



EJENDOMS-
ADMINISTRATION

Frederiksberg, 5. maj 2015

Ejd.nr. 8-436

REFERAT

E/F Eremitageparken – ordinær generalforsamling

Modested: Lundtofte Skole, i kantinen
Mødedato: 9. april 2015, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 35 lejlighedsejere med i alt 760 fordelingstal. Herudover var der repræsentanter for Nordea Ejendomme, ejer af 154 ejerlejligheder med i alt 3.021 fordelingstal og Lyngby-Taarbæk Kommune, ejer af 93 ejerlejligheder med i alt 991 fordelingstal. Det samlede fordelingstal for ejerforeningen er 10.000.

Herudover deltog fra DEAS A/S 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 fordelings- tal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2014 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 (2015).
6. Valg af bestyrelse.
 - a. Valg af bestyrelse. Den siddende bestyrelse er villig til genvalg.
 - b. Valg af suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog advokat Jens Jacob Skibsted fra Advodan i Helsingør 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 dagsordenes punkter.

Dirigenten oplyste om antal tilstedeværende ejere.

Herefter præsenterede bestyrelsen, administrator og advokaten sig.



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 den igangværende udskiftning til LED-pærer i kældrene. Det blev forklaret at man i første omgang skiftede pærer hvor man kunne genbruge de værende lamper.

Der var spørgsmål til mulige besparelser på vedligeholdelse af parkarealer når en del af arealet blev overdraget til Vejdirektoratet. Der blev ikke regnet med de store besparelser, da det omtalte areal var beplantet med et levende hegn. Ejerforeningen betaler ikke grundskyld af fællesarealerne. Der var en kommentar om sikkerheden ved at have et hegn som barriere til motorvejen.

Der var spørgsmål til hundehold. Ansøgning skulle sendes til inspektøren eller administrator. Formanden orienterede om at bestyrelsen i det seneste år ikke havde modtaget henvendelser fra ejere om problemer med konkrete husdyr. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2014 med påtegning af revisor til godkendelse.

Per Holm fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2014. Regnskabet viste et resultat på kr. -127.312, som var fratrukket foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2014 udgjorde kr. 4.615.277. der var for 2014 budgetteret med underskud på 1.000.000.

Vedligeholdelsesudgifterne havde været mindre end budgetteret og faldende de senere år. Udgifterne til VVS har summer af mange mindre reparationer.

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

Udgifterne til forsikring var steget.

Der havde i 2014 været holdt to ekstraordinære generalforsamlinger om støjværn. Disse møder havde givet ekstra udgifter til møder, porto og kopiering.

Bestyrelsen havde forrige år oprettet bankkonti i forskellige pengeinstitutter til placering af foreningens opsparede midler. Det var svært at finde banker er ydede renter af betydning på indeståender.

Der var kort gennemgang af status på foreningens fælleslån.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet. Heriblandt om udgifterne til storskraldsgårde og renovation.

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 (2015).

Per Holm fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2015, herunder bestyrelsens forslag om en stigning i opkrævning til fællesudgifter. Bestyrelsen havde valgt at fremlægge budget hvor indtægter og udgifter balancerer.

Opkrævningen til ejerforeningsbidrag ville blive reguleret pr. 1. maj 2015 med en efterregulering for perioden 1. januar til 30. april 2015.

De planlagte vedligeholdelsesprojekter for 2015 blev særskilt gennemgået.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Der var kommentarer om at der ikke burde opkræves højere ejerforeningsbidrag, når ejerforeningen havde så stor en egenkapital. Andre ejere fremlagde det var godt at have en stor egenkapital når man kendte til den fremtidige udskiftning af vinduer i ejendommen.

Det fremlagte budget for 2015 blev godkendt som nedenstående. Tre ejere stemte imod; alle andre ejere stemte for.



	Realiseret 2014	Budget 2014	Budgetforslag 2015
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag	12.800.424	12.800.000	13.275.000
Øvrige indtægter	186.715	190.000	193.000
Renteindtægter	58.189	50.000	40.000
Indtægter i alt	13.045.328	13.040.000	13.508.000
Udgifter			
Forbrugsafgifter	3.795.421	3.960.000	4.470.000
Forsikringer og abonnementer	960.515	914.000	941.000
Renholdelse og vicevært	2.797.659	2.825.000	2.853.000
Administrationshonorar, DEAS A/S	408.750	409.000	417.000
Øvrige adm.omkostninger	535.151	485.000	539.000
Løbende vedligeholdelse	1.353.538	1.700.000	1.700.000
Større vedligeholdelsesarbejder			
Maling til plankeværker			25.000
Vedligeholdelse af terrænbelægninger			25.000
Renovering af betonkonstruktioner			300.000
Maling af vinduer i gruppe 2			1.400.000
Kloakrenovering, løbende			250.000
Opdeling af terrænbelysning i grp.			150.000
Gennemgang styring til varmecentralen			100.000
Ny legeplads med ruchebane			300.000
Større vedligeholdelsesarbejder	3.218.063	3.700.000	2.550.000
Selskabslokaler	178	-26.000	-38.000
Afskrivninger	75.756	73.000	76.000
Beregnet skat af årets lejeindtægt	14.284	0	0
Regulering af tidligere års skat	13.325	0	0
Udgifter i alt	13.172.640	14.040.000	13.508.000
Driftsresultat	-127.312	-1.000.000	0

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, Trine Bischoff, Flemming Palshof, Charlotte Heier og Erik Husmark genopstillede. Der var ingen andre der ønskede at stille op til bestyrelsen.



Herefter blev bestyrelsen genvalgt uden modkandidater.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Trine Bichoff (formand)	ejer af Eremitageparken 299	(på valg i 2016)
Flemming Palshof	ejer af Eremitageparken 35	(på valg i 2016)
Erik Husmark	ejer af Eremitageparken 291	(på valg i 2016)
Charlotte Heier	repræsentant for Nordea Ejendomme	(på valg i 2016)
Jacob Lundgaard	repræsentant for Lyngby-Taarbæk Kommune	

Bestyrelsens medlemmer er valgt for et år ad gangen.

b. Valg af suppleanter.

Begge suppleanter genopstillede. Der var ingen modkandidater.
Som suppleanter valgtes:

David Söderberg	ejer af Eremitageparken 37	(på valg i 2016)
Carl Erik Munk Pedersen	ejer af Eremitageparken 229	(på valg i 2016)

7. Valg af revisor.

Der var genvalg af Piaster Revisorerne Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

8. Eventuelt.

Det blev oplyst at alle referater fra bestyrelsesmøder og generalforsamlinger kunne ses på bestyrelsens hjemmeside www.e-parken.dk, referater findes i rubrikken arkiv.

Der var flere kommentarer om brugen af storskraldsgårde. Nogle havde ønske om lås på containerne. Andre havde ønske om opslag i alle opgange om korrekt affaldssortering.

Der var ønske om mere information om igangværende og fremtidige vedligeholdelsesopgaver på bestyrelsens hjemmeside.

Herefter fremlagde Per Ronn Andreassen kort om de foreløbige planer om udskiftning af vinduer og døre i ejendommen. Projektet var stadig i indledende fase. Flere ejere oplyste de ønskede projektet fremskyn-

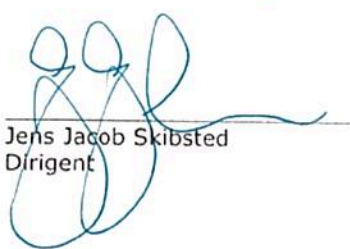
det.
På spørgsmål om hjemfaldspligten fortalte Jacob fra Lyngby-Taarbæk Kommune, at alle henvendelser om dette skulle ske til Lyngby-Taarbæk Kommune på juridisk@ltk.dk. Bestyrelsen eller administrator havde ikke mulighed for at behandle sådanne henvendelser.

Der var kommentarer om digital kommunikation.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.25.

Underskrift:

Dato: 05.05.2015


Jens Jacob Skibsted
Dirigent

Formandens beretning generalforsamling 9. april 2015

1. Ny formand Trine Bischoff, Eremitageparken 299, valg ved bestyrelsesmøde i juni 2014.
2. Ekstraordinær generalforsamling 6. januar 2014 hvor der blev givet bemyndigelse til bestyrelsen om at forhandle og indgå aftale med Vejdirektoratet omkring foreningens andel/ansvar i forbindelse med etablering af støjværn.
3. Ejendomsfunktionær Søren gik på pension 1. april 2014 og efterfølgende er Jakob ansat. Han er uddannet brolægger og benyttes lejlighedsvis til mindre brolægningsopgave. Hermed sparer ejerforeningen penge til at entrere med eksterne brolæggere.
4. Selskabslokalerne er blevet malet. Der er kommet ny belysning og indkøbt nye billeder.
5. Regionen er i gang med undersøgelser af det dybere grundvand. Grundene på den anden side af motorvejen ved Hempel er forurenede og det undersøges om grundvandet har taget skade.
6. Udskiftning af pærer til LED i fælles arealer. Vi har igangsat en løbende udskiftning af pærer til LED. LED holder længere og skal derfor ikke skiftes så ofte desuden bruger de mindre el. Som forsøg er der skiftet i en hel kælder under en blok. Der måles løbende på strømforbrug for at dokumentere effekten. På sigt når alle pærer er udskiftet vil der måske også kunne opnås et mindre forbrug af tid på udskiftning af pærer.
7. Kloakreovering. Alle kloaker er fotograferet og tilstanden er registreret. Forhandlinger med forsikringen pågår omkring dækning af skader. Entreprisen forventes at starte i år. Der er afsat penge i budgettet til opgaven.
8. Netto har købt Jord og Miljø og udvider dermed Netto. Arbejdet pågår. Vi ved ikke hvornår åbningen bliver.
9. Legepladserne har været inspiceret og i Gruppe 1 og 3 var de i så dårlig stand at de er blevet revet ned. Jeg har i dag haft en legeplads leverandør ude og lave opmåling til 2 nye legepladser og forventer at de bliver sat op i løbet af sommeren. Der er afsat 300.000 kr. i budgettet til etablering af legepladser.
10. Varmecentralen har det sidste år haft en del nedbrud og Per Jensen har brugt meget tid udenfor normal arbejdstid på at få den op at køre igen. Derfor er det besluttet at igangsætte en reovering af varmecentralen. Der er afsat penge i budgettet til denne opgave.
11. En længerevarende og drillende vandskade er forhåbentligt nu afhjulpet ved at komme tagpap over en tagbrønd.
12. Der er opsat "Hunde skal føres i snor" skilte på hele ejerforeningens område. Dette var et ønske der blev udtrykt ved sidste generalforsamling.