

REFERAT

E/F Eremitageparken – ordinær generalforsamling

Mødested: Lundtofte Skole, Nøjsomhedsvej 1-11, 2800 Kgs. Lyngby
Mødedato: 12. april 2016, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 38 lejlighedsejere med i alt 822 fordelingstal. Herudover var der repræsentanter for Nordea Ejendomme, ejer af 143 ejerlejligheder med i alt 2.837 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 2015 med påtegning af revisor til godkendelse.
4. Behandling af indkomne forslag.
 - a. Forslag fra ejer af Eremitageparken 117, Tine Arlyk, om indkøb af hjertestartere.
5. Vedtagelse af budget for det følgende regnskabsår (2016).
6. Valg af bestyrelse.
 - a. Valg af bestyrelse. Den siddende bestyrelse er villig til genvalg.
 - b. Valg af suppleanter. Carl Pedersen, Eremitageparken 229 er villig til genvalg. Flemming de Linde, Eremitageparken 17, 1. B stiller op.
7. Valg af revisor.
8. Bestyrelsen orienterer om facaderenovering.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog 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 dagsordenens punkter.

Dirigenten oplyste at han efter aftale med bestyrelsen ville behandle dagsordenens 9 før behandling af punkt 8.

2. Bestyrelsens årsberetning.

Bestyrelsens beretning vedlægges i sin skriftlige form til dette referat.

Formanden fremlagde beretningen.

Der var spørgsmål til det støjværn Vejdirektoratet havde opført ved motorvejen. Der var delte meninger om effekten af støjværnet og flere oplyste de nu blot oplevede støjen kom fra andre vinkler. Bestyrelsen ville kontakte Vejdirektoratet og bede dem foretage en støjmåling i området når arbejdet med støjværnet var endeligt udført.

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

3. Forelæggelse af årsregnskab 2015 med påtegning af revisor til godkendelse.

Christiern Håkansson fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2015. Regnskabet viste et resultat på kr. 123.178, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2015 udgjorde kr. 4.738.455. Kaj Thomsen havde inden generalforsamlingen sendt spørgsmål og kommentarer til bestyrelsen/administrator. Svar på henvendelsen var indeholdt i fremlæggelsen.

Der blev i fremlæggelsen lagt vægt på det lave renteniveau på indlånskonti og de planlagte vedligeholdelsesopgaver, der var udført i henhold til budget 2015. Kloakprojekt var forløbet over 2014 og 2015 og forsikringselskabet havde givet tilsagn om at dække cirka kroner 550.000 af den samlede udgift; den forventede forsikringsdækning var afsat under tilgodehavender og ikke i driften. Derudover var der udført kloakarbejde der ikke var omfattet af forsikringsagen.

Bestyrelsen ønskede at have en opsparing, da man var bekendt med fremtidige store renoveringsopgaver som facadeprojekt.

Der fremkom yderligere enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Behandling af indkomne forslag.

a. Forslag fra ejer af Eremitageparken 117, Tine Arlyk, om indkøb af hjertestartere.

Indkøb af 1 eller 2 hjertestartere, som er tilgængeligt for alle 24 /7.

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

Hun havde indhentet tilbud på kroner 11.800 for en hjertestarter. Den ville blive placeret udendørs og installationsomkostninger skønnedes at være kroner 5.000.

Samlet en udgift på cirka kroner 20.000 plus en årlig driftsomkostning.

Der var kommentar at materialet i stedet kunne sponseres eller leases.

Der var debat om én hjertestarter var tilstrækkeligt. Flere ejere påpegede der burde være én i hver gruppe.

Forslagsstiller trak sit forslag på baggrund af forsamlingens drøftelse. Hvorefter der kunne bruges op til kroner 50.000 på i alt 4 hjertestartere. En udvidelse af det oprindelige forslag. Det skulle finansieres af driftsbudget.

Der skulle nedsættes en arbejdsgruppe med som minimum forslagsstiller som medlem. Arbejdsgruppen skulle søge at opnå sponsorat for at nedbringe den samlede udgift for foreningen. Lykkes det ikke at opnå sponsorat, gav generalforsamlingen mandat til der kunne anvendes op til kroner 50.000 finansieret af driftsbudgettet for 2016.

5. Vedtagelse af budget for det følgende regnskabsår (2016).

Christiern Håkansson fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2016 herunder bestyrelsens forslag om uændret opkrævning til fællesudgifter.

Bestyrelsen ønskede at fastholde ejerforeningens egenkapital af hensyn til fremtidige kendte udgifter.

Der var som følge af beslutning tidligere på mødet udgift på kroner 50.000 til hjertestartere indeholdt i posten vedligeholdelse.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Der var debat om udgiften til nye legepladser og vedligeholdelse af parkeringsarealerne.

Der var drøftelse om man burde få udført en mere udfordrende legeaktivitetsplads end en klassisk legeplads. Bestyrelsen oplyste de også ville tilgodese større børn ved udformningen af legepladser. Eventuelt med fitness-inspirerede redskaber.

Det fremlagte budget for 2016 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

| | |
|--|-------------------|
| Indtægter | |
| Aconto E/F-bidrag | 13.275.000 |
| Øvrige indtægter | 196.000 |
| Renteindtægter | 19.000 |
| Indtægter i alt | 13.490.000 |
| Udgifter | |
| Forbrugsafgifter | 4.172.000 |
| Forsikringer og abonnementer | 1.032.000 |
| Renholdelse og vicevært | 2.954.000 |
| Administrationshonorar, DEAS A/S | 425.000 |
| Øvrige adm.omkostninger | 717.000 |
| Løbende vedligeholdelse | 1.660.000 |
| Større vedligeholdelsesarbejder | |
| Maling til plankeværker | 25.000 |
| Vedligeholdelse af terrænbelægninger | 50.000 |
| Styning af platantræer | 50.000 |
| Injicering af kældervægge | 150.000 |
| Maling af skorsten | 75.000 |
| Legepladser, udskiftning | 550.000 |
| Ny asfaltbelægning på P-pladser | 1.600.000 |
| Større vedligeholdelsesarbejder | 2.500.000 |
| Selskabslokaler | 0 |
| Afskrivninger | 30.000 |
| Beregnet skat af årets lejeindtægt | 0 |
| Regulering af tidligere års skat | 0 |
| Udgifter i alt | 13.490.000 |
| Driftsresultat | 0 |

Fra 2016 udgår driften af selskabslokalerne af ejerforeningens driftsbudget. Drift af selskabslokalerne vises fra 2016 i ejerforeningens regnskab som en post i balancen.

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 den siddende bestyrelse.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

| | | |
|-------------------------|---|------------------|
| Trine Bichoff (formand) | ejer af Eremitageparken 299 | (på valg i 2017) |
| Flemming Palshof | ejer af Eremitageparken 35 | (på valg i 2017) |
| Erik Husmark | ejer af Eremitageparken 291 | (på valg i 2017) |
| Charlotte Heier | repræsentant for Nordea Ejendomme | (på valg i 2017) |
| Jacob Lundgaard | repræsentant for Lyngby-Taarbæk Kommune | |

Bestyrelsens medlemmer er valgt for et år ad gangen.

b. Valg af suppleanter. Carl Pedersen, Eremitageparken 229 er villig til genvalg. Flemming de Linde, Eremitageparken 17, 1. B stiller op.

Der var forslag om følgende som suppleanter:
Der var ikke andre kandidater.

Der var genvalg til følgende: Carl Erik Munk Pedersen
Der var nyvalg til følgende: Flemming de Linde

Suppleanterne er herefter følgende:

| | | |
|-------------------------|----------------------------------|------------------|
| Carl Erik Munk Pedersen | ejer af Eremitageparken 229 | (på valg i 2017) |
| Flemming de Linde | ejer af Eremitageparken 17, 1. B | (på valg i 2017) |

7. Valg af revisor.

Der var genvalg af Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

Dagsordens punkt 9. Eventuelt blev behandlet herefter.

8. Bestyrelsen orienterer om facaderenovering.

Per Rønn Andreasen fra DEAS AS fremlagde på vegne af bestyrelsen om den forundersøgelse bestyrelsen havde igangsat i 2015. Sammen med fremlæggelsen blev der vist en række plancher. Det blev nævnt at plancherne efterfølgende kan ses på bestyrelsens hjemmeside <http://e-parken.dk/>.

En facaderenovering ville omfatte alle døre og vinduer til det fri, samt lette facadepartier. Projektet kunne udføres om cirka 5 år.

Der blev fremvist forskellige løsningsmuligheder og de tilhørende prisoverslag.

Der var spørgsmål til udførelsen af et sådant projekt. Per Rønn Andreasen oplyste at udskiftningen af vinduesparti i den enkelte bolig kunne ske på én arbejdsdag.

Per Rønn Andreasen oplyste at spørgsmål kunne rettes til ham på e-mail pra@deas.dk.

9. Eventuelt.

Der var opfordring fra ejer om at malerbehandle egne plankeværker og skure. Maling kan hentes hos inspektøren.

Der var spørgsmål til inspektørens brug af drone. Han oplyste det var til brug for inspektion af de flade tage.

Der var ønske om at få lås på opgangsdøre.

Der var ønske om mulighed for fælles internet-løsning. Det blev oplyst at bestyrelsen ved flere tidligere lejligheder havde undersøgt mulighederne.

Der var ønske om ny hjemmeside fra bestyrelsen. Bestyrelsen ville arbejde på sagen.

Der var debat om husordenen. Mange ejere oplevede problemer med efterladenskaber fra hunde og manglende kontrol med løse hunde. Der blev henvist til hundeloven og skilte opsat i området. Der var problemer med støj fra enkelte beboere.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:40.

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."

Jens Jacob Skibsted

dirigent

Serienummer: CVR:29117616-RID:18952960

IP: 2.109.56.106

24-05-2016 kl. 09:00:28 UTC

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 tidsstempelt 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>

Formandens beretning generalforsamling 12. april 2016

1. Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamling. Trine Bischoff blev genvalgt som formand.
2. Samarbejde med Vejdirektoratet om udformning og placering af støjværn. Forsinkelse skyldes problemer med udformning pga. 2 gravhøje på hver sin side af støjværn. Støjværn er færdigt og pladsen er ved at blive ryddet. Afsluttende genplantning bliver til efteråret 2016.
3. Kloakrenovering. Alle kloaker er fotograferet og tilstanden er registreret. Arbejdet er afsluttet og alle kloaker ved blokkene er nu renoveret.
4. Styringen i varmecentralen har drillet en del. Det er nu ordnet. Der ligger dog en renovering af varmecentralen og styringen ude i nær fremtid.
5. Varmeaftale med Mølleå værket er opsagt fra deres side. De vil fremover sælge deres varme til Holte Fjernvarme.
6. Der er malet vinduer i gruppe 2.
7. Der er lavet betonrenovering af de værste skader.
8. Lamper i kældergange er udskiftet til LED. Besparelsen kan allerede nu ses på vores elregning.
9. Der er lavet nye legepladser i gruppe 1 og 3, da de gamle ikke blev godkendt ved legepladsgennemgang.
10. Netto er genåbnet efter opkøb af Jord og Miljø. Der er nogle problemer i forbindelse med deres affald som inspektøren og formanden håndterer.
11. Bestyrelsen er gået i gang med at arbejde med facaderenoveringsprojektet. Det er stadig på idestadiet.
12. Der har været indbrud i kælderrum. Indbruddene virkede organiserede da alle rum var brudt op.
13. Der har været brud på hovedledning som betød at varmen var lukket i nogle dage i februar 2016.
14. Bestyrelsen er begyndt at arbejde med budgettet løbende henover året, således at projekter og opgaver løbende bliver lagt ind.