

**Referat
af
bestyrelsesmøde i E/F Eremitageparken
onsdag, den 1. november 2017, kl. 16.30
i Selskabslokalerne, Eremitageparken**

Dagsorden:

1. Rapportering om ejerforeningens økonomi for perioden januar – oktober 2017
 - a. Vedlagt
2. Meddelelser fra formand Trine Bischoff
 - a. Ønske fra ejer om forlængelse af opvarmningsperiode; se bilag
 - b. Hjemmeside (Erik og Anja)
 - c. PCB – information til ejere; se bilag
 - d. Facaderenovering – bestyrelsens bud på løsningsmodeller der skal arbejdes videre med; se bilag
3. Meddelelser fra inspektør Per Jensen
 - a. Vedligeholdelse 2017, projekter inspektøren er ansvarlig for, i henhold til Budget 2017
 - b. Fældning af udvalgte platantræer; se bilag
 - c. diverse
4. Drift og vedligeholdelse (Hans Werner Morell)
 - a. Vedligeholdelse 2017, projekter HWM er ansvarlig for; projekter i henhold til Budget 2017.
 - b. Vedligeholdelse 2018, plan til budget
 - c. Diverse
5. Meddelelser fra administrator
 - a. Budget 2018, oplæg
6. Næste møde

Det forventes dagsordenen er gennemgået på cirka 1½ time. Servering vil foregå herefter.

Sendt til: Bestyrelsen: Trine Bischoff
Flemming Palshof
Erik Husmark
Charlotte Heier, Nordea Ejendomsinvestering A/S
Jacob Lundgaard,
Lyngby-Taarbæk Kommune, Center for Arealer og Ejendomme

Suppleanter: Flemming de Linde
Anja Ranthe Thomas

Andre: Deas: Projektleder Hans Werner Morell
Administrator Christiern Rackham Håkansson

Inspektør: Per Jensen

1. Rapportering om ejerforeningens økonomi for perioden januar – oktober 2017
 - a. Vedlagt

Christiern Håkansson gennemgik rapporten. Foreningens økonomi var god og budget 2017 blev fulgt. Der var én ejer til inkasso med en mindre restance. Flere af de planlagte vedligeholdelsesopgaver for året var endnu ikke endeligt faktureret, hvorfor perioden udviste et overskud i forhold til det budgetterede for perioden.

2. Meddelelser fra formand Trine Bischoff
 - a. Ønske fra ejer om forlængelse af opvarmningsperiode; se bilag

Bestyrelsen debatterede emnet. Inspektøren oplyste varmeperioden går fra 15/9 til 15/5. Inspektøren havde haft teknikere til at beregne den teoretiske udgift ved at holde varme på hele anlægget hele året. Den ekstra omkostning i teoretisk forbrug var beregnet til cirka 40.000 kroner årligt.

Inspektøren orienterede om at lukke-åbnedatoen ændres i forhold til udetemperaturen 14 dage før og efter skæring. Koldt vejr resulterer i længere varmeperiode.

Administrator skriver til ejer med svar, samt at el-radiator kan lånes hos inspektøren i Varmecentralen. Ved lån skal lægges depositum på 200,- kroner.

Bestyrelsen noterede at ejer alternativt kunne stille deres ønske som forslag til den ordinære generalforsamling.

Inspektøren gav administrator kopi af ældre skrivelse om emnet; det skulle renskrives og inspektøren ville omdele det til alle beboere/ejere foråret 2018.

b. Hjemmeside (Erik og Anja)

Erik Husmark fremlagde. Der var undersøgt fire muligheder. Bestyrelsen besluttede af Erik skulle bestille ny hjemmeside hurtigst muligt; Erik og Anja vælger leverandør. Det skulle prioriteres højt at beboere kunne bestille selskabslokalerne på hjemmesiden.

c. PCB – information til ejere; se bilag

Hans Werner Morell havde svaret på henvendelsen fra ejer. Formanden var glad for svaret.

d. Facaderenovering – bestyrelsens bud på løsningsmodeller der skal arbejdes videre med; se bilag

Trine Bischoff fremlagde. Renoveringsprojektet var blevet skrinlagt efter konklusion fra informationsmødet om forprojektet og den efterfølgende ordinære generalforsamling foråret 2017.

Der var debat om muligheden for ændring af vedtægten for ejerforeningen om vedligeholdelsespligten af vinduer. Det ville teoretisk kræve enstemmighed blandt alle ejere i foreningen på en generalforsamling for at det kunne vedtages og efterfølgende tinglyses.

Der var debat om mulighed for at den enkelte ejer overtog vedligeholdelsespligten af vinduer, mod at det sker efter et særskilt regelsæt.

Der var debat om ejerforeningens planer for vedligeholdelse af facadepartier, vinduer og døre. Der var enighed i bestyrelsen om at et stort renoveringsprojekt omhandlende total udskiftning af facader med vinduer og døre ikke var aktuelt indenfor den igangværende tiårs vedligeholdelsesplan. En grundig periodisk vedligeholdelse (snedker- og malerbehandling) i etaper kunne i denne periode opretholde status quo.

Den enkelte ejer har selv vedligeholdelsespligten af ruderne.

Det blev besluttet af Erik Husmark og Flemming Palshof skulle mødes med administrator og forfatte en skrivelse til omdeling blandt ejerne om vedligeholdelse af vinduerne; hvad var historikken og kort orientering om at bestyrelsen efter reaktionerne på forprojektet har skrinlagt udskiftning og i indeværende ti-årsperiode arbejder med en grundig periodisk vedligeholdelse (snedker- og malerbehandling) i etaper for i denne periode at opretholde status quo.

- Prøveboring foretaget for Region Hovedstaden. Myndigheden havde omdelt informationsark til alle boliger. Det blev taget til efterretning. Arbejdet udføres for Niras for Region Hovedstaden. Formanden ville på vegne af bestyrelsen skrive til Niras for svar om periode for arbejdet.

3. Meddelelser fra inspektør Per Jensen

a. Vedligeholdelse 2017, projekter inspektøren er ansvarlig for, i henhold til Budget 2017

b. Fældning af udvalgte platantræer; se bilag

Inspektøren fremlagde tilbud om fældning af platantræer og nyplantning af nye træer af anden art. Bestyrelsen besluttede at det udføres og der afsættes 315.000 kroner inklusive moms på budget 2018. Bestyrelsen ville forinden udførelse skrive informationskrivelse om arbejdet (til hjemmeside).

c. Diverse

Dørtelefonanlæg.

Inspektøren havde indhentet tilbud på et anlæg med nøgler til 1.250.000 eksklusive moms. Bestyrelsen ville efter opfordring fra ejer sætte det som forslag på kommende ordinær generalforsamling. Inspektøren skulle også indhente tilbud på et anlæg med nøglebrikker.

Røglemme.

Der var en røglem i hver opgang. Der var problemer med slidte og knækkede hængsler. Driftsleder Hans Werner Morell ville undersøge sagen.

Affaldsøer.

Inspektøren havde indhentet 2 tilbud på nye affaldsøer til kildesortering/renovationscontainere. Pris mellem ½ og 1 million kroner. Bestyrelsen bad inspektøren i samarbejde med Hans Werner Morell om at bringe arbejdet i udbud.

Bestyrelsen skulle godkende udseende på løsningen.

Bestyrelsen godkendte arbejdet udføres med et budget på cirka 1,2 millioner kroner. Det finansieres ved træk på hensættelse til renovationsanlæg.

Fuger.

Inspektøren orienterede om det udførte arbejde. Der var udført fugearbejde de nødvendige steder i hele Eremitageparken.

Algefjerner.

Arbejdet var delvist gennemført.

Der havde været to henvendelser om arbejdet. Eremitageparken 285 (havebord) og Eremitageparken 313, 1. D (busk). Administrator skriver til de to ejere og meddeler at foreningen ikke dækker udgifter til nyt, da der er modtaget toksisk analyse af det benyttede middel. Analysen viste midlet ikke var skadeligt i den anvendte opløsning.

Løn.

Inspektøren fremlagde om ny mønsteroverenskomst. Bestyrelsen besluttede:

For gårdmændene følges mønsteroverenskomsten fuldt ud.

Bjarne (ansat) bevilges seniordage.

Driftsleder Hans Werner Morell effektuerer beslutningen med lønkontoret.

4. Drift og vedligeholdelse (Hans Werner Morell)

a. Vedligeholdelse 2017, projekter HWM er ansvarlig for; projekter i henhold til Budget 2017.

Næsten alle planlagte opgaver for 2017 var udført.

LED

Udskiftning af belysning til LED-teknologi var endnu ikke færdigt. Der havde været problemer med jordkabler til udendørs belysning. Årsagen var til dels at nye lamper trækker meget el. et kort øjeblik lige ved tænding. Fejlsøgning havde vist mange forkerte koblinger ved samlinger i jord ved tidligere reparationer. Bestyrelsen godkendte reparation af anlægget.

Faldstammer.

Der var ikke skiftet hele faldstammer i år. Hans Werner Morell fremlagde at der i stedet for skift ved fejl burde skiftes faldstammer systematisk over en årrække.

Bestyrelsen godkendte dette kommer med på det tiårige vedligeholdelsesbudget (fra 2018?).

Beton.

Der var foretaget beton-renovering i centergruppen. Arbejdet var ikke afsluttet endnu. Arbejdet fortsætter i gruppe 1 i 2018.

Der burde afsættes flere midler de kommende år. Der var mange skader på beton i centergruppen.

b. Vedligeholdelse 2018, plan til budget

c. Diverse

5. Meddelelser fra administrator

a. Budget 2018, oplæg

Christiern Håkansson fremlagde det omdelte udkast til budget for 2018.

Alle faste poster er reguleret i forhold til kendte nye priser for 2018 eller vurderet i forhold til mulige prisstigninger og reguleret derefter.

Forbrug af elektricitet er budgetsat i forhold til forventet forbrug med LED-belysning; dog har vi indregnet en buffer.

De fast tilbagevendende planlagte vedligeholdelsesopgaver i henhold til 10 årigt driftsbudget er noteret i budgettet i en samlet post for de opgaver, der indgår i inspektørens løbende planlægning.

Der er afsat beløb til planlagte vedligeholdelsesopgaver i henhold til 10 årigt driftsbudget.

Herudover er der afsat særskilte beløb til indkøb af 2 nye traktorer til levering i januar 2018 og særskilt beløb til renovering af udendørsbelysning i henhold til tilbud af oktober 2017.

Der er i driftsbudgettet for 2018-2021 afsat kroner 1.400.000 pr. år til malerbehandling af vinduer og døre i én gruppe pr. år.

Malerbehandlingen er noteret nødvendigt indtil beslutning om facaderenovering.

Der er i budget 2018 lagt op til at malerbehandling finansieres ved træk på foreningens egenkapital/opsparring.

Det forventes at kunne sænke opkrævningen til ejerforeningsbidrag en smule i 2018 i forhold til 2017.

Den indgåede aftale med e-on om service på fyringsanlægget har indvirkning på de afsatte poster til fyringsanlæg mv.

Bestyrelsen følger følgende ændringer i 2018 i forhold til det fremlagte:

- Der afsættes 50.000 kroner årligt til Hovedrengøring af opgange.
- Der afsættes i stedet 320.000 kroner til Fældning af platantræer i stedet for styning.
- Der afsættes 1.000.000 kroner til renovering af betonkonstruktioner.
- Der afsættes 0,- kroner til pilotprojekt facadeudskiftning.
- Skraldecontainere; arbejdet finansieres ved træk på hensættelse med 1.200.000, så der afsættes ikke noget til finansiering af driften i 2018 til dette arbejde.

Hermed blev budget for 2018 godkendt.

6. Næste møde

Onsdag den 17. januar 2018.

Mødet slut 19.30

Referent Christiern Håkansson

(Erik Husmark ønskede mailet kopi af referater for de seneste 2 år til upload på hjemmesiden).