

## REFERAT

### E/F Eremitageparken – ordinær generalforsamling

Mødested: Lundtofte Skole – Kultursalen, Nøjsomhedsvej 1, Kgs. Lyngby  
Mødedato: 29. april 2025, kl. 18:00  
Fremmødte: Der var repræsenteret 168 af foreningens 542 lejligheder, repræsenterende 3.180 af ejendommens i alt stemmeberettigede 10.000 fordelingstal.

### Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2024 med påtegning af revisor til godkendelse.
4. Behandling af indkomne forslag
5. Vedtagelse af budget for det kommende regnskabsår 2025 herunder godkendelse af vedligeholdelsesplan 2025-2034
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:

Efter sidste års generalforsamling konstituerede bestyrelsen sig med Trine Bischoff som formand.

Annette Bjørke fra bestyrelsen havde været i kontakt med revisionsfirmaet BDO for at få afdækket, hvilke klagemuligheder der er over de ny offentlige vurderinger. Konklusionen var og er, at det er de enkelte ejeres opgave at klage herover. Bestyrelsen kan ikke påtage sig at klage på vegne af ejerforeningen, da det vil kræve fuldmagt fra samtlige.

De ansatte har anvendt ca. 40 timer på oprydning i kældergange, hvor nogle beboere har fået for vane at hensætte privat indbo i stedet for at smide det ud.

Privat indbo må ikke hensættes på fællesarealer. Anvend i stedet skraldegården og sorter korrekt.

Rotter er et stigende problem. Undlad derfor venligst at fodre fugle, da det også tiltrækker rotter og mus.

Beplantningen mellem motorvejen og bebyggelsen er nu ryddet helt, og der er sået græs. Faskine er blevet etableret for at dræne området, da det har været meget vådt og af samme årsag har umuliggjort biodiversitet.

To eldrevne "golfvogne" er indkøbt og fungerer rigtigt godt. De gamle dieseldrevne står i garagen og vil kun blive anvendt til nøds.

Ejendomsinspektørens firmabil en VW T-Cross er solgt og erstattet med en ID4 – elbil. I samme forbindelse er der ved varmecentralen blevet sat en Clever ladestander op til inspektørens behov. Indtægten fra salget er gået til at betale leasingydelsen.

Forsyningen havde henvendt sig, da de havde bemærket et stort vandforbrug. Ejendomsinspektør Kaizer Jensen var blevet sat på opgaven og havde løst udfordringen. Det omhandlede et løbende toilet. Hvordan undgås dette fremover? Etablering af vandmålere kan være løsningen, men udgiften hertil vil andrage ca. 5 mio. kroner. Det er for nuværende ikke rentabelt.

Ejerforeningen har skiftet forsikringsselskab, hvilket har resulteret i en lavere præmie og selvrisiko.

Belægningerne giver udfordringer især grundet en stigende tung trafik i forbindelse med afhentning af affald. Udbedringer er forbundet med store vedligeholdelsesudgifter. Bestyrelsen er derfor fremkommet med forslag til teknisk bistand, der skal afdække, hvilke løsninger der findes herunder asfaltering.

Pizzeriaet ved siden af Netto er overdrager fra nuværende lejer til vedkommendes søn. Lejeniveauet hæves ikke skønt det er muligt, da ejerforeningen i modsat fald vil kunne ende med et tomt lokale uden lejeindtægt.

Jette og Annette fra bestyrelsen er i gang med en "pixi-bog", der omtaler hvad de enkelte ejere må og ikke må.

Samtlige bygninger og installationer skal gennemgås i nærmeste fremtid. Det er en gammel dame. Flere og flere skader viser sig.

Ejendomsinspektør Kaizer Jensens tidligere "højre hånd" er stoppet. Ny mand er fundet og ansat og starter 5. maj 2025.

En del af altanerne har belægninger, der ligger hen over en fuge, der skal være fri for besigtigelse. Forsikringen dækker ikke, hvis en vandskade opstår som følge af en defekt fuge.

Seneste sag er løbet op i en betydelig sum på ca. 160.000,- kroner, der er indbragt over for den ansvarlige ejer.

Opdatering af husordenen har bestyrelsens fokus. Den trænger til opdatering/revidering.

Bestyrelsen tager gerne imod input fra ejerne.

Der har været udfordringer med gulvvarme etableret i de enkelte boliger. Kun i badeværelset er det tilladt at installere gulvvarme, da det i modsat fald vil påvirke andre beboere.

Loppemarked og fællesspisningsarrangement afholdes inden for den nærmeste fremtid. Invitation til loppemarked er allerede omdelt. Det finder sted søndag den 11. maj 2025. Bestyrelsen ser gerne, at det blive en tilbagevendende begivenhed.

Elektronisk kommunikation er nu mulig. Indberet derfor gyldig mailadresse til administrator Henrik Fardrup fra DEAS A/S via mail: HFA@DEAS.dk

Et medlem spurgte ind til forholdet om gulvvarme. Gælder dette også komfort el-gulv-varme. Nej det drejer sig kun om den vandbårne.

Et medlem spurgte ind til, om husordenen er udfærdiget på engelsk. Indtil videre foreligger den kun på dansk, men bestyrelsen vil i nær fremtid få husordenen oversat til engelsk.

Et medlem spurgte ind til kattehold, der ikke overholdes, da flere katte ses gå rundt i området. Formanden kommenterede herpå. Det er en svær sag at løse samt at finde ejermanden. Men henvendelse herom til bestyrelsen vil være første skridt.

Et medlem spurgte ind til, hvorvidt husorden vil blive omdelt sammen med den kommende "pixibog". Bestyrelsen bekræftede, at det vil den.

Et medlem kommenterede også på kattehold. En orange kat havde gennem længere tid anvendt vedkommendes have som toilet. Medlemmet havde henvendt sig til ejermanden, der var glad for oplysningen og udfordringen blev løst.

Et medlem spurgte ind til om dilitationsfuger fortsat udskiftes. Formanden bekræftede dette.

Afslutningsvis opfordrede bestyrelsen beboerne til at læse vedtægten og husorden igennem og sætte sig ind i gældende bestemmelser.

Beboerne bedes fokusere på at spare på vandet. Vandafledningsafgiften er steget markant.

Et medlem spurgte ind til, om ejerforeningen har fået dispensation til ikke at opsætte vandmålere. Administrator Henrik Fardrup fra DEAS A/S oplyste, at der er udfærdiget en rentabilitetsberegning, der dokumenterer, at det ikke kan svare sig at investere i installation af vandmålere. Beregningen vil indgå i et svar/ansøgning om dispensation til den offentlige myndighed hvis krav om vandmålere skulle fremkomme.

Herefter blev beretningen taget til efterretning og vedlægges nærværende referat.

### **3. Forelæggelse af årsregnskab 2024 med påtegning af revisor til godkendelse.**

Henrik Fardrup fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2024. Regnskabet viste et positivt resultat på 742.848,00 kroner med forslag om at lade dette overføre til egenkapitalen. Egenkapitalen udgør herefter 5.275.835,00 kroner pr. 31. december 2024.

Et medlem spurgte ind til note 8 rottesikring. Formanden supplerede med oplysning om, at det drejer sig om såkaldte "tykke nonner", der forhindrer rotterne i at kunne løbe op gennem nedløbsrørene.

Et medlem spurgte ind til telekommunikation og udgiften hertil. Administrator oplyste, at det vedrører en udgift til det overvågningssystem ejerforeningen har af forbrugsrelaterede installationen. Formanden supplerede med oplysning om, at et ældre fastnetnummer til ejendomsinspektøren er opsagt. Bestyrelsen oplyste at ville se ind i om nogen abonnementer kan optimeres/opsiges.

Et medlem spurgte ind til manglende offentliggørelse af referater fra bestyrelsesmøder. Bestyrelsen oplyste, at dette vil kræve at samtlige referater gennemgås for GDPR-stridige/personfølsomme informationer inden offentliggørelse. Dette har bestyrelsen ikke hidtil haft mulighed for at anvende tid på, men man vil fremover bestræbe sig på at prioritere opgaven.

Et medlem spurgte ind til hvor indtægten fra salg af tidligere firmabil VW T-Cross indgår. Indtægten indgår som en del af afskrivningen på materielle anlægsaktiver. Indtægten har med andre ord nedbragt årets afskrivninger med 70.000,00 kroner.

**Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt blandt de fremmødte.**

#### **4. Behandling af indkomne forslag**

##### **4.1: Forslag om teknisk rådgiverbistand – asfaltering:**

Bestyrelsen motiverede kort dets forslag, der omhandlede følgende:

*”Bestyrelsen indstiller herved til generalforsamlingens godkendelse, at den gives mandat til at råde over en budgetramme på 150.000,00 kroner, der finansieres via ejerforeningens driftsbudget i 2025.*

*Budgetrammen skal dække de udgifter, der er forbundet med teknisk rådgiverbistand til fremkomst af et beslutningsforslag om asfaltering af samtlige stræder som et alternativ til løbende og bekostelig genopretning af den nuværende flisebelægning. Indhentning af eventuelle og relevante myndighedsgodkendelser vil være en del heraf.*

*Når beslutningsforslaget om ovennævnte foreligger skal det behandles/godkendes på en ekstraordinær eller ordinær generalforsamling.”*

DEAS A/S – tekniske afdeling er blevet kontaktet for at få hjælp til afdække hvilke muligheder, der er for en mindre vedligeholdelseskrævende belægning. Forsøg på andre muligheder er afprøvet, men ingen har været holdbare.

Tilbud på teknisk assistance er indhentet – Myndighedsgodkendelse andrager ca. 30.000,- kroner.

Et medlem spurgte ind til vedligeholdelsesudgifter vedrørende belægninger – hvor mange penge er brugt hidtil ?

Et medlem bød ind og kommenterede på behovet grundet tungere køretøjer samt manglende kantsten. Hvis asfalt vælges, så skal det være permanent. Det er dog ikke vedligeholdelsesfrit. Medlemmet vil gerne være bestyrelsen behjælpelig i arbejdet. En såkaldt ”korsetløsning” er et behov uanset belægningstype.

Et medlem påpegede at fliser ved Netto også ligger ujævnt og bør tilses. Ejendomsinspektør Kaizer Jensen oplyste, at flisearealet hører under kommunen arealet samt, at det ikke er til køretøjer.

Et medlem omtalte, at fliser ved hans bolig ikke var lavet rigtigt, da der er masser af ler under det tynde gruslag, der er lagt.

Stine fra bestyrelsen kommenterede på, at der ingen nemme løsninger er. Forslaget giver bestyrelsen mulighed for teknisk bistand til at få undersøgt hvad mulighederne er – asfalt eller ikke asfalt.

Et medlem kommenterede på ordet asfalt, at det ikke behøver at resultere heri, men at mandatet omhandler løsningsmuligheder.

Forslaget blev **vedtaget** med stort kvalificeret flertal, med den præcisering, at undersøgelsen, er en undersøgelse af, hvilken belægningstype, der er den mest driftssikre og fornuftige, uanset om det så måtte munde ud i en løsning med asfalt eller en anden løsning. Der var fem ejere imod.

## 5. Vedtagelse af budget for det kommende regnskabsår 2025 herunder godkendelse af vedligeholdelsesplan 2025-2034

Henrik Fardrup fra DEAS A/S fremlagde budget for 2025 samt vedligeholdelsesplanen for 2025-2034. Der fremkom bemærkninger til posten løbende vedligeholdelse. Den var større end hidtil. Trine oplyste, at det er bedre at være på den sikre side, da der med foreningen er tale om en gammel dame.

Vedligeholdelsesplanen opdateres løbende og er et styringsværktøj for bestyrelsen.

Maling af vinduer og døre – hvor mange mandetimer går hertil. Kan man ikke ansætte nogen til at udføre opgaven.

Et medlem bemærkede at hegn ikke ser godt ud. Annette fra bestyrelsen oplyste, at den er i færd med at kortlægge omfanget. Alle ejere er velkomne til at hente maling og male hegn selv. Et medlem spurgte til udvendig vedligeholdelse især omkring vinduer. Trine oplyste, at der er PCB i fugerne. Det vil være en bekostelig affære at gennemføre et vinduesprojekt hvor alle udskiftes. Løbende vedligeholdelse med snedkerarbejder udføres i stedet.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget efter fordelingstal således:

BUDGET	NOTE	BUDGET 2025
<b>INDTÆGTER</b>		
Aconto E/F-bidrag		17.211.900
Øvrige indtægter	1	209.000
Renteindtægter	2	0
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>17.420.900</b>
<b>UDGIFTER</b>		
Forbrugsafgifter	3	6.243.000
Forsikringer og abonnementer	4	1.154.000
Ejendomsdrift	5	3.767.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		534.000
Øvrige administrationsomkostninger	6	545.000
Løbende vedligeholdelse		3.245.000
Større vedligeholdelsesarbejder	7	2.825.000
Renteudgifter	8	0
Afskrivninger	9	250.000
Beregnet skat af årets lejeindtægt		15.000
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>18.578.000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1.157.100</b>

## RESULTATDISPONERING

Overført resultat (egenkapital)	-1.157.100
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-1.157.100</b>

## BUDGET 2025

### NOTER TIL BUDGET

<b>1 Øvrige indtægter</b>	
Erhvervsleje	142.000
Antenneplads	67.000
Andre indtægter	0
<b>Øvrige indtægter i alt</b>	<b>209.000</b>
<b>2 Renteindtægter</b>	
Renteindtægter, bank	0
Renteindtægter, andet	0
<b>Renteindtægter i alt</b>	<b>0</b>
<b>3 Forbrugsafgifter</b>	
El-forbrug	428.000
El-forbrug varmecentral	0
Vand- og vandafledningsafgift	4.000.000
Renovation	1.815.000
<b>Forbrugsafgifter i alt</b>	<b>6.243.000</b>
<b>4 Forsikringer og abonnementer</b>	
Ejendomsforsikring	766.000
Glasforsikring	138.000
Arbejdsskedeforsikring	2.200
Ansvarsforsikring	7.300
EDB-og svagstrømsforsikring	3.500
Motorkøretøjsforsikring	30.000
Vægtafgift	35.000
Service - Falck	9.000
Service - varmecentral (inkl. e-on)	55.000
Leasingydelse - VW ID4	78.000

Hovedinspektion - legeplads	10.000
Øvrige abonnemeter	20.000
<b>Forsikringer og abonnemeter i alt</b>	<b>1.154.000</b>

## 5 Ejendomsdrift

Lønudgift	2.360.000
Pensionsordning	80.000
Fratrædelsesgodtgørelse	0
Sundhedssikring	15.000
Sundhedssikring	-5.000
ATP - foreningens andel	18.000
AER bidrag	27.000
Fri bil - tilbageført	-78.000
Mer-/Overarbejde	10.000
Lønsumsafgift	150.000
Telekommunikation	75.000
Mobiltelefon	15.000
Personaleomkostninger	10.000
Vinduespolering	40.000
Rengøring af 40 trapper	315.000
Ekstra rengøring	25.000
Container	155.000
Vejsalt	20.000
Hovedrengøring, opgange	60.000
Skadedyrsbekæmpelse	15.000
Arbejdstøj, beklædning personale	20.000
Materialeudgifter og anskaffelser	200.000
Drift af maskiner	200.000
Drift af vicevært-pc	30.000
Drift af viceværtskontor	10.000
<b>Ejendomsdrift i alt</b>	<b>3.767.000</b>

## 6 Øvrige administrationsomkostninger

Godtgørelse til bestyrelse	4.500
Revisor	37.500
Advokat, juridisk bistand	50.000
Teknisk rådgiverbistand	150.000
Anden konsulent - kommunikation	30.000
Forbrugsregnskaber	160.000
Gebyrer mv.	40.000
Kontorartikler, kopipapir	3.000

Porto	30.000
Mødeudgifter	20.000
Foreningsarrangementer	5.000
Gaver og repræsentation	15.000
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt</b>	<b>545.000</b>
<b>7 Større vedligeholdelsesarbejder</b>	
Skift dilitationsfuger, 100 stk. årligt	100.000
Vedligeholdelse af terrænbelægninger	350.000
Injicering/malerbehandling kældervægge	20.000
Renovering af betonkonstruktioner	150.000
Maling vinduer i centergrp 1-3	2.000.000
Rens. tagnedløb, brønde, rodfræsning	50.000
Ny belægning - asfalt for-søg	30.000
Kloakrenovering, løbende resterende	125.000
Omlæg. stræder - kørefast belæg. 26 stk.	0
Rottesikring faldstammer	0
Rydning buskads mellem skråning og bebyg	0
Ladestandere - 18 udtag + ekstra ampere	0
<b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt</b>	<b>2.825.000</b>
<b>8 Renteudgifter</b>	
Renteudgifter, bank	0
<b>Renteudgifter i alt</b>	<b>0</b>
<b>9 Afskrivninger</b>	
Afskrivning på driftsmateriel	250.000
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>250.000</b>

## 6. Valg af bestyrelsen.

Trine Bischoff, Annette Børke, Jette Jensen og Mikala Dittlau ønskede alle at genopstille.

Som følge af seneste vedtægtsændring, er der nu plads til 7 medlemmer af bestyrelsen. De fremmødte ejere blev alle opfordret til at stille op som medlem af bestyrelsen og besætte de to ledige pladser.

Trine informerede om hvor mange møder om året, der afholdes samt, at suppleanter deltager.

Hubert Baumeister ønskede at stille op som medlem.

Christian Høgh ønskede at stille op som medlem.

Alle blev genvalgt og nyvalgt for et år med applaus.

Charlotte Wermuth ønskede at stille op som suppleant.

Charlotte blev nyvalgt for et år.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Trine Bischoff ( <b>formand</b> )	Eremitageparken 299	(på valg i 2026)
Annette Børke	Eremitageparken 223	(på valg i 2026)
Jette Jensen	Eremitageparken 109	(på valg i 2026)
Mikala Dittlau	Repræsentant for Velliv	(på valg i 2026)
Stine Lund	Repræsentant for Lyngby-Tårnbæk Kommune	
Hubert Baumeister	Eremitageparken 319	(på valg i 2026)
Christian Høgh	Eremitageparken 367	(på valg i 2026)
Charlotte (suppleant)	Eremitageparken 209, st. b.	(på valg i 2026)

### 7. Valg af revisor.

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

### 8. Eventuelt.

Et medlem kommenterede på parkerede autocampere og trailere, der optager parkeringspladser. Bestyrelsen påpegede, at det for nuværende ikke i strid med gældende reglement.

Et medlem bragte gyldigheden af husordenen for lejere på banen. Beboerrepræsentationen kan vælge at nedstemme den.

Enten må man parkere eller ej. Der kan ikke forskelsbehandles.

Formanden kommenterede på, at der bør være parkeringspladser nok, men at nogen områder kan være udfordret mere end andre.

Et medlem spurgte ind til høje træer i haver og terrasser. Bestyrelsen har fokus herpå. Samme medlem kommenterede på manglende rengøring ved og omkring kælderrum. Medlemmet blev opfordret til at kontakte ejendomsinspektøren.

Om parkerede køretøjer tilhører ejere/lejere eller fremmede er svært at afgøre.

Campingvogne og trailere hører ikke hjemme i ejerforeningen, syntes et medlem.

Et medlem bragte sorte fragmenter på banen, hvorfor kommer det ned fra taget. Alle er ramt heraf. Bestyrelsen oplyste, at det vil kræve støvsugning en gang årligt. Taget er ældre og skulle være fra 2007. Udgiften til udskiftning skal tænkes ind i vedligeholdelsesplanen.

Et medlem spurgte ind til om buskene, der ligner et vildnæs på de "skrå arealer" ved affaldsgården bliver fjernet og erstattet af græs som andre steder. Bestyrelsen oplyste, at det ikke er planen for nuværende.

Et medlem efterlyste et toilet, der virker. De nuværende er taget ud af brug. Kan de ikke genindføres.

Er der arbejdsdage i foreningen spurgte et medlem. Ikke for nuværende, da det aldrig har været bragt op.

Et medlem annoncerede for det kommende loppemarked.

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. 20:10.

-----

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.”

## Jens Jacob Skibsted

### Dirigent

På vegne af: Advokatfirmaet Jens Jacob Skibsted

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-06 07:39:50 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.