

REFERAT

E/F Eremitageparken – bestyrelsesmøde

Mødested: i Selskabslokalerne, Eremitageparken 335
Mødedato: 26. januar 2016 klokken 16.30
Fremmødte: Bestyrelsen: Trine Bischoff
Jacob Lundgaard,
Lyngby-Taarbæk Kommune, Center for Arealer og Ejendomme, att. Henrik Eilsøe
Charlotte Heier, Nordea Ejendomsinvestering A/S
Erik Husmark
Flemming Palshof
Suppleanter: David Söderberg (afbud)
Carl Erik Munk Pedersen (afbud)
Andre: Deas: Projektleder Per Rønn Andreassen
Administrator Christiern Rackham Håkansson
Afdelingsdirektør Per Holm
Inspektør: Per Jensen
Referent: Christiern Håkansson

Dagsorden:

1. Regnskab for ejerforeningens økonomi for perioden januar – december 2015
 - a. Regnskab eftersendes. Revision foretages efter bestyrelsesmødet.
2. Meddelelser fra formand Trine Bischoff
 - a. Hjertestarter, materiale er vedhæftet.
 - b. Nettos gårdområde
3. Meddelelser fra inspektør Per Jensen
 - a. Vedligeholdelse 2015, afslutning af projekter inspektøren er ansvarlig for, i henhold til Budget 2015.
 - b. Vedligeholdelse 2016
 - c. Diverse
4. Drift og vedligeholdelse (Per Rønn Andreassen)
 - a. Vedligeholdelse 2015, afslutning af projekter PRA er ansvarlig for, projekter i henhold til Budget 2015.
 - b. Vedligeholdelse 2016
 - c. Status på skitseprojekt - Facadeudskiftning
 - d. Status på varmforsyning og styringsanlæg
5. Meddelelser fra administrator
 - a. Budget 2016, endelig godkendelse; budget 2016 har været behandlet på forgående bestyrelsesmøder.



- b. Ordinær generalforsamling, planlægning
Tirsdag den 12. april 2016, klokken 18.30 er afsat; Trine har booket dirigenten fra sidste år, Jens Jakob fra Advodan i Helsingør, til denne aften.
Lokaler skal bestilles.
Udkast til dagsorden eftersendes.
6. Næste møde (holdes som formøde til generalforsamlingen)

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

1. Regnskab for ejerforeningens økonomi for perioden januar – december 2015

Christiern Håkansson fremlagde regnskab for perioden. Materialet havde været sendt til mødedeltagerne forud for mødet.

Administrator manglede stadig at modtage opgørelser for vandforbruget i 2015 fra forsyningsselskabet. Det fremlagte regnskab viste derfor endnu ikke den endelige udgift for vand i 2015.

Årets resultat var på cirka kroner 100.000 og budgettet havde generelt holdt på de forskellige hovedposter.

Den indvundne renteindtægt var noget mindre end det budgetterede. De forskellige højrentekonti oprettet to år tidligere var undervejs udløbet og mange af de pågældende banker tilbød ikke længere rentesatser på niveau med tidligere år.

Ejerforeningen havde oplevet betydelige problemer med varmeanlægget i 2015. Det havde givet udslag i større udgifter til drift, service og vedligeholdelse af anlægget.

Administrator havde foråret 2015 forhandlet prisen på revision ned, hvilket gav en lille besparelse.

Det samme firma havde været benyttet til trappevask over flere år. Inspektøren var gennemgående tilfreds med deres arbejde og han modtog kun få klager over trappevasken. Der blev vasket trapper ugentligt.

Der var et stigende behov for reparationer af vandinstallationer. Inspektøren fortalte at rust i vandrør var udbredt i ejendommen. Overordnet var vandinstallationerne af samme alder som bygningerne. Der var rust og anden slitage på rørene. Det gav hyppige problemer med vandtilførslen til boliger. Ved rørsprængninger bliver udgiften til følgeskader kostbare. Per Rønn Andreasen fremlagde kort om den forventede restlevetid på rørene. Ekspansionsstykker på rør er slidte.

Kloakarbejdet var foretaget over perioden 2014-2015 og var bogført i driften begge år. Samtidig var der foretaget kloakarbejder der ikke hidrørte det planlagte arbejde.

Der var givet tilsagn fra ejerforeningens forsikringselskab på en større refundering i forbindelse med den anmeldte skade på kloak. Den post var bogført i status.

Der var en igangværende inkassosag. Ejeren var i gang med afdragsordning hos inkassoadvokaten. Bestyrelsen besluttede fremover at anvende andet inkassofirma, hvis der igen måtte være brug for dette.

Bestyrelsen godkendte regnskabsudkastet og administrator ville efterfølgende sende det til revision.

2. Meddelelser fra formand Trine Bischoff.

a. Hjertestarter.

Materiale var fremsendt forud for mødet.

Bestyrelsen besluttede ikke at give tilskud til opsætning af hjertestarter.

b. Nettos gårdområde

Netto benytter et større område til oplagsplads, end de har brugsret til.

Der er et stort svineri udenfor Nettos gårdområde.

Inspektøren foreslog at anvise et særskilt areal Netto kunne benytte.

Rodet var efterfølgende fjernet.

Jacob fremlagde at Netto tidligere havde fået tildelt et areal, som de nu råder over.

Bestyrelsen ønskede at deres oplag blev "usynligt" ved et hegn eller lignende.

DEAS skulle finde den rigtige pris for udlejning af areal til Netto; x kroner/m²/år



Bestyrelsen besluttede at leje et frit areal ud til Netto, mod at Netto sætter hegn op og belægger arealet. Inspektøren og formanden holder møde med Netto.

c. Støjværn

Arbejdet var i gang og formentlig færdigt marts 2016.

3. Meddelelser fra inspektør Per Jensen.

a. Vedligeholdelse 2015, projekter inspektøren er ansvarlig for, i henhold til Budget 2015.

Vinduesbemaling

Arbejdet var færdigt og udført omtrent til budgettet.

b. Vedligeholdelse 2016

Se under Per Rønn Andreasen

c. Diverse

Der havde været indbrud i kælder Eremitageparken 93-101
Forsikringsselskabet og snedker var på sagen.

Problemer med røg. Inspektøren fik bestyrelsens godkendelse til at sætte "rygning forbudt" skilte op.

Sag om vandskade Eremitageparken 173. Forsikringen havde behandlet sagen, men det forventes at cirka kroner 12.000 ikke ville blive dækket. Foreningen afskriver udgiften.

4. Drift og vedligeholdelse (Per Rønn Andreasen).

a. Vedligeholdelse 2015, projekter PRA er ansvarlig for, projekter i henhold til Budget 2015.

Per Rønn Andreasen havde overtaget flere af inspektørens større vedligeholdelsesopgaver, mens inspektøren havde været syg.

i. Styring varmecentral (kedelstyringsanlæg)

Cirka halvdelen af udgiften var vedrørende kaskadestyringsanlæg. Øvrige udgifter var til ombygning af systemet så det ikke går i overkog.

ii. Kloakreovering

Per Rønn Andreasen fremlagde byggeregnskab. Der havde været teknisk gennemgang i december 2015. officiel aflevering februar 2016. Projektet havde løbet over både 2014 og 2015. Arbejdet havde samlet kostet følgende i afrundede tal.

I alt kroner 1.760.000, heraf var kroner 100.000 driftsrelateret arbejde

Af projektets kroner 1.650.000 dækkede forsikringen cirka kroner 550.000.

Samlet havde foreningen over 2014-2015 en udgift på kroner 1,1 millioner, heraf kroner 375.000 i 2015.

Status på kloaker var at alle kloaker vedr. boligblokke nu var fuldt funktionsdygtige og i orden. Kloakanlæg vedr. vejanlæg og rækkehuse var ikke omfattet af dette projekt.

iii. Øvrige

Betonreovering gennemført og afleveret.

Opdeling af terrænbelysning gennemført med udskiftning af flere kabler.

b. Vedligeholdelse 2016

Den løbende 10-årsplan, med tilføjelse af bestyrelsens beslutninger over 2015, følges.

Planlagte arbejder er injicering af kældervægge og maling af skorsten. Store arbejder er nye legepladser og ny asfaltbelægning på parkeringspladser mod øst.

Endvidere fortsætter arbejdet med at finde den bedst mulige løsning på driften af varmforsyningen.

c. Status på skitseprojekt – facadeudskiftning



Per Rønn Andreasen rundsendte tegninger af forskellige muligheder.

Der var arbejdet med tre typer udskiftning af østfacaderne.

Sk 1. udskiftning som eksisterende model

Sk 2. ændret facaderytme med flere altandøre mod gaden eller glas fra gulv til loft

Sk 3. facaden flyttes ud ved at brystningspladerne rives ned og facaden gøres tykkere og inddækker søjler som nu danner kuldebroer.

Der var debat om mulige krav fra bygningsreglement 2015 henholdsvis BR 20.

Spørgsmål til om den oprindelige arkitekt eventuelt stadig kunne have rettigheder med hensyn til bygningens udseende.

Der blev vist arkitekttegninger og illustrationer materialet var forinden fremvist for ingeniør, der skulle beregne på forslagene.

Sk 3. ville være kostbar at gennemføre, men ville fjerne mange kuldebroer.

Flere bestyrelsesmedlemmer var begejstrede over idéerne med at udskifte de nuværende pudsealtaner med franske altaner.

Bestyrelsen bad Per Rønn Andreasen gå videre med de tre forslag.

d. Status på varmforsyning og styringsanlæg

Per Rønn Andreasen fremlagde.

Lyngby-Taarbæk forsyning havde varslet opsigelse af aftale om levering af slamgas til Eremitageparken. Aftalen ophører 1. april, men var i praksis allerede ophørt, da der ikke kom leverancer.

Fjernvarme leveret fra Lyngby-Taarbæk Forsynings anlæg (Holte Fjernvarme) ville være på cirka 60 grader, hvilket er for lavt til Eremitageparkens nuværende samlede centralvarmeanlæg.

Det forventedes ikke at være muligt at kunne få en fordelagtig aftale med Holte Fjernvarme.

Der var forskellige muligheder.

- fjernvarme til de 4 boilerum
- fjernvarme til varmecentralen
- E-on overtager driften af varmecentralen og bliver varmelieferandør til ejerforeningen.

Jokeren var hvor længe der ville gå inden Vestforbrændingen ville begynde at levere fjernvarme til området på den anden side af Eremitageparken.

-

Under alle omstændigheder skulle kedelstyringsanlægget bygges om nu for at imødegå at Mølleåværket standser leveringen.

Per Rønn Andreasen ville holde kontakte til E-on og Vestforbrændingen.

5. Meddelelser fra administrator.

a. Budget 2016, endelig godkendelse; budget 2016 har været behandlet på forgående bestyrelsesmøder.

Christiern Håkansson gennemgik oplæg til budget for 2016 og 2017. Materialet havde været sendt til mødedeltagerne forud for mødet.

Budget 2016 havde været behandlet og debatteret løbende gennem 2015. Ændringer aftalt på sidste bestyrelsesmøde var tilføjet budgettet.

Budget godkendt af bestyrelsen.

b. Ordinær generalforsamling

Christiern Håkansson fremlagde udkast til indkaldelse med dagsorden til den ordinære generalforsamling. Bestyrelsen fastsatte dato til den 12. april 2016 klokken 19.00.



Bestyrelsesmedlemmerne var alle villige til genvalg.

Bestyrelsen orienterer på generalforsamlingen om planerne for facaderenovering.

Inspektøren lejer de samme lokaler som sidste år. Trine Bischoff havde allerede booket dirigenten fra sidste år.

6. Næste møde.

Næste bestyrelsesmøde holdes som formøde til generalforsamlingen.

Dirigenten hævede bestyrelsesmødet kl. 19.10 og takkede for god ro og orden.

Referent

Christiern Håkansson

Bestyrelsen:

Trine Bischoff, formand

Jacob Lundgaard

Charlotte Heier

Erik Husmark

Flemming Palshof