



Frederiksberg, 15. juni  
2021  
Ejendomsnummer 8-436

## REFERAT

### E/F Eremitageparken – ordinær generalforsamling

Mødested: Selskabslokalerne  
Mødedato: 7. juni 2021, kl. 18:30  
Fremmødte: Der var repræsenteret 190 af foreningens 542 lejligheder, repræsenterende 3.473 af ejendommens i alt stemmeberettigede 10.000 fordelingstal.

### Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2020 med påtegning af revisor til godkendelse.
4. Behandling af indkomne forslag.
5. Vedtagelse af budget for det kommende regnskabsår 2021.
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 at malerarbejder af ejerforeningens vinduer var blevet forsinket, da bestyrelsen havde truffet beslutning om at indsætte en alu-profil som sålbænk under vinduerne. Vestforbrænding havde gravet fjernvarmerør ned og ført dem frem til varmecentralen. Gasaftalen med E-ON var opsagt til udgangen af 2021. Dog agter bestyrelsen ikke at konvertere til fjernvarme i vintermånederne men vil vente til sommeren 2022. Der var enkelte bemærkninger/spørgsmål fra forsamlingen, der blev besvaret af bestyrelsen samt DEAS.

Herefter blev årsberetningen taget til efterretning og vedlægges nærværende referat.

### 3. Forelæggelse af årsregnskab 2020 med påtegning af revisor til godkendelse.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2020. Regnskabet viste et positivt resultat på 1.437.950,00 kroner med forslag om at overføre beløbet til egenkapitalen. Dette store overskud skyldtes et forlods træk på egenkapitalen med 1.265.000,00 kroner. Retteligt var det reelle overskud for år 2020 172.950,00 kroner. Egenkapitalen udgør herefter 4.389.009,00 kroner pr. 31. december 2020 mod 4.216.059,00 kroner i 2019. Henrik Fardrup fra DEAS A/S gennemgik de øvrige noter i årsregnskabet og fremhævede de poster der skilte sig ud.

**Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.**

### 4. Behandling af indkomne forslag.

#### **Forslag om indhentning af ekspertise til etablering af en bevoksning, der bidrager til biodiversitet:**

Forslagsstiller motiverede kort sit forslag. Flere medlemmer gav deres mening til kende. Da forslaget ikke var konkret nok besluttede generalforsamlingen at give bestyrelsen bemyndigelse til at anvende op mod 50.000,00 kroner på at undersøge mulighederne for en bevoksning, der bidrager til mere biodiversitet, idet der var overvældende enighed om, at det var et interessant forslag.

#### **Forslag om ikke at sprøjte gift omkring ejerforeningens træer:**

Forslagsstiller trak sit forslag, da ejendomsinspektør Kaizer Jensen kunne oplyse, at de ansatte ikke længere anvender gift men i stedet en buskrydder rundt om træerne.

### 5. Vedtagelse af budget for det kommende regnskabsår 2021.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S fremlagde budget for 2021. Det indeholdt forslag om uændret bidrag til fællesudgifterne. Årets forventede/budgetterede underskud udgjorde 148.800,00 kroner, der skulle finansieres ved træk på egenkapitalen. De mange større vedligeholdelsesarbejder var hovedårsagen til det forventede underskud i 2021. Herefter blev budget 2021 sat til afstemning og blev vedtaget med overvældende flertal – 4 medlemmer stemte imod – således:

<b>BUDGET 2021</b>	<b>NOTE</b>	<b>2021</b>
<b>INDTÆGTER</b>		
Aconto E/F-bidrag		14.815.000
Øvrige indtægter	1	224.000
Renteindtægter	0	0
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>15.039.000</b>
<b>UDGIFTER</b>		
Forbrugsafgifter	2	4.170.000
Forsikringer og abonnementer	3	946.300
Ejendomsdrift	4	3.449.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		471.000
Øvrige administrationsomkostninger	5	607.500

Løbende vedligeholdelse		1.975.000
Større vedligeholdelsesarbejder	6	3.250.000
Hensættelser		0
Renteudgifter	7	0
Afskrivninger	8	304.000
Beregnet skat af årets lejeindtægt		15.000
Regulering af tidligere års skat		0
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>15.187.800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-148.800</b>

## NOTER TIL BUDGET 2021

2021

<b>1 Øvrige indtægter</b>		
Erhvervsleje		123.000
Refusion øvrige varmeudgifter		30.000
Antenneplads		71.000
Andre indtægter		0
<b>Øvrige indtægter i alt</b>		<b>224.000</b>
Renteindtægter, bank		0
<b>Renteindtægter i alt</b>		<b>0</b>
<b>2 Forbrugsafgifter</b>		
El-forbrug		380.000
El-forbrug varmecentral		100.000
Vand- og vandafledningsafgift		2.500.000
Renovation		1.190.000
<b>Forbrugsafgifter i alt</b>		<b>4.170.000</b>
<b>3 Forsikringer og abonnementer</b>		
Ejendomsforsikring		585.000
Glasforsikring		116.000
Arbejdsskadeforsikring		2.100
Ansvarsforsikring		6.200
EDB-og svagstrømsforsikring		3.000
Motorkøretøjsforsikring		63.000
Vægtafgift		16.000
Service - Falck		7.000
Service - elektrolyse		0

Service - varmecentral (inkl. e-on)	100.000
Service - ventilation	24.000
Service - Kloakanlæg	0
Service - inspektion tagdækning	0
Energistyring og tilsyn	9.000
Øvrige abonnemeter	15.000
<b>Forsikringer og abonnemeter i alt</b>	<b>946.300</b>
<b>4 Ejendomsdrift</b>	
Lønudgift	2.055.000
Lønrefusion	0
Pensionsordning	75.000
Sundhedssikring	30.000
Sundhedssikring	0
ATP - foreningens andel	20.000
AER bidrag	22.000
Fri bil - tilbageført	-48.000
Regulering af feriepengeforpligtelse	0
Feriefond, overgangsordning	0
Lønsumsafgift	136.000
Telekommunikation	45.000
Mobiltelefon	15.000
Personaleomkostninger	10.000
Personale-match, vicevært	0
Vinduespolering	24.000
Rengøring af 40 trapper	290.000
Ekstra rengøring	50.000
Container	140.000
Vejsalt	15.000
Hovedrengøring, opgange	60.000
Skadedyrsbekæmpelse	50.000
Arbejdstøj, beklædning personale	20.000
Materialeudgifter og anskaffelser	200.000
Drift af maskiner	200.000
Drift af blødgøringsanlæg	0
Drift af vicevært-pc	0
Drift af viceværtskontor	40.000
<b>Ejendomsdrift i alt</b>	<b>3.449.000</b>
<b>5 Øvrige administrationsomkostninger</b>	
Godtgørelse til bestyrelse	4.000
Revisor	37.500

Advokat, juridisk bistand	0
Driftsaftale DEAS A/S	181.000
Anden konsulent, rådgivning	0
Forbrugsregnskaber	275.000
Gebyrer mv.	25.000
Porto	50.000
Mødeudgifter	35.000
Transportudgifter	0
Div. udgifter vedr. net	0
Gaver og repræsentation	0
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt</b>	<b><u>607.500</u></b>
<b>6 Større vedligeholdelsesarbejder</b>	
Facadeafrensning	650.000
Malerbehandling vinduer/døre (4 grupper)	1.600.000
Nye strengreguleringsventiler	0
Skift dilationsfuger, 100 stk. årligt	100.000
Injicering/malerbehandling kældervægge	75.000
Renovering af betonkonstruktioner	300.000
Tætningslister på vinduer, centergruppen	0
Ny legeplads	0
Svumning af støttemure	0
Konverterng til fjernvarme / asbest.	200.000
20 stk. opgangsdøre	325.000
<b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt</b>	<b><u>3.250.000</u></b>
<b>7 Renteudgifter</b>	
Renteudgifter, bank	0
<b>Renteudgifter i alt</b>	<b><u>0</u></b>
<b>8 Afskrivninger</b>	
Afskrivning på driftsmateriel	304.000
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b><u>304.000</u></b>

## 6. Valg af bestyrelsen.

Jacob Lundgaard, repræsentant fra Lyngby-Tårnbæk Kommune, er i henhold til ejerforeningens vedtægter ikke på valg, jf. § 18.

Trine Bischoff, Flemming Palshof og Erik Husmark ønskede at genopstille til bestyrelsen. Charlotte Heier var i løbet af året udtrådt af bestyrelsen grundet karriereskift. I stedet var bestyrelsessuppleant Magnus Valling indtrådt i bestyrelsen. Mikala Dittlau repræsentant for Velliv øn-

skede at stille op som medlem og præsenterede kort sig selv. Der var ingen modkandidater. Alle blev genvalgt og valgt for et år med applaus.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Trine Bischoff ( <b>formand</b> )	Eremitageparken 299	(på valg i 2022)
Flemming Palshof	Eremitageparken 35	(på valg i 2022)
Erik Husmark	Eremitageparken 291	(på valg i 2022)
Mikala Dittlau	Repræsentant for Velliv Ejendomme A/S	(på valg i 2022)
Jacob Lundgaard	Repræsentant for Lyngby-Tårnbæk Kommune	

Magnus Valling ønskede at genopstille som suppleant.  
Klaus Dyrlov ønskede at stille op til den sidste suppleantpost.

Begge blev genvalgt/valgt for et år med applaus.

Klaus Dyrlov Madsen	Eremitageparken 163	(på valg i 2022)
Magnus Valling	Eremitageparken 95, 2., C.	(på valg i 2022)

## 7. Valg af revisor.

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Piaster Revisorerne blev genvalgt.

## 8. Eventuelt.

Flere medlemmer ytrede utilfredshed med det modtagne varmeregnskab, der for manges vedkommende havde indeholdt store efteropkrævninger. Ista havde behandlet de mange indsigelser, men havde ikke fundet fejl på hverken målere eller i beregningsgrundlaget. Bestyrelsen tilkendegav at ville bringe forholdet op på det kommende bestyrelsesmøde til drøftelse.

Bilisters høje hastighed blev berørt. Formanden kunne oplyse, at fotovognen havde været opsat adskillige gange i løbet af året. Politiet tager borgerhenvendelserne seriøse og agerer på dem ud fra en konkret vurdering, når borgerne ønsker besøg af fotovognen.

Mulighed for installation af ladestandere for 16 tilslutninger, fordelt med fire pr. gruppe blev drøftet. For nuværende vil installation af ladestandere indebære store tekniske udfordringer. Formanden oplyste at forholdet tidligere havde været drøftet, men grundet meget få henvendelser havde bestyrelsen parkeret opgaven.

Formanden ønskede generalforsamlingens holdning til to punkter – Renovering af petanquebanen, der ofte tilsås med græs samt behov for fibernet.

Forsamlingen ytrede ikke behov for petanque-banens overlevelse.

Forsamlingen tilsluttede sig at bestyrelsen undersøger mulighederne for fibernet nærmere.

Ejendomsinspektør Kaizer Jensen oplyste, at ejerforeningens rengøringsfirma som en prøve vil foretage en nedskuring af linoleumsgulvet i én opgang. Hvis resultatet er tilfredsstillende, vil de øvrige opgange også kunne omfattes af samme behandling.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god ro og orden og en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev hævet kl. 20:35.

-----  
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: 217.195.xxx.xxx

2021-06-15 03:44:18Z

NEM ID 

## Jens Jacob Skibsted

### Dirigent

På vegne af: Advokat Jens Jacob Skibsted

Serienummer: PID:9208-2002-2-815399018656

IP: 188.177.xxx.xxx

2021-06-15 08:44:50Z

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](mailto: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>