

REFERAT

E/F Eremitageparken – ordinær generalforsamling

Mødested: Lundtofte Skole, Nøjsomhedsvej 1-11, 2800 Kgs. Lyngby
Mødedato: 9. april 2019, kl. 18.30
Fremmødte: Der var repræsenteret 49 lejlighedsejere med i alt 1.384 fordelingstal, heraf 9 ved fuldmagt.
Herudover var der repræsentanter for Velliv, ejer af 122 ejerlejligheder med i alt 2.478 fordelingstal og Lyngby-Taarbæk Kommune, ejer af 55 ejerlejligheder med i alt 645 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 2018 med påtegning af revisor til godkendelse.
4. Forslag fra bestyrelsen om vedtagelse af ny husorden.

Bestyrelsens forslag til ny husorden er vedlagt indkaldelsen.

Forslaget er udarbejdet af et udvalg nedsat efter beslutning på sidste ordinære generalforsamling; udvalget består af bestyrelsesmedlemmer, andre ejere og repræsentanter for lejere.

Der stemmes om det samlede forslag.

5. Behandling af indkomne forslag.
 - a. Behandling af forslag fra ejer af Eremitageparken 137.
6. Vedtagelse af budget for det følgende regnskabsår (2019).
7. Valg af bestyrelse.
 - a. Valg af bestyrelse. Den siddende bestyrelse er villig til genvalg.
 - b. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog advokat Jens Jacob Skibsted 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 Trine Bischoff fremlagde beretningen.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herunder spørgsmål om henvendelser til bestyrelsen; hvortil bestyrelsen oplyste, at alle henvendelser skal rettes via bestyrelsens e-mail. Bestyrelsen svarede på spørgsmål om afrensning af betonfacader, at ejere ikke selv må foretage malerbehandling af ejendommens facader. Der blev henvist til ejerforeningens vedtægter § 12, stk. 3. Såfremt ejere handler mod vedtægtens bestemmelser, vil bestyrelsen om nødvendigt anvende de nødvendige juridiske værktøjer.

Formanden besvarede spørgsmål om vedligeholdelse af vinduer og oplyste, at vinduer og yderdøre vedligeholdes i etaper over en periode på 4 år.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2018 med påtegning af revisor til godkendelse.

Christiern Håkansson fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2018. Regnskabet viste et resultat på kr. 340.297, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2018 udgjorde kr. 4.901.940. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet. Blandt andet om driftsudgifter til traktorer og firmabil stillet til rådighed for inspektøren. Administrator svarede om fordeling af udgifterne.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forslag fra bestyrelsen om vedtagelse af ny husorden.

Bestyrelsens forslag til ny husorden er vedlagt indkaldelsen.

Forslaget er udarbejdet af et udvalg nedsat efter beslutning på sidste ordinære generalforsamling; udvalget består af bestyrelsesmedlemmer, andre ejere og repræsentanter for lejere.

Der stemmes om det samlede forslag.

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

Flemming Palshof fremlagde på vegne af bestyrelsen. Han takkede udvalget for et stort arbejde. Vellivs lejerforening havde deltaget i udvalget.

Herefter var der spørgsmål og kommentarer.

Dirigenten fremlagde at debatten skete tematisk efter den foreslåede husordens kapitler.

Kapitel 1. Der var kommentarer om regler for parkering. Især parkering øst for boligblokke. Bestyrelsen henviste til vedtægtens bestemmelser om parkering og dirigenten oplyste at vedtægten har forrang for en husorden. Bestyrelsen havde valgt at skrive bestemmelsen i husordenen, så det kunne fungere som en specifikation af vedtægtens regel.

Debat om parkering af campingvogne og lignende.

Formanden oplyste, at man fra såvel udvalgets som bestyrelsens side havde ønsket, at den ny husorden blev så enkel som mulig.

Trine Bischoff kommenterede, at der reelt ikke er et parkeringsproblem i bebyggelsen.

Dirigenten formulerede ændringsforslag på baggrund af debatten: campingvogn skal parkeres på parkeringsplads "mod vejen Eremitageparken, øst for bygningerne med opgange."

Kapitel 2. Debat om tidspunkter for tilladt støjende arbejde.

Dirigenten formulerede ændringsforslag på baggrund af debatten: "støjende arbejde mellem 08:00 og 19:00 i hverdagen".

Kapitel 3 til 6 var ikke genstand for debat.

Kapitel 7. Der var en kort debat om den enkelte ejers ansvar for daglig vedligeholdelse af gård og terrasse ud for egen bolig.

Dirigenten formulerede ændringsforslag på baggrund af debatten: de to afsnit om vedligeholdelse af haven til boliger/lejligheder i stueplan skulle rettes til så oplysning om faskine langs facaden er noteret korrekt i forhold til den reelle placering af faskine.

Dirigenten rundede debatten af med at opsummere de noterede ændringsforslag. Ændringsforslagene blev bragt samlet til afstemning. Ændringsforslagene blev vedtaget.

Forslaget, med de vedtagne ændringer, blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	48 ejere svarende til 1.369 fordelingstal.
Imod stemte:	1 ejer svarende til 15 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	Velliv og Lyngby-Taarbæk Kommune svarende til 3.123 fordelingstal.

Forslaget var vedtaget.

Den således tilrettede og vedtagne husorden vil blive lagt ud på foreningens hjemmeside.

5. Behandling af indkomne forslag.

a. Behandling af forslag fra ejer af Eremitageparken 137.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen.

Dirigenten gjorde opmærksom på der i alt var fem forskellige forslag og de ville blive behandlet enkeltvist.

Bestyrelsen havde forud drøftet de fremsendte forslag.

Forslag om isolering af krybekældre.

Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår almindeligt flertal. Forslagsstilleren motiverede sit forslag.

Der var kommentar fra driftslederen, at man havde estimeret en samlet udgift for den ønskede efterisolering til cirka 2 millioner kroner.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	1 ejer svarende til 24 fordelingstal.
Imod stemte:	48 ejere svarende til 1.360 fordelingstal, samt Velliv og Lyngby-Taarbæk Kommune svarende til 3.123 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	0 medlemmer svarende til 0 fordelingstal.

Forslaget om isolering af krybekældre blev således forkastet.

Forslag om ændret fordeling af vandudgift.

Dirigenten gjorde opmærksom på at forslagens gennemførelse vil være i strid med vedtægten. Forslagsstilleren motiverede sit forslag.

Bestyrelsen og administrator kommenterede om vedtægten, gældende lovgivning om måling af vandforbrug og at man tidligere havde undersøgt muligheder og udgifter for installering af vandmåler-anlæg. Tilbagebetalingstiden for et anlæg var meget lang på grund af rørføringen i bygningerne.

Der var en kort debat.

Forslag om indkørsel ved Netto.

Forslagsstilleren motiverede sit forslag.

Det blev oplyst at den asfalterede parkeringsplads ved Netto var kommunal vej.

Forslag om hastighedsbegrænsning på vejen Eremitageparken.

Forslagsstilleren motiverede sit forslag.

Det blev oplyst at den asfalterede vej var kommunal vej.

Forslag om lys på træer.

Forslagsstilleren motiverede sit forslag.

Der var debat om udgift til lys på træer ved butikker. Bestyrelsen oplyste, at de ville tage sagen op på bestyrelsesmøde og vurdere pris.

Forslagsstiller valgte at trække sine forslag 2, 3, 4 og 5.

6. Vedtagelse af budget for det følgende regnskabsår (2019).

Christiern Håkansson fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2019 herunder bestyrelsens forslag om nedsættelse af fællesudgifterne. Nedsættelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævnin- gen fra ejerforeningen pr. 1. maj 2019 og med samtidig efterregulering for perioden 1. januar – 30. april 2019.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2019 blev godkendt med overvældende flertal som nedenstående, idet 1 ejer repræsenterende i alt 1 ejerlejlighed stemte imod:

Indtægter	
Aconto E/F-bidrag	13.000.000
Øvrige indtægter	214.000
Renteindtægter	0
Indtægter i alt	13.214.000
Udgifter	
Forbrugsafgifter	3.810.000
Forsikringer og abonnementer	1.123.000
Renholdelse og vicevært	3.033.000
Administrationshonorar, DEAS A/S	451.000
Øvrige adm.omkostninger	594.000
Løbende vedligeholdelse	1.690.000
Planlagte Vedligeholdelsesarbejder	
Udvendig maling af gruppe 1, vinduer mm	1.400.000
Nye strengreguleringsventiler	600.000
Skift dilitationsfuger, 100 stk. årligt	70.000
Injicering/malerbehandling kældervægge	475.000
Svumning af støttemure	450.000
Kloakreovering, løbende resterende	250.000
Faldstammer/kloakrør udskiftes	60.000
Planlagte vedligeholdelsesarbejder	3.305.000
Anvendte hensættelser	
Anvendt egenkapital til vedligeholdelse	-942.000
Anvendt henlæggelse til affaldsanlæg	0
Hensættelser	-942.000
Renteudgifter	0
Afskrivninger	135.000
Beregnet skat af årets lejeindtægt	15.000
Regulering af tidligere års skat	0

Udgifter i alt	13.214.000
Driftsresultat	0

Malerbehandling af vinduer finansieres delvist ved træk på ejerforeningens egenkapital på kr. 942.000.

7. 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 2020)
Flemming Palshof	ejer af Eremitageparken 35	(på valg i 2020)
Erik Husmark	ejer af Eremitageparken 291	(på valg i 2020)
Charlotte Heier	repræsentant for Velliv	(på valg i 2020)
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:
Nico Lindtoft Øe

Der var genvalg til følgende: Flemming de Linde
Der var nyvalg til følgende: Nico Lindtoft Øe

Suppleanterne er herefter følgende:

Flemming de Linde	ejer af Eremitageparken 17, 1. B	(på valg i 2020)
Nico Lindtoft Øe	ejer af Eremitageparken 309, 1. C	(på valg i 2020)

8. Valg af revisor.

Der var genvalg af Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

9. Eventuelt.

Der var debat om den udendørs belysning ved rækkehusene.

Bestyrelsen ville tage ejers emne om trafikregulering af vejen Eremitageparken op på kommende bestyrelsesmøde og eventuelt skrive til Lyngby-Taarbæk kommune om sagen.

Bestyrelsens hjemmeside er <http://e-parken.dk/> .

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:40.

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.”

Jens Jacob Skibsted

Dirigent

På vegne af: Advokat Jens Jacob Skibsted

Serienummer: PID:9208-2002-2-815399018656

IP: 188.177.xxx.xxx

2019-05-25 08:13:42Z

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>