegede ikke på en anden kandidat til dirigent-posten. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenes punkter.

2. Bestyrelsens årsberetning.

Bestyrelsens beretning vedlægges i sin skriftlige form til dette referat. Formanden fremlagde beretningens indhold. Der fremkom afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Heriblandt om beslutningsprocessen ved fremtidigt projekt om udskiftning af vinduespartierne i hele ejerforeningen.



Der var en længere debat om Vejdirektoratets projekt med støjmur mod Helsingørmotorvejen. Jacob Lundgaard fra bestyrelsen fremlagde kort om sagens forløb til dato. Vejdirektoratet havde endnu ikke givet endeligt tilsagn om projektet.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2013 med påtegning af revisor til godkendelse.

Per Holm fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2013. Regnskabet viste et resultat på kr. 210.609, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2014 udgjorde kr. 4.742.589. Der var indkøbt ny firmabil til brug for inspektøren; samtidig var den gamle bil solgt.

Forsikringspolisen var blevet genforhandlet og præmien steget i forhold til budgetteret.

Der havde i årets første måneder 2013 været ekstra udgifter til snerydning og saltning. Arbejdet havde også slidt på ejendommens maskiner.

De budgetterede vedligeholdelsesarbejder var blevet udført og samlet havde udgifterne holdt sig indenfor budgetrammen.

Der var oprettet seks nye bankkonti i forskellige pengeinstitutter til placering af foreningens opsparede midler.

Der var kort gennemgang af status på foreningens fælleslån.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet. Heriblandt til periodisering af udgifter over årsskiftet.

Der var spørgsmål til muligheden for at lease maskiner til ejendommens drift i stedet for nye indkøb. Bestyrelsen ville undersøge mulighederne.

Der var debat om aflønning af det aftalte ekstraarbejde personalet havde udført med beskæring af ejendommens platantræer. Erik Husmark fra bestyrelsen og projektleder Per Rønn Andreassen fremlagde at arbejdet var særskilt aftalt mellem bestyrelsen og personalet. Den indgåede aftale havde været billigere end det modtagne tilbud fra et eksternt firma. Der var ønske om at tilsvarende aftaler fremover forinden blev undersøgt grundigt med hensyn til arbejdsgivers ansvar.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Behandling af indkomne forslag.

- a. Der er ikke modtaget forslag til behandling.

5. Vedtagelse af budget for det følgende regnskabsår (2014).

- a. Vedtagelse af bestyrelsens budgetforslag medfører uændret opkrævning til fællesudgifter.

Per Holm fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2014 herunder bestyrelsens forslag om uændret opkrævning til fællesudgifter.

Han nævnte blandt andet at udgiften til vand pr. kubikmeter var faldet.

Administrationshonoraret er lavere som følge af den ny aftale med Deas – denne suppleres af en særskilt driftsaftale.

De planlagte vedligeholdelsesprojekter for 2014 blev særskilt gennemgået.

Per Holm fremlagde at bestyrelsen i forbindelse med budgetlægningen havde aftalt med inspektør Per Jensen at han fremover skulle varetage projektledelsen af de tilbagevendende større arbejder fra og med 2014. Det ville give en besparelse.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Særligt var der spørgsmål til malerbehandling af vinduerne. Inspektøren fremlagde at vinduerne malerbehandles cirka hvert syvende år. I arbejdet indgik også snedkerarbejde og skift af tætningslister. Arbejdet udføres i turnus mellem ejendommens fire bygningsgrupper.

Der var debat om nødvendigheden af vedligeholdelse af selskabslokalet.

Flere ejere ønskede oplysninger om vedligeholdelse lagt på bestyrelsens hjemmeside.

Det fremlagte budget for 2014 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

| | Realiseret 2013 | Budget 2013 | Budget 2014 |
|---|--------------------|-------------------|-------------------|
| Indtægter | | | |
| Aconto E/F-bidrag | 12.800.424 | 12.800.000 | 12.800.000 |
| Øvrige indtægter | 199.867 | 165.000 | 190.000 |
| Renteindtægter | 50.201 | 50.000 | 50.000 |
| Indtægter i alt | 13.050.492 | 13.015.000 | 13.040.000 |
| Udgifter | | | |
| Foreningens egne lokaler | 6.529 | 0 | 0 |
| Forbrugsafgifter | 4.244.006 | 4.230.000 | 3.960.000 |
| Forsikringer og abonnemeter | 986.647 | 925.000 | 914.000 |
| Renholdelse og vicevært | 2.763.515 | 2.724.000 | 2.825.000 |
| Administrationshonorar, DEAS A/S | 573.053 | 573.000 | 409.000 |
| Øvrige adm.omkostninger | 391.310 | 403.000 | 485.000 |
| Løbende vedligeholdelse | 1.509.415 | 1.910.000 | 1.700.000 |
| Større vedligeholdelsesarbejder | | | |
| Maling til plankeværker | | | 25.000 |
| Vedligeholdelse af terrænbelægninger | | | 50.000 |
| Styning af platantræer | | | 50.000 |
| Renovering af terrænbelysning | | | 150.000 |
| Etablering af dræn i belægninger | | | 25.000 |
| Maling af vinduer i gruppe 3 | | | 1.700.000 |
| Kloakrenovering, boligblokke | | | 750.000 |
| Isolering varmeinstallationer krybekældre | | | 500.000 |
| Isolering varmeinstallationer boilerum | | | 50.000 |
| Renovering selskabslokaler | | | 400.000 |
| Større vedligeholdelsesarbejder | 2.340.877 | 2.220.000 | 3.700.000 |
| Selskabslokaler | -21.469 | -16.000 | -26.000 |
| Afskrivninger | 46.000 | 46.000 | 73.000 |
| Udgifter i alt | 12.839.883 | 13.015.000 | 14.040.000 |
| Driftsresultat | 210.609 | 0 | -1.000.000 |

Der blev i 2012 hensat kroner 277.000 til fremtidig vedligeholdelse.
 Denne hensættelse tages i anvendelse i 2014.
 Det restende underskud på driften i 2014 dækkes ved træk på egenkapitalen.



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.

De nuværende bestyrelsesmedlemmer, Flemming Palshof, Charlotte Heier, Erik Husmark og Klaus Dyrlov Madsen genopstillede. Derudover opstillede Carl Erik Munk Pedersen og Trine Bishoff.

Efter afstemning genvalgte Charlotte Heier, Flemming Palshof og Erik Husmark og der var nyvalg til Trine Bichoff.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

| | | |
|------------------|---|------------------|
| Flemming Palshof | ejer af Eremitageparken 35 | (på valg i 2015) |
| Erik Husmark | ejer af Eremitageparken 291 | (på valg i 2015) |
| Trine Bichoff | ejer af Eremitageparken 299 | (på valg i 2015) |
| Charlotte Heier | repræsentant for Nordea Ejendomme | (på valg i 2015) |
| Jacob Lundgaard | repræsentant for Lyngby-Taarbæk Kommune | |

Bestyrelsens medlemmer er valgt for et år ad gangen.

b. Valg af suppleanter.

Som suppleanter valgtes:

| | | |
|-------------------------|-----------------------------|------------------|
| David Söderberg | ejer af Eremitageparken 37 | (på valg i 2015) |
| Carl Erik Munk Pedersen | ejer af Eremitageparken 229 | (på valg i 2015) |

7. Valg af revisor.

Der var genvalg af Piaster Revisorerne Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

8. Eventuelt.

Der var ønske om at der blev fjernet tidsler på foreningens græsplæner. Bestyrelsen henviste til ejendommens gårdmænd.

Der var debat om problemer med løsgående hunde og deres efterladenskaber. Jacob Lundgaard fra bestyrelsen henviste til den gældende husorden for E/F Eremitageparken, hvor der i § 5 tydeligt henvises til forsvarligt husdyrhold på ejendommen: Ingen husdyr må løbe frit om i bebyggelsen og det indskærpes, at det påhviler dyrets ejer øjeblikkeligt, at fjerne al forurening udenfor de anlagte hundetoiletter. Kopi af den gældende husorden vedlægges dette referat.

Der var opfordring til bestyrelsen om at opsætte skilte med påbud om at føre hunde i snor.

Der var ønske om at bestyrelsen oprettede en fælles e-mail-adresse.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.15.

Underskrift:

Dato: 6/5 2011



Dirigent

Vintermånederne i 2013 var i forbindelse med snerydning og glatførebekæmpelse indenfor det normalt forventelige. Desværre var det i to omgange i forbindelse med netop snerydning nødvendigt at holde vores medarbejdere hjemme grundet truende adfærd fra en beboer, som viste sig at have psykiske problemer. Bestyrelsen gav underretning til relevante personer, således at omtalte beboer kunne blive hjulpet, og som sikring af vore medarbejdere. Efterfølgende blev det nødvendigt at lave lidt om på den normale arbejdsstruktur for at sikre medarbejdernes færden i bebyggelsen i forbindelse med udførelsen af deres arbejde. Kort tid efter underretningen flyttede den omtalte beboer fra EP, og vores medarbejdere kunne igen arbejde efter de normale rutiner.

Det er blevet konstateret, at Eremitageparkens lette facadeelementer er fuget op med en fuger, som indeholder PCB. Det er et materiale, som ikke længere må benyttes, da det har indvirkning på miljøet inde og ude. Grundet disse omstændigheder og med det for øje, at vi står over for udskiftning af alle lette facader, besluttede bestyrelsen i starten af året at få udtaget prøver af fugerne, samt lave en indendørs måling for dampe fra disse. Der blev udtaget prøver og lavet målinger i en lejlighed, et etplans rækkehus samt et toplans. Dette blev foretaget af en ingeniør fra Jord & Miljø. Heldigvis viste resultatet, at vi indendørs lå langt under den tilladte grænse for de dampe, som udskilles fra PCB. Udvendigt fandt man flere fuger med stort indhold af PCB. Alt andet lige så vil det medføre strenge krav til nedtagning og bortskaffelse af bygningsdele, hvori PCB indgår. Derfor må der indregnes en skønnet merudgift på det kommende arbejde med udskiftning af de lette facader i bebyggelsen.

Stikvejene fra hovedvejen Eremitageparken og ind i bebyggelsen har fået erstattet asfalteringen med fliser, således at de nu hænger sammen med den øvrige flisebelægning i gangarealerne. Vi har ligeledes fået ny asfaltbelægning på de såkaldte "skolestier", og begge stiforløb har samtidig fået nye lamper, hvilket samlet har givet bebyggelsen et løft.

Rottebekæmpelsen under rækkehusene gik planmæssigt alle steder, men ved blok 13 viste det sig, at arbejdsforholdene i krybekælderen var direkte sundhedsfarlige. Grunden hertil er, at der ikke var et mandehul i den anden ende af blokken, og dette gav derfor særdeles gode trivselsforhold for rottefamilierne.

Det var derfor nødvendigt at etablere et mandehul i blok 13 til sikring af ventilation og acceptable arbejdsforhold. Heldigvis blev omkostningerne ved etableringen omkring 50.000 kr. billigere grundet samspillet mellem fundamentet og koteforskel. Hvorfor der manglede et mandehul i blok 13 vides ikke - alle øvrige blokke har et i hver ende af blokken. Hele rotteprojektet blev afsluttet, men i forbindelse med arbejdet, fandt man også en del varmerør uden isolering. Isoleringen af disse vil ske hurtigst muligt for at mindske varmetabet.

Rensning og indregulering af ventilationsanlæg i boligblokkene gik efter planen og til aftalte pris.

Tætningslister i centergruppen blev, som selvstændigt arbejde, afsluttet til tiden og til aftalte pris.

Injicering af kældervæge havde et noget større omfang en forudset, hvorfor det beløb sig ca. 100.000 kr.

Bestyrelsen blev på generalforsamlingen 2013 pålagt at lave en prisundersøgelse i forhold til gældende administrations- og driftsaftale med DEAS.

Bestyrelsen valgte følgende fra bestyrelsen til den pålagte opgave: Charlotte Heier fra Nordea Ejendomme, bestyrelsesmedlem Erik Husmark, suppleant David Søderberg og formand Flemming Palshof. Charlotte Heier fra Nordea Ejendomme lavede et udbudsmateriale indeholdende de arbejdsopgaver, som vi ønskede tilbud på. Her var tale om de samme administrative og driftsmæssige opgaver, som vi i dag har hos DEAS, og vi fandt to andre selskaber, som i størrelse og kapacitet kunne varetage de administrations- og driftsmæssige udfordringer, der ligger i en bebyggelse af den størrelse og kompleksitet, som Eremitageparken har, nemlig Boligexperten og Datea.

Tilbudet fra Datea lå pænt over det, som vi betaler i dag, og tilbage stod vi med DEAS og Boligexperten. Det var på mange områder muligt at sammenligne 1:1 i de to tilbud, dog fandt vi, at Boligexperten havde flere ydelser, som bliver faktureret separat. Udvalgets konklusion blev derfor, at der ikke kan spares penge ved at skifte administrationselskab.

Den samlede bestyrelse besluttede derfor at bibeholde vores nuværende administrator DEAS, som vi for nuværende betaler et markedsmæssigt konkurrencedygtigt administrationshonorar. DEAS har samtidig en uvurderlig baggrundsviden, som det ville koste mange ressourcer at opbygge hos en ny administrator. DEAS er samtidig et meget stort firma med mange kompetencer i deres organisation. Bl.a. har de over 40 teknikere ansat med mange forskellige kompetencer inde for byggeteknik/konstruktion, energi, varmecentral, vvs-arbejder mv. Den kapacitet var slet ikke til stede i samme omfang hos Boligexperten.

Vi blev endvidere enige om, at DEAS fremadrettet skal orientere bestyrelsen, når der faktureres for ekstra ydelser. Det blev ligeledes besluttet, at bestyrelsen sammen med DEAS og vores ejendomsinspektør skulle se på, om der kan omlægges nogle driftsmæssige arbejdsrutiner og tilsyn fra DEAS til vores ejendomsinspektør. Disse rutineopgaver er der nu lavet aftaler om, og skønsmæssigt opgjort til mellem 50-100.000 om året.

I oktober fik vi den gode nyhed, at E-on er blevet dømt til at tilbagebetale 1,35 mill.kr. grundet uretmæssig prisfastsættelse og dermed fejlagtig varmeafregning for perioden 2008-2013. Bestyrelsen har besluttet, at tilbagebetalingen håndteres således, at beløbet afregnes i forbindelse med varmeregnskabet for 2013 efter samme retningslinjer og fordeling som varmeudgifterne. I forbindelse med udsendelse af varmeregnskabet vil DEAS medsende en følgeskrivelse med en kort forklaring. Af denne vil det også fremgå, hvorfor der eventuelt ikke sker en regulering af aconto varmen for den enkelte lejlighed.

I forlængelse af dette har E-on præsenteret en ny aftale om varmelevering efter et helt nyt set up, som Per Rønn Andreasen vil kunne redegøre for.

Sent på efteråret indtrådte suppleant Klaus Dyrlov Madsen i bestyrelsesmedlem, idet bestyrelsesmedlem Nina Kjeldsen, fraflyttede Eremitageparken.

Kort før jul blev bestyrelsen orienteret om, at Vejdirektoratet vil etablere et støjværn gående fra Rævehøjparken og langs volden bag Eremitageparken helt ned til Vejporten. Projektet på ca. 17

mil. kommer fra puljemidler, som LKT meget aktivt har søgt på, og disse blev således bevilliget til netop dette projekt, som alle i mange år har efterlyst. Der skulle ifølge de oplysninger, vi har, ske en mærkbar reducere af db-tallet for de fleste. Desværre vil der i dette projekt ikke blive opsat støjværn bag centergruppen, da der ikke er "støjvold" der. Projektet indeholdt krav om, at de enkelte bebyggelser/foreninger efterfølgende havde vedligeholdelsespligten af selve støjværnet. Det vil være nødvendigt for entreprenøren at fælde en del beplantning i forbindelse med opsætning af støjværnet. Den del, som fjernes, vil blive genetableret i den udstrækning, det giver mening.

Bestyrelsen valgte at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling d. 6. januar 2014, der som eneste punkt skulle give bestyrelsen mandat til at forhandle omfanget af vores andel/medejerskab på plads. Bestyrelsen havde intet kendskab til, hvilket konstruktionsprincip eller materialesammensætning støjværnet vil komme til at bestå af, men vi har en forventning om, at det bliver et kendt og afprøvet konstruktionsprincip.

NB. I skrivende stund ved bestyrelsen ikke mere omkring projektet.

Flemming Palshof
Bestyrelsesformand