

REFERAT

E/F Eremitageparken – ordinær generalforsamling

Mødested: Selskabslokalerne
Mødedato: 2. maj 2023, kl. 18:30
Fremmødte: Der var repræsenteret 201 af foreningens 542 lejligheder, repræsenterende 3.699 af ejendommens i alt stemmeberettigede 10.000 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2022 med påtegning af revisor til godkendelse.
4. Behandling af indkomne forslag.
5. Vedtagelse af budget for det kommende regnskabsår 2023.
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 særvedtægtens § 16 og 17 samt at den var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter. Bestyrelsen og dirigenten præsenterede sig kort over for forsamlingen.

2. Bestyrelsens årsberetning.

Formand Trine Bischoff gennemgik beretningen punkt for punkt. Særligt fremhævede formanden følgende: At ejerforeningen havde afholdt en ekstraordinær generalforsamling på hvilken beslutning om at konvertere til fjernvarme gennem Vestforbrænding blev vedtaget. At gamle kedler i denne forbindelse var blevet fjernet for Vestforbrændings regning og arealet anvendes nu til opbevaring af materiel. At nye el-atv'ere var indkøbt som et miljømæssigt alternativ til de nuværende traktorer, der fremadrettet hovedsagelig vil blive anvendt til snerydning. Det mindre forbrug af diesel vil i løbet af ganske kort tid have finansieret udgiften til indkøbet. At driftsleddselsaftale med DEAS var opsagt samt at opgaverne nu løses af ejendomsinspektør Kaizer Jensen. At udskiftning af varmemålere gennem ISTA til fjernaflæste vil udløse et markant nedslag i honorar for udfærdigelse af forbrugsregnskabet. At informationsmøde med ISTA havde været afholdt. At ejerforeningen havde fået ny vicevært ved navn Tom. At beboerne bør sikre en bedre sortering af affald herunder tillige af storskrald. At bestyrelsen havde haft firmaet Karobella til at undersøge mulighederne for etablering af fibernet – det giver for nuværende ikke nogen mening, da investeringen er for stor.

Forsamlingen havde enkelte præciserende spørgsmål til årsberetningen, der herefter blev taget til efterretning og vedlægges nærværende referat.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2022 med påtegning af revisor til godkendelse.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2022. Regnskabet viste et negativt resultat på 233.527,00 kroner med forslag om at finansiere det ved træk på egenkapitalen. Egenkapitalen udgør herefter 3.545.186,00 kroner pr. 31. december 2022. Særligt fremhævede Henrik Fardrup fra DEAS A/S baggrunden for den store post til løbende vedligeholdelse, der var langt højere end den godkendte budgetramme. Begrundelsen hertil findes i de mange og store arbejder, der var blevet ejerforeningen pålagt eller nødvendige. Særligt kunne udgift til nye skure til kildesortering, brud på rør, omlægning af græsarmeringssten, udskiftning af ventiler, udskiftning af pumpe samt etablering af rottespærrer nævnes. CEJ-administrator af de lejemaal, der ejes af Salling Group (Netto) havde henvendt sig med bemærkning om at en overskridelse af denne størrelse burde være godkendt af en ekstraordinær generalforsamling, hvilket dirigenten ønskede ført til referat. Et medlem efterlyste en regulering af aconto bidrag til varme i forbindelse med det netop modtagne varmeregnskab for 2022. Henrik Fardrup fra DEAS A/S har efterfølgende undersøgt hvorfor den sædvanlige regulering er udeblevet i år. Forklaringen er, at det tidligere internt hos DEAS A/S er besluttet ikke at udføre denne som følge af usikkerheden omkring udviklingen i varmeudgifter generelt. Ejere, der ønsker aconto bidraget reguleret, er velkomne at henvende sig pr. telefon eller mail til Henrik Fardrup.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Behandling af indkomne forslag.

4.1: Forslag om at pålægge bestyrelsen at rette henvendelse til rette myndighed (vejdirektoratet eller kommunen) om hastighedsnedsættelse på Helsingørmotorvejen fra 110 km/t til 90 km/t:

Dette forslag var ikke indgået rettidigt hos DEAS, men dirigenten havde besluttet, at forslaget kunne behandles, idet det efter sit indhold knyttede sig til et andet rettidigt indsendt forslag om støj fra motorvejen. Forslagsstiller motiverede kort sit forslag. Forslagsstiller præciserede, at området hvor hastighedsnedsættelsen bør ske er på strækningen fra Lærkereden/Storkereden ned til broen ved Klampenborgvej – hvor hastigheden i forvejen er begrænset til 90 km/t.

Stine Lund bestyrelsesmedlem og repræsentant for Lyngby Tårnbæk Kommune oplyste forsamling at kommunen ikke er rette myndighed at kontakte samt, at det vil være en kæmpe opgave, at få f.eks. regionen i tale herom. Lyngby Omfartsvej var et lysende eksempel på hvor lang og omfattende processen er. Dirigenten kunne konstatere at forsamlingen ingen indvendinger havde på nær ét medlem, der forholdt sig neutral. Forslaget blev **vedtaget**.

Det med indkaldelsen udsendte forslag vedr. støj/beskæring træer/kommunikation med bestyrelsen blev af dirigenten henvist til drøftelse under "Eventuelt", da det efter såvel indhold som formulering efter dirigentens opfattelse måtte anses at være oplæg til dialog mere end egentlige forslag.

5. Vedtagelse af budget for det kommende regnskabsår 2023.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S fremlagde budget for 2023. Særligt blev posterne under større vedligeholdelsesarbejder fremhævet herunder budgetrammen stor 1.776.000,00 kroner – maling mv. af vinduer i centergruppen 1-3. CEJ-administrator af de lejemaal, der ejes af Salling Group (Netto) havde henvendt sig med indsigelse til, at disse arbejder ikke var stillet som et konkret forslag til behandling forinden budgettet. Dirigenten anbefalede at lade en ekstraordinær generalforsamling behandle punktet særskilt underbygget med relevante bilag og tilbud på udførelse af arbejderne. Budgettet blev formelt sat til afstemning og blev vedtaget med stort

kvalificeret flertal efter fordelingstal - stigning i bidrag til fællesudgifter vil blive effektueret med tilbagevirkende kraft pr. den 1. juni 2023:

BUDGET 2023	NOTE	2023
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		17.211.900
Øvrige indtægter	1	<u>212.500</u>
INDTÆGTER I ALT		17.424.400
UDGIFTER		
Forbrugsafgifter	2	5.480.000
Forsikringer og abonnementer	3	1.019.400
Ejendomsdrift	4	4.198.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		496.000
Øvrige administrationsomkostninger	5	386.500
Løbende vedligeholdelse		2.895.000
Større vedligeholdelsesarbejder	6	2.736.000
Renteudgifter	7	0
Afskrivninger	8	198.500
Beregnet skat af årets lejeindtægt		15.000
Regulering af tidligere års skat		<u>0</u>
UDGIFTER I ALT		17.424.400
DRIFTSRESULTAT		<u>0</u>

NOTER TIL BUDGET 2023

2023

1 Øvrige indtægter

Erhvervsleje	132.000
Refusion øvrige varmeudgifter	15.000
Antenneplads	65.500
Andre indtægter	0

Øvrige indtægter i alt	212.500
2 Forbrugsafgifter	
El-forbrug	700.000
El-forbrug varmecentral	165.000
Vand- og vandafledningsafgift	2.800.000
Renovation	1.815.000
Forbrugsafgifter i alt	5.480.000
3 Forsikringer og abonnemeter	
Ejendomsforsikring	695.000
Glasforsikring	131.000
Arbejdsskadeforsikring	2.200
Ansvarsforsikring	6.200
EDB-og svagstrømsforsikring	3.000
Motorkøretøjsforsikring	60.000
Vægtafgift	35.000
Service - Falck	8.000
Service - varmecentral (inkl. e-on)	64.000
Service - ventilation	0
Energistyring og tilsyn	0
Øvrige abonnemeter	15.000
Forsikringer og abonnemeter i alt	1.019.400
4 Ejendomsdrift	
Lønudgift	2.600.000
Lønrefusion	0
Pensionsordning	80.000
Fratrædelsesgodtgørelse	0
Sundhedssikring	45.000
Sundhedssikring	0
ATP - foreningens andel	25.000
AER bidrag	25.000
Fri bil - tilbageført	-62.000
Regulering af feriepengeforpligtelse	0
Lønsumsafgift	150.000
Telekommunikation	70.000
Mobiltelefon	15.000
Personaleomkostninger	10.000
Personale-match, vicevært	0
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	0
Drift af vicevært-pc	20.000
Drift af viceværtkontor	10.000
Ejendomsdrift i alt	<u>4.198.000</u>
5 Øvrige administrationsomkostninger	
Godtgørelse til bestyrelse	4.000
Revisor	37.500
Advokat, juridisk bistand	50.000
Driftsaftale DEAS A/S	0
Anden konsulent	15.000
Forbrugsregnskaber	160.000
Gebyrer mv.	33.000
Kontorartikler, kopipapir	2.000
Porto	30.000
Mødeudgifter	35.000
Foreningsarrangementer	5.000
Gaver og repræsentation	15.000
Øvrige administrationsomkostninger i alt	<u>386.500</u>
6 Større vedligeholdelsesarbejder	
Skift dilitationsfuger, 100 stk. årligt	100.000
Maling til plankeværker	25.000
Vedligeholdelse af terrænbelægninger	120.000
Injicering/malerbehandling kældervægge	20.000
Renovering af betonkonstruktioner	150.000
Maling vinduer i centergrp 1-3	1.776.000
Rens. tagnedløb, brønde, rodfræsning	50.000
Kloakrenovering, løbende resterende	125.000
Konverterng til fjernvarme / asbest.	0
ISTA - nye energimålere	0
Renovering udvendige trapper	0
Rottesikring faldstammer	200.000

Rydning buskads mellem skråning og bebyg	170.000
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	2.736.000
7 Renteudgifter	
Renteudgifter, bank	0
Renteudgifter i alt	0
8 Afskrivninger	
Afskrivning på driftsmateriel	198.500
Afskrivninger i alt	198.500

6. Valg af bestyrelsen.

Trine Bischoff og Annette Bjørke ønskede at genopstille.
 Jette Jensen tidligere suppleant ønskede nyvalg.
 Mikala Dittlau repræsentant for Velliv ønskede nyvalg.
 Alle blev genvalgt og valgt for et år med applaus.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Trine Bischoff (formand)	Ermitageparken 299	(på valg i 2024)
Annette Bjørke	Ermitageparken 223	(på valg i 2024)
Jette Jensen	Ermitageparken 109	(på valg i 2024)
Mikala Dittlau	Repræsentant for Velliv	(på valg i 2024)
Stine Lund	Repræsentant for Lyngby-Tårnbæk Kommune	

Tidligere suppleant Magnus Valling er fraflyttet ejerforeningen.
 Tidligere suppleant Jette Jensen var indtrådt i bestyrelsen.

Morten Lysdahlgaard Pedersen ønskede at stille op som suppleant.
 Hubert Baumeister ønskede at stille op som suppleant.

Begge blev nyvalgt for et år med applaus.

Morten Lysdahlgaard Pedersen	Ermitageparken 373, 1., B.	(på valg i 2024)
Hubert Baumeister	Ermitageparken 319, 2., C.	(på valg i 2024)

7. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog BDO Statsautoriset Revisionsaktieselskab som revisor for ejerforeningen.
 BDO blev genvalgt.

8. Eventuelt.

Et medlem havde fremsendt en række emner vedkommende ønskede drøftet/besvaret af bestyrelsen, jf. dagsordenens pkt. 4.

Det første omfattede status på støjmåling omkring Eremitageparken samt nedskæring af store træer langs Motorvejen. Medlemmet ønskede oplyst hvad status er herpå. Formanden oplyste, at der var rettet skriftlig henvendelse til Vejdirektoratet, men at dennes besvarelse fortsat var savnet. Formanden opfordrede til at interesserede medlemmer nedsætter en arbejdsgruppe, der kan gå i dybden hermed. Bestyrelsen har mange driftsmæssige opgaver, der vægter langt højere.

Det andet drejede sig om kommunikation mellem bestyrelsen og de enkelte medlemmer.

Medlemmet savnede en hurtigere besvarelse og løsning på den/de problemstillinger kun bestyrelsen kan løse.

Stine Lund – bestyrelsesmedlem oplyste forsamlingen, at den bør tage til efterretning at E/F Eremitageparken er en meget stor "butik" for bestyrelsen at håndtere. Størstedelen af bestyrelsens medlemmer herunder formanden anvender fritiden på bestyrelsesarbejder, hvilket omfatter mange og tunge driftsmæssige opgaver. Hvis de enkelte medlemmer savner ændringer/forbedringer, er alle berettigede til at stille op til valg af medlemmer til bestyrelsen og give en hjælpende hånd med. Bestyrelsen og de enkelte ejere er i samme båd. At lade bestyrelsen være skydeskive for hvad som helst er ikke acceptabelt.

Dirigenten spurgte herefter forsamlingen, om der generelt var enighed i kritikken om besværet kommunikation med bestyrelsen. Ingen ejere gav udtryk for sådan enighed.

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 en god ro og orden og en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev hævet 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 registreret, 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

2023-05-10 07:15:31 UTC



Jens Jacob Skibsted

Dirigent

På vegne af: Advokat Jens Jacob Skibsted

Serienummer: ed7198a1-0263-4a04-b8b1-6a3b5ce6299b

IP: 188.177.xxx.xxx

2023-05-10 07:16:35 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>