

REFERAT

E/F Eremitageparken – ordinær generalforsamling

Mødested: Selskabslokalerne
Mødedato: 7. april 2022, kl. 18:30
Fremmødte: Der var repræsenteret 183 af foreningens 542 lejligheder, repræsenterende 3.723 af ejendommens i alt stemmeberettigede 10.000 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2021 med påtegning af revisor til godkendelse.
4. Behandling af indkomne forslag.
5. Vedtagelse af budget for det kommende regnskabsår 2022.
6. Valg af bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog advokat Jens Jacob Skibsted som dirigent og Henrik Fardrup fra DEAS som referent. Begge blev enstemmigt valgt. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet og afholdt i henhold til vedtægternes § 16 og 17 samt at den var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter. Bestyrelsen, dirigenten samt DEAS præsenterede sig kort over for forsamlingen.

2. Bestyrelsens årsberetning.

Formand Trine Bischoff gennemgik beretningen punkt for punkt. Særligt fremhævede formanden bestyrelsens valg om at indsætte en alu-profil som sålbænk under vinduerne, den kommende asbestsanering af varmecentralen i forbindelse med konvertering til fjernvarme, de ændrede betingelser for leje af selskabslokalet der nu kræver indbetaling af et depositum på 2.500,00 kroner, indgåelse af rådgivningsaftale omkring valg af eventuel fiberudbyder, at tilbud på udskiftning af samtlige varmemålere foreligger og forventes udført i 2022 samt at lejekontrakt omkring antennemasten med Cellnex var genforhandlet. Der var enkelte bemærkninger/spørgsmål fra forsamlingen, der blev besvaret af bestyrelsen, ejendomsinspektøren samt DEAS. Herefter blev årsberetningen taget til efterretning og vedlægges nærværende referat.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2021 med påtegning af revisor til godkendelse.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2021. Regnskabet viste et negativt resultat på 610.296,00 kroner med forslag om at finansiere det ved træk på egenkapitalen. Egenkapitalen udgør herefter 3.778.713,00 kroner pr. 31. december 2021. Henrik Fardrup fra DEAS A/S gennemgik de øvrige noter i årsregnskabet og fremhævede de poster, der skilte sig ud. Et medlem spurgte ind til udgiften til varme og om den var baseret på en fastprisaftale med E-ON. Henrik Fardrup fra DEAS A/S fik til opgave, at undersøge forholdet nærmere. Aftalen med E-ON er ikke baseret på en fastprisaftale, men E-ON har været i stand til at holde udgiften til varme pr. MWH i et nogenlunde stabilt niveau. I 2020 og 2021 udgjorde enhedsprisen 480,00 kroner + moms og er først varslet op i december 2021 med 10 procent gældende for 2022 med 527,52 kroner. **Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.**

4. Behandling af indkomne forslag.

4.1: Forslag om at pålægge bestyrelsen at rette henvendelse til kommunen omkring støjmåling langs hele Eremitageparken:

Forslagsstiller motiverede kort sit forslag. Skønt der er opsat støjhegn, er støjen fra Helsingørsmotorvejen gennem årene blevet værre og værre. En ny støjmåling kan måske danne grundlag for en optimering af støjhegnet. Flere medlemmer gav deres mening til kende. Det blev præciseret, at det kan være både Vejdirektoratet og kommunen man bør rette henvendelse til. Generalforsamlingen besluttede ved håndsoprækning at vedtage forslaget.

4.2: Forslag om beplantning af nye træer langs volden ud til Helsingørsmotorvejen:

Forslagsstiller motiverede kort sit forslag. Forsamlingen gav under den efterfølgende drøftelse udtryk for, at vejdirektoratet formentlig ikke vil imødekomme et ønske om at plante nye træer på statens areal, da man nok har fældet træerne af en grund. På bestyrelsens oplysning om, at man vil tage emnet med i.f.m. bestyrelsens henvendelse vedr. støjmåling, valgte forslagsstiller at trække sit forslag, der herefter ikke blev sat til afstemning.

4.3: Forslag om overvågning af varmeforbrug pr. husstand og udskiftning af varmemålere:

Forslagsstiller trak sit forslag, da bestyrelsen i ejerforeningens budget for 2022 allerede havde afsat en budgetramme til dækning heraf.

5. Vedtagelse af budget for det kommende regnskabsår 2022.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S fremlagde budget for 2022. Det indeholdt forslag om uændret bidrag til fællesudgifterne. Årets forventede/budgetterede underskud udgjorde 165.800,00 kroner, der finansieres ved træk på egenkapitalen. De mange større vedligeholdelsesarbejder var hovedårsagen til det forventede underskud i 2022. Et medlem spurgte ind til budgetrammen 200.000,00 kroner til "Glasforsikring". Rammen var steget fra 116.800,00 kroner til 200.000,00 kroner. Budgetrammen indeholder udover glasdækning også udgift til "sygeforsikring", der rettelig burde have været afsat separat. Herefter blev budget 2022 sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget således:

BUDGET 2022	NOTE	2022
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		14.815.000
Øvrige indtægter	1	<u>203.500</u>
INDTÆGTER I ALT		15.018.500
UDGIFTER		
Forbrugsafgifter	2	5.400.000
Forsikringer og abonnementer	3	1.082.300
Ejendomsdrift	4	4.438.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		500.000
Øvrige administrationsomkostninger	5	784.000
Løbende vedligeholdelse		1.726.000
Større vedligeholdelsesarbejder	6	920.000
Renteudgifter	7	15.000
Afskrivninger	8	304.000
Beregnet skat af årets lejeindtægt		15.000
Regulering af tidligere års skat		<u>0</u>
UDGIFTER I ALT		15.184.300
DRIFTSRESULTAT		<u>-165.800</u>
NOTER TIL BUDGET 2022		2022

1 Øvrige indtægter	
Erhvervsleje	123.000
Refusion øvrige varmeudgifter	15.000
Antenneplads	65.500
Andre indtægter	<u>0</u>
Øvrige indtægter i alt	<u>203.500</u>
2 Forbrugsafgifter	
El-forbrug	800.000
El-forbrug varmecentral	200.000
Vand- og vandafledningsafgift	2.700.000
Renovation	1.700.000

Forbrugsafgifter i alt	5.400.000
3 Forsikringer og abonnementer	
Ejendomsforsikring	627.000
Glasforsikring	200.000
Arbejdsskadeforsikring	2.100
Ansvarsforsikring	6.200
EDB-og svagstrømsforsikring	3.000
Sygeforsikring	0
Motorkøretøjsforsikring	63.000
Vægtafgift	25.000
Service - Falck	8.000
Service - varmecentral (inkl. e-on)	100.000
Service - ventilation	24.000
Energistyring og tilsyn	9.000
Øvrige abonnementer	15.000
Forsikringer og abonnementer i alt	1.082.300
4 Ejendomsdrift	
Lønudgift	2.600.000
Lønrefusion	0
Pensionsordning	80.000
Sundhedssikring	35.000
Sundhedssikring	0
ATP - foreningens andel	25.000
AER bidrag	25.000
Fri bil - tilbageført	-62.000
Regulering af feriepengeforpligtelse	0
Lønsumsafgift	140.000
Telekommunikation	60.000
Mobiltelefon	15.000
Personaleomkostninger	10.000
Personale-match, vicevært	250.000
Vinduespolering	30.000
Rengøring af 40 trapper	300.000
Ekstra rengøring	50.000
Container	155.000
Vejsalt	20.000
Hovedrengøring, opgange	60.000
Skadedyrsbekæmpelse	50.000
Arbejdstøj, beklædning personale	20.000
Materialeudgifter og anskaffelser	300.000

Drift af maskiner	225.000
Drift af selskabslokaler	20.000
Drift af vicevært-pc	20.000
Drift af viceværtskontor	10.000
Ejendomsdrift i alt	4.438.000
5 Øvrige administrationsomkostninger	
Godtgørelse til bestyrelse	4.000
Revisor	45.000
Advokat, juridisk bistand	50.000
Driftsaftale DEAS A/S	185.000
Anden konsulent	100.000
Forbrugsregnskaber	285.000
Gebyrer mv.	30.000
Porto	50.000
Mødeudgifter	35.000
Øvrige administrationsomkostninger i alt	784.000
6 Større vedligeholdelsesarbejder	
Facadeafrensning	0
Malerbehandling vinduer/døre (4 grupper)	0
Skift dilitationsfuger, 100 stk. årligt	100.000
Injicering/malerbehandling kældervægge	40.000
Renovering af betonkonstruktioner	0
Konvertering til fjernvarme / asbest.	250.000
20 stk. opgangsdøre	0
ISTA - nye energimålere	450.000
Renovering udvendige trapper	80.000
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	920.000
7 Renteudgifter	
Renteudgifter, bank	15.000
Renteudgifter i alt	15.000
8 Afskrivninger	
Afskrivning på driftsmateriel	304.000
Afskrivninger i alt	304.000

6. Valg af bestyrelsen.

Jacob Lundgaard, repræsentant fra Lyngby-Tårnbæk Kommune, er i henhold til ejerforeningens vedtægter ikke på valg, jf. § 18. Men Jacob Lundgaard har valgt et gå på pension i løbet af foråret 2022. Af denne årsag var centerchef Birger Kjer Hansen mødt op sammen med Jacob som repræsentant for Lyngby-Tårnbæk Kommune, med henblik på at overtage Lundgaards bestyrelseshverv.

Trine Bischoff og Erik Husmark ønskede at genopstille til bestyrelsen. Mikala Dittlau fra Velliv var i løbet af året udtrådt af bestyrelsen grundet afholdelse af barsel. I stedet var bestyrelses-suppleant Klaus Dyrlov Madsen indtrådt i bestyrelsen. Nanna Aabyevester Dahlmann repræsentant for Velliv ønskede at stille op som medlem og præsenterede kort sig selv.

Bestyrelsesmedlem Flemming Palshof ønskede at trække sig fra sit mangeårige virke som både tidligere formand og ikke mindst medlem af bestyrelsen. Annette Bjørke ønskede at stille op som nyt medlem til bestyrelsen. Der var ingen modkandidater. Alle blev genvalgt og valgt for et år med applaus.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er således sammensat:

Trine Bischoff (formand)	Eremitageparken 299	(på valg i 2023)
Annette Bjørke	Eremitageparken 223	(på valg i 2023)
Erik Husmark	Eremitageparken 291	(på valg i 2023)
Nanna Aa. Dahlmann	Repræsentant for Velliv Ejendomme A/S	(på valg i 2023)
Birger Kjer Hansen	Repræsentant for Lyngby-Tårnbæk Kommune	

Magnus Valling ønskede at genopstille som suppleant.

Jette Jensen ønskede at stille op til den sidste suppleantpost.

Begge blev genvalgt/valgt for et år med applaus.

Magnus Valling	Eremitageparken 95, 2., C.	(på valg i 2023)
Jette Jensen	Eremitageparken 109	(på valg i 2023)

7. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab som ny revisor for ejerforeningen. BDO blev valgt – ét medlem stemte blankt.

8. Eventuelt.

Et medlem bragte ejerforeningens varmeregnskab på banen. Medlemmet havde i et tidligere regnskabsår været udsat for et markant antal højere aflæste enheder, der havde udløst en større efterbetaling. Et andet medlem havde været udsat for det samme – dog langt værre. Ista have tidligere behandlet indsigelserne og havde ikke fundet fejl i deres opgørelser.

Bestyrelsen noterede sig forholdet. Med vedtagelse af budgetrammen til udskiftning af samtlige varmemålere bør forbrugsregnskabet for varme fremadrettet kunne udvise retvisende tal. Henrik Fardrup fik til opgave at undersøge antallet af modtagne indsigelse gennem de seneste år fra 2018-2021.

Et medlem havde lagt mærke til at udefra kommende ofte kørte forbi gården til storskrald ved nummer 101. Bestyrelsen oplyste at gården med vilje ikke er aflåst, da det ikke vil afhjælpe udfordringen hermed. Hvis gården er aflåst, henstilles storskraldet andet steds.

Et medlem var utilfreds med at varmen i opgangen konstant er tændt. Ejendomsinspektør Kaizer Jensen oplyste, at der er indkøbt såkaldte industritermostater, der som et forsøg vil blive monteret i bebyggelsen ved centerforeningen.

Et medlem spurgte ind til klipning af hækken. De enkelte medlemmer skal selv drage omsorg for at klippe den indvendige side af hækken.

Et medlem spurgte ind til mulighed for opsætning af ladestandere. Bestyrelsen oplyste, at den har arbejdet med emnet gennem noget tid, men ikke er kommet helt i mål endnu omkring en mulig løsning, da der findes et væld af muligheder.

Et medlem ønskede at takke for den velkomst hun som nyt medlem af ejerforeningen var blevet mødt med.

Et medlem ønskede at takke bestyrelsen for dens store og frivillige arbejde for ejerforeningen.

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

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Henrik Fardrup

Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:65990404

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-04-22 09:26:18 UTC

NEM ID 

Jens Jacob Skibsted

Dirigent

På vegne af: Advokat Jens Jacob Skibsted

Serienummer: PID:9208-2002-2-815399018656

IP: 188.183.xxx.xxx

2022-04-22 10:01:01 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 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>