

REFERAT

E/F Eremitageparken – ordinær generalforsamling

Mødested: Lundtofte Skole – Kultursalen, Nøjsomhedsvej 1, Kgs. Lyngby
Mødedato: 9. april 2024, kl. 18:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 186 af foreningens 542 lejligheder, repræsenterende 3.647 af ejendommens i alt stemmeberettigede 10.000 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2023 med påtegning af revisor til godkendelse.
4. Behandling af indkomne forslag.
5. Vedtagelse af budget for det kommende regnskabsår 2024 herunder godkendelse af vedligeholdelsesplan 2024-2033.
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 præsenterede sig kort over for forsamlingen.

2. Bestyrelsens årsberetning.

Formand Trine Bischoff gennemgik beretningen punkt for punkt. Særligt fremhævede formanden følgende:

Bestyrelsen er ked af den hårde og ofte ikke særligt sobre tone i ejernes henvendelser hvor der ofte i mail-kommunikation "råbes" med anvendelse af store bogstaver og hårde formuleringer. De bærer ofte præg af at være meget personlige og fornærmende. Bestyrelsen består primært af private ejere, der leverer et stort ulønnet og frivilligt arbejde. En påskønnelse herfor synes at være mere på sin plads.

Af denne årsag er ejerforeningens administrator Henrik Fardrup fra DEAS A/S blevet modtager af mails, der sendes til bestyrelsesmailen, der er: Bestyrelsen@e-parken.dk. Henrik Fardrups opgave vil være på vegne af bestyrelsen at besvare ejernes henvendelser i samråd med bestyrelsen.

Hjemmesiden er blevet opdateret med hjælp fra bestyrelsesmedlem Jette Jensen samt en ejer. Som noget nyt lægges referater fra bestyrelsesmøderne nu op på hjemmesiden, dog i en udgave hvor personlige og personfølsomme oplysninger er udeladt af hensyn til GDPR.

Bestyrelsen oplever en stigende arbejds mængde grundet flere beboerhenvendelser. Bestyrelsen har drøftet nogle løsningsmodeller for at kunne besvare disse hurtigere og vil arbejde videre hermed.

Mange af henvendelserne drejer sig om, hvad den enkelte ejer må og ikke må – særligt i forhold til bygningsforandringer. Administrator fra DEAS A/S Henrik Fardrup og ejendomsinspektør Kai-zer Jensen har derfor fået til opgave at udfærdige en "one-pager" (velkomstfolder), der kort men konkret giver ejerne et overblik.

Ny el-ATV er indkøbt (Yamaha), da den tidligere el-ATV var underdimensioneret. Den kunne ikke trække anhænger.

Sortering er fortsat en stor udfordring. Ejerforeningens ansatte anvender i gennemsnit 20 timer ugentligt på at sortere ejernes/lejernes henkastede affald, så det kan afhentes af renovation. Det er ikke i orden.

Den planlagte genbeplantning er endnu ikke udført, da fællesarealer er ekstremt våde. Ejendomsinspektør er sat på opgaven at få fundet en løsning, der kan dræne arealerne for vand.

Bestyrelsen takkede en ejer for hans opmærksomhed på en for høj fremløbstemperatur til radiatorer. Ejendomsinspektøren har nu fået mulighed for at kontrollere denne, hvilket sker minimum én gang ugentlig.

Bestyrelsen har fået svar fra Vejdirektoratet omkring muligheden for at nedsætte hastigheden mellem Storkereden og broen ved Klampenborgvej. Dette er ikke en mulighed. Derimod er der udsigt til at et nyt støjværn vil blive sat op i løbet af 2024 for at dæmpe støjen fra motorvejen.

E.ON's anvendelse af et areal i varmecentralen er endnu ikke kommet på plads i form af en lejekontrakt, begge parter finder interessant.

Fremadrettet vil bestyrelsen kommunikere pr. mail med ejerne, herunder i forbindelse med den årlige indkaldelse til generalforsamling. Samtlige ejere vil fra administrator modtage en skrivelse med anmodning om at indberette en gyldig mail-adresse, hvis en sådan ikke allerede haves. De ejere, der måtte være fritaget for elektronisk kommunikation, vil dog fortsat modtage eksempelvis indkaldelser med posten i papir-format. Den nye kommunikationsform er valgt for at nedbringe den store udgift til porto, som alene sidste år udgjorde 55.000 kr.

Man drøftede herefter årsberetningen i plenum.

En ejer, der havde henvendt sig omkring den høje fremløbstemperatur til varme i radiatorer, udtrykte utilfredshed med, at bestyrelsen/ejendomsinspektøren ikke selv havde observeret forholdet.

En ejer påpegede udfordringen med, at udefrakommende frekventerer affaldsgårdene, samt at flere lejere med stor sandsynlighed ikke er bekendt med reglerne for sortering.

En ejer roste bestyrelsen for den gode beretning, samt at der bliver udrettet så meget på frivillig basis.

En ejer foreslog at lade bestyrelsen aflønne for derved at kunne forvente mere af den. Dette afviste bestyrelsen. Der vil derimod måske være behov for at hyre en konsulent på timebasis, der skal stå for kommunikationen i ejerforeningen.

Herefter blev beretningen taget til efterretning og vedlægges nærværende referat.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2023 med påtegning af revisor til godkendelse.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2023. Regnskabet viste et positivt resultat på 987.789,00 kroner med forslag om at lade dette overføre til egenkapitalen.

Egenkapitalen udgør herefter 4.532.975,00 kroner pr. 31. december 2023.

Særligt fremhævede Henrik Fardrup fra DEAS A/S andre indtægter, der vedrørte salg af diverse maskiner, at eludgiften var lavere end budget grundet en afgiftsfritagelse i 2023, at aftalen om energistyring er blevet opsagt, at bestyrelsen havde anvendt midler på at få udfærdiget en brandteknisk gennemgang samt nyt energimærke, og at næsten alle større planlagte vedligeholdelsesarbejder var udført.

Der fremkom spørgsmål til den ikke eksisterende forrentning af ejerforeningens likvide beholdning i banken. Henrik Fardrup oplyste, at det generelt ikke har været muligt at få forrentet ejerforeningens indestående i de seneste år grundet markedsvilkårene. Dette ser dog ud til at vende, ligesom mulighed for at binde en del af midlerne for en kortere periode kan overvejes. Det vil dog kræve, at bestyrelsen får lagt et likviditetsbudget for året for at sikre, at en eventuel binding ikke påvirker ejerforeningens betalingsevne. For nuværende er likviditeten ikke høj nok til, at en binding vil være fornuftig. Skønt der henstår små 8 mio. kroner pr. den 31. december 2023, så er dette blot et øjebliksbillede, da den kortfristede gæld kort inde i år 2024 vil nedbringe beløbet kraftigt (4.076.231,00 kroner).

En ejer fremlagde påstand om, at årsregnskabet ikke var retvisende, og henledte forsamlingens opmærksomhed på varmeregnskabets poster. Vedkommende mente, at fællesarealernes forbrugsandel istedet skulle driftsføres og ikke indgå i varmeregnskabet. Henrik Fardrup fra DEAS A/S afviste påstanden om, at årsregnskabet ikke var retvisende. Årsregnskabet er revideret af ejerforeningens revisor uden bemærkninger og tager udgangspunkt i den regnskabspraksis, den har haft i adskillige år. Særvedtægtens § 10 underbygger klart denne praksis – alle ejerlejligheder er forpligtet til at være tilsluttet det fælles varme- og varmtvandsanlæg, herunder udgifterne til drift af fælles varme og mv.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt blandt de fremmødte.

4. Behandling af indkomne forslag

4.1: Forslag om valg af to bilagskontrollanter

4.2: Forslag om synlige arbejdsbeskrivelser for en række driftsfunktioner

Et medlem var fremkommet med ovennævnte forslag, der var udformet således:

Medlemsforslag:

- Valg af 2 bilagskontrollanter.
- Synlige arbejdsbeskrivelser af Inspektørens, DEAS, Bestyrelsen, arbejdsopgaver, således der ikke opstår tvivl om hvem der har bolden og dermed ansvaret.
Dette pga. af mine oplevelser det sidste halve år, hvor ingen kunne komme med svar.

Spørgsmål:

- Hvem og hvordan har man kunnet beslutte at nedlægge samtlige buske og så græs i stedet?
Det er en større beslutning samt udskrivning, der skal tages op og besluttet på generalforsamlingen, hvilket jeg ikke mindes eller kan læse mig til i referatet.
- Kan læse i bestyrelsesreferat der, eller skal indkøbes flere nye traktorer, hvilket undrer mig.

Efter ejers fremlæggelse af motivationen for vedkommendes forslag, der hovedsagligt drejede sig om manglende tillid til "maskinen", fremkom bestyrelsen og ejendomsinspektøren med svar på de forhold, der var gjort gældende.

Bestyrelsen/ejendomsinspektøren indhenter altid flere tilbud på større arbejder. Bestyrelsens mandat fremgår af særvedtægtens § 2 og 18. Ejendomsinspektørens arbejdsbeskrivelse/beføjelser fremgår af ansættelseskontrakten, ligesom DEAS's rolle fremgår af den gældende administrationsaftale.

Med basis i besvarelsen og debatten trak forslagsstilleren på dirigentens opfordring begge sine forslag, dog med bemærkning om en for nuværende fortsat mistillid til "maskinen".

Dirigenten henskød eventuel drøftelse af buske, græs og traktorer til punkt 8, "Eventuelt". Ejer afstod senere fra at bringe disse tre forhold op under punkt. 8.

5. Vedtagelse af budget for det kommende regnskabsår 2024 herunder godkendelse af vedligeholdelsesplan 2024-2033

Henrik Fardrup fra DEAS A/S fremlagde budget for 2024 samt vedligeholdelsesplanen for 2024-2033. Særligt blev posterne under større vedligeholdelsesarbejder fremhævet, herunder budgetrammen stor 2.415.000,00 kroner – maling mv. af vinduer i centergruppen 1-3.

CEJ-administrator af de lejemål, 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. Indsigelsen var forud for generalforsamlingen afvist af såvel dirigenten som DEAS A/S, da der er tale om vedligeholdelsesarbejder, samt at forslag om vedligeholdelse af vinduerne er blevet besluttet på en tidligere generalforsamling og fremgår af den godkendte vedligeholdelsesplan for 2023-2032.

Et medlem opfordrede forsamlingen til at stemme ja til budgettet men nej til vedligeholdelsesplanen. Vedkommede mente ikke, at bestyrelsen havde foretaget en korrekt prioritering. Dette afviste bestyrelsen. Bestyrelsen arbejder løbende med vedligeholdelsesplanen og er meget fokuseret på ejerforeningens økonomiske formåen samt hvilke arbejdsopgaver, der er nødvendige for at kunne leve op til dens ansvar over for ejerforeningen, jf. § 2 og 18 i særvedtægten.

Formand Trine Bischoff oplyste forsamlingen, at budgetrammen til maling af vinduer i høj grad også drejer sig om tømrer/snedkerarbejder.

Et medlem roste bestyrelsen for dens vedligeholdelsesplan.

Et medlem efterlyste information om hvor stor en del af budgetrammen, der dækker håndværkerens timeløn og materialer. Det kunne måske være relevant at ansætte en ekstra mand, der kan udføre opgaverne istedet for at købe dem ude i byen.

Information har på tidspunktet for referatets udarbejdelse ikke været mulig at indhente, da tidligere regninger ikke indeholder oplysning om timeløn. Ejendomsinspektøren vil dog undersøge sagen nærmere om muligt.

Budgettet blev vedtaget med stort kvalificeret flertal efter fordelingstal således:

BUDGET 2024	NOTE	2024
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		17.211.900
Øvrige indtægter	1	<u>209.000</u>
INDTÆGTER I ALT		17.420.900
UDGIFTER		
Forbrugsafgifter	2	5.143.000
Forsikringer og abonnementer	3	1.078.500
Ejendomsdrift	4	3.943.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		514.000
Øvrige administrationsomkostninger	5	369.500
Løbende vedligeholdelse		2.951.250
Større vedligeholdelsesarbejder	6	4.208.250
Renteudgifter	7	0
Afskrivninger	8	250.000
Beregnet skat af årets lejeindtægt		15.000
Regulering af tidligere års skat		<u>0</u>
UDGIFTER I ALT		18.472.500
DRIFTSRESULTAT		<u><u>-1.051.600</u></u>

NOTER TIL BUDGET 2024

2024

1 Øvrige indtægter

Erhvervsleje	142.000
Refusion øvrige varmeudgifter	0
Antenneplads	67.000
Andre indtægter	0
Øvrige indtægter i alt	<u>209.000</u>
2 Forbrugsafgifter	
El-forbrug	425.000
El-forbrug varmecentral	3.000
Vand- og vandafledningsafgift	2.900.000
Renovation	1.815.000
Forbrugsafgifter i alt	<u>5.143.000</u>
3 Forsikringer og abonnemeter	
Ejendomsforsikring	737.000
Glasforsikring	138.000
Arbejdsskadeforsikring	2.200
Ansvarsforsikring	7.300
EDB-og svagstrømsforsikring	3.500
Motorkøretøjsforsikring	72.000
Vægtafgift	35.000
Service - Falck	8.500
Service - varmecentral (inkl. e-on)	55.000
Øvrige abonnemeter	20.000
Forsikringer og abonnemeter i alt	<u>1.078.500</u>
4 Ejendomsdrift	
Lønudgift	2.350.000
Pensionsordning	80.000
Sundhedssikring	45.000
Sundhedssikring	-15.000
ATP - foreningens andel	18.000
AER bidrag	27.000
Fri bil - tilbageført	-62.000
Mer-/Overarbejde	10.000
Regulering af feriepengeforpligtelse	0
Lønsumsafgift	150.000
Telekommunikation	75.000
Mobiltelefon	15.000
Personaleomkostninger	10.000
Vinduespolering	40.000

Rengøring af 40 trapper	315.000
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	200.000
Drift af maskiner	300.000
Drift af vicevært-pc	20.000
Drift af viceværtskontor	10.000
Ejendomsdrift i alt	<u>3.943.000</u>
5 Øvrige administrationsomkostninger	
Godtgørelse til bestyrelse	4.000
Revisor	37.500
Advokat, juridisk bistand	50.000
Anden konsulent	15.000
Forbrugsregnskaber	150.000
Gebyrer mv.	40.000
Kontorartikler, kopipapir	3.000
Porto	30.000
Mødeudgifter	20.000
Foreningsarrangementer	5.000
Gaver og repræsentation	15.000
Øvrige administrationsomkostninger i alt	<u>369.500</u>
6 Større vedligeholdelsesarbejder	
Skift dilitionsfuger, 100 stk. årligt	75.000
Maling til plankeværker	0
Vedligeholdelse af terrænbelægninger	126.000
Injicering/malerbehandling kældervægge	21.000
Renovering af betonkonstruktioner	157.500
Maling vinduer i centergrp 1-3	2.415.000
Rens. tagedløb, brønde, rodfræsning	52.500
Kloakrenovering, løbende resterende	131.250
Fornyelse af Energimærke	0
ISTA - nye energimålere	0
Rottesikring faldstammer	210.000
Rydning buskads mellem skrånning og bebyg	220.000
Omlæg. stræder - kørefast belæg. 26 stk.	800.000

Større vedligeholdelsesarbejder i alt	<u>4.208.250</u>
7 Renteudgifter	
Renteudgifter, bank	<u>0</u>
Renteudgifter i alt	<u>0</u>
8 Afskrivninger	
Afskrivning på driftsmateriel	<u>250.000</u>
Afskrivninger i alt	<u>250.000</u>

6. Valg af bestyrelsen.

Trine Bischoff, Annette Bjørke, Jette Jensen og Mikala Dittlau ønskede alle at genopstille. Alle blev genvalgt og valgt for et år med applaus.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Trine Bischoff (formand)	Eremitageparken 299	(på valg i 2025)
Annette Bjørke	Eremitageparken 223	(på valg i 2025)
Jette Jensen	Eremitageparken 109	(på valg i 2025)
Mikala Dittlau	Repræsentant for Velliv	(på valg i 2025)
Stine Lund	Repræsentant for Lyngby-Tårnbæk Kommune	

Morten Lysdahlgaard Pedersen ønskede ikke at genopstille som suppleant, da han fraflytter.

Hubert Baumeister ønskede at genopstille som suppleant.

Christian Høgh ønskede at stille op som suppleant.

Begge blev henholdsvis genvalgt og nyvalgt for et år med applaus.

Hubert Baumeister	Eremitageparken 319, 2., C.	(på valg i 2025)
Christian Høgh	Eremitageparken 367, st. C.	(på valg i 2025)

7. Valg af revisor.

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

8. Eventuelt.

Formand Trine Bischoff oplyste, at el-ladestanderne i den kommende tid vil have bestyrelsens fokus. Bestyrelsen vil arbejde videre med hvilke muligheder, der er med henblik på et konkret beslutningsforslag, der skal vedtages på en ekstraordinær generalforsamling – gerne i løbet af 2024.

Et medlem spurgte ind til muligheden for samlet at klage over den offentlige vurdering.

Annette Bjørke oplyste at have været i kontakt med en revisor omkring forholdet. Der er for nuværende ingen mulighed for at klage – ejerne er nødt til at afvente den endelige vurdering.

Der vil ikke være mulighed for at indgive en samlet klage, da vurderingen er et individuelt forhold mellem den enkelte ejer og Vurderingsstyrelsen.

Et medlem ønskede at få svar på hvem, der har ansvaret for korrekt fremløbstemperatur. Ejendomsinspektøren oplyste, at den nu af ejendomsinspektøren checkes hver mandag for de fire grupper, ejerforeningen er delt op i.

Et medlem kom ind på behovet for biodiversitet og håbede på en snarlig genbeplantning af de grønne fællesarealer, samt at græsslåning foretages færre gange om året.

Under punktet eventuelt forlod 12 ejere generalforsamlingen.

Et medlem bragte et kommende medlemsforslag på banen omkring udskiftning af indgangsdøre til lejlighederne. Medlemmet agter at fremkomme hermed til behandling på den ordinære generalforsamling i 2025.

Et medlem spurgte ind til, om der var andre muligheder for tv-pakker end dem, Yousee leverer. Jette Jensen fra bestyrelsen svarede, at dette er ikke muligt, men at prisen på tv-pakken gennem Yousee er meget fordelagtig.

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. 20:35.

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Henrik Fardrup

DEAS A/S CVR: 20283416

Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: d27259e1-f32a-40e9-8de9-b26e2a8f76a7

IP: 87.60.xxx.xxx

2024-04-16 09:32:00 UTC



Jens Jacob Skibsted

Dirigent

På vegne af: Advokatfirmaet Jens Jacob Skibsted

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

IP: 188.177.xxx.xxx

2024-04-16 09:43:06 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 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/validator**