

**Referat  
af  
bestyrelsesmøde i E/F Eremitageparken  
onsdag, den 17. januar 2018, kl. 16.30  
i Selskabslokalerne, Eremitageparken**

Dagsorden:

1. Regnskab om ejerforeningens økonomi for perioden året 2017
  - a. Vedlagt
2. Meddelelser fra formand Trine Bischoff
  - a. Rottforsikring, se bilag
  - b. Beboeroplysning om energibesparelser (kampagne), se bilag
  - c. Dræn i parkanlæg/træer, se bilag
  - d. Facaderenovering – bestyrelsens bud på løsningsmodeller der skal arbejdes videre med. Skrivelse til ejere; se bilag fra møde 10. januar 2018 (Erik og Flemming)
3. Meddelelser fra inspektør Per Jensen
  - a. Vedligeholdelse 2017, projekter inspektøren er ansvarlig for, i henhold til Budget 2017, afslutning
  - b. Vedligeholdelse 2018, projekter inspektøren er ansvarlig for, i henhold til Budget 2018
  - c. diverse
4. Drift og vedligeholdelse (Hans Werner Morell)
  - a. Vedligeholdelse 2017, projekter HWM er ansvarlig for; projekter i henhold til Budget 2017, afslutning
  - b. Vedligeholdelse 2018, projekter HWM er ansvarlig for; projekter i henhold til Budget 2018.
  - c. Vedligeholdelse af vinduer/brøstninger
  - d. Diverse
5. Meddelelser fra administrator
  - a. Budget 2018
    - i. Vedlagt
  - b. Ordinær generalforsamling 10. april 2018
    - i. Forslag om lås på opgange/dørtelefonanlæg
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 (afbud)  
Anja Ranthe Thomas

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

Inspektør: Per Jensen

- 
1. Regnskab om ejerforeningens økonomi for perioden året 2017
    - a. Vedlagt

Christiern Håkansson fremlagde.

Regnskabet var endnu ikke revideret. Revision ville ske ultimo måneden.

Bogføringen var afsluttet medio januar 2018. Vedligeholdelsesfakturaer modtaget senere ville blive bogført pr. 1/1 2018.

Regnskabet udviste et overskud for driften 2017. Overskuddet var til dels bergrundet i en lavere udgift til vedligeholdelse end budgetteret.

Der var foretaget nogle mindre ændringer i visningen i regnskabet i forhold til sidste år. Ændringerne blev gennemgået og de var foretaget for at specificere yderligere.

Ejerforeningen er selskabsskattepligtig grundet udlejning til erhverv. Der havde seks år tidligere været afsætning til skattebetaling for forgående år. Skat var oplyst om sagen og havde ikke opkrævet beløbet, som nu var indtægtsført. Revisor beregner selskabsskat for 2017.

Der var to restancer vedrørende december måned 2017.

Der var afsat beløb for afregning af varmemeforbrug november og december 2017 til e-on.

Ny serviceaftale med e-on om drift af fyringsanlæg var billigere end budgetteret for 2017.

Udgifter til vedligeholdelse blev gennemgået grundigt.

Erik Husmark spurgte til den lavere vedligeholdelsesudgift over de senere år. Inspektøren forklarede der de senere år var gennemført flere større vedligeholdelsesopgaver som generelt havde mindsket behovet for akutte småreparationer.

Der var budgetteret med indkøb af traktorer i 2018. Bestyrelsen havde tidligere bevilget at disse blev indkøbt i 2017 grundet godt tilbud. To traktorer var modtaget i 2017 og faktura modtaget og betalt samme år. Der var lagt op til afskrivning over 5 år. Bestyrelsen besluttede at anvende overskud for 2017 til dette indkøb og dermed føre den samlede udgift på 537.500 kroner i driften i 2017.

Det havde som konsekvens at det afsatte beløb udgår af budget 2018.

Regnskab 2017 blev herefter godkendt med forbehold for revisors efterposterings.

## 2. Meddelelser fra formand Trine Bischoff

### a. Rotteforsikring, se bilag

Trine Bischoff fremlagde. Skrivelse fra Assurance Partner blev fremlagt. Ejerforeningens forsikringsmægler havde undersøgt markedet for forsikringer vedrørende rottepåførte skader. Der var kun få forsikringsselskaber der tilbød ydelsen til erhverv. De undersøgte forsikringer var på andre områder ikke så gode som den gældende police.

Bestyrelsen ønskede ikke at tegne ny police.

Det blev pointeret at den enkelte beboer (ejer eller lejer) selv har ansvaret for øjeblikkeligt at anmelde rotter direkte til Lyngby-Taarbæk Kommune. Kommunen har pligten til at bekæmpe rotter. Og borgeren har pligten til at anmelde rotter.

Den enkelte beboer vil blive gjort ansvarlig for skader der er opstået som følge af manglende anmeldelse til kommunen.

### b. Beboeroplysning om energibesparelser (kampagne), se bilag

Trine Bischoff orienterede. Hun havde deltaget i møde med repræsentanter for andre større beboelsejendomme i Lyngby-Taarbæk Kommune. Rapport var på inspektørens kontor.

Rapporten sendes efterfølgende til bestyrelsen.

Bestyrelsen ville gennemgå rapporten næste bestyrelsesmøde.

### c. Dræn i parkanlæg/træer, se bilag

Inspektøren orienterede han havde modtaget henvendelser fra et par ejere om vand på plæner.

Bestyrelsen konstaterede det havde været et meget vådt år 2017.

Bestyrelsen ønskede ikke aktuelt at afsætte midler til dræning af grønne arealer.

Der var bemærkning om plantning af piletræer. Det var ikke aktuelt.

### d. Facaderenovering – bestyrelsens bud på løsningsmodeller der skal arbejdes videre med.

Skrivelse til ejere; se bilag fra møde 10. januar 2018 (Erik og Flemming)

Flemming Palshof fremlagde. Han og Erik Husmark havde efter møde hos DEAS den 10. januar 2018 udarbejdet udkast til brev fra bestyrelsen til ejerne om vedligeholdelse af vinduer, yderdøre og lette facader.

Bestyrelsen blev enige om brevets indhold med nogle få ændringer.

Flemming Palshof retter brevet og sender det til administrator for dennes videre distribution til alle ejere i foreningen snarest muligt.

3. Meddelelser fra inspektør Per Jensen
  - a. Vedligeholdelse 2017, projekter inspektøren er ansvarlig for, i henhold til Budget 2017, afslutning
  - b. Vedligeholdelse 2018, projekter inspektøren er ansvarlig for, i henhold til Budget 2018

**Platantræer** var fældet og arbejdet fortsætter den kommende uge.

#### **Lovliggørelse af adgangsforhold til tage.**

Inspektøren havde sammen med Hans Werner Morell indhentet tilbud på stiger til tagarealerne.

Det var lovpligtigt at have faste stiger af hensyn til sikkerhed og arbejdsmiljø.

Prisen var 328.000 kroner for 16 stk. faste stiger og 121.000 kroner i tillæg for gangbroer fra stiger til tagflade. Begge beløb eksklusive moms.

Bestyrelsen bevilgede beløbet. Inspektør og driftsleder får arbejdet udført.

- c. diverse
4. Drift og vedligeholdelse (Hans Werner Morell)
  - a. Vedligeholdelse 2017, projekter HWM er ansvarlig for; projekter i henhold til Budget 2017, afslutning
  - b. Vedligeholdelse 2018, projekter HWM er ansvarlig for; projekter i henhold til Budget 2018.

#### **Affaldsbure.**

Hans Werner Morell fremlagde. Der var indhentet tilbud fra Veksø. Det var meget dyrere end det afsatte beløb. Det ønskede arbejde var vurderet at kunne udføres væsentligt billigere ved en løsning uden standard-elementer. Der blev pt. Arbejdet på den ny løsning, som forventedes at kunne udføres for cirka kroner 1,3 millioner.

Det endelige projekt (beskrivelse) sendes til bestyrelsens godkendelse (pr. e-mail) inden arbejdet bestilles.

Hans Werner Morell orienterede om **fjernvarme**.

Vestforbrændingen ventedes at sende tilbud forår 2018. Det ville formentlig være cirka tre år før Eremitageparken kunne tilsluttes fjernvarme.

Driftsleder og inspektør holder planlægningsmøde for plan af alle vedligeholdelsesarbejder til udførelse 2018.

- c. Vedligeholdelse af vinduer/brøstninger

Hans Werner Morell havde holdt møde med ejendommens tømrermester. Hans Werner anbefalede at bestyrelsen sammen med driftsleder laver et oplæg om hvad ejerne selv kan udføre af vedligeholdelse (med angivelse af specifikke regler) og hvad ejerforeningen kan udføre som projekter eller løbende vedligeholdelse.

Formanden nævnte det var efterspurgt på informationsmødet efteråret 2016.

Der var delte meninger om emnet.

Der var debat om muligheden for skift af fuger og stopning ved vinduesrammer; og isolering under vinduer.

Bestyrelsen konkluderede: den løbende vedligeholdelse af facadepartier er en del af den løbende vedligeholdelse generelt og det står ejerforeningen for. Facaden er en del af klimaskærmen.

Vedligeholdelsen er beskrevet i vedligeholdelsesrapport og tiårsbudgettet. Tiårsbudgettet kan revideres hvis det er nødvendigt.

Den enkelte ejer står selv for vedligeholdelse og skift af ruderne.

Hvis en ejer eller lejer (LTK og Nordea) har problemer med klimaskærmen (bortset fra punkterede ruder), skal de henvende sig til ejendommens inspektør, som tilser problemet og sørger for relevant vedligeholdelse.

- d. Diverse
5. Meddelelser fra administrator
  - a. Budget 2018
    - i. Vedlagt

Christiern Håkansson fremlagde.

Revideret i henhold til beslutning på bestyrelsesmøde 1. november 2017.

Vær opmærksom på der i henhold til beslutning på tidligere bestyrelsesmøde er indregnet træk på ejerforeningens egenkapital og træk på ejerforeningens henlæggelse til finansiering af to store vedligeholdelsesopgaver i 2018.

Traktorer var indkøbt i 2017 i stedet. Udgår af budget 2018. Den lavere udgift føre til nedsættelse af opkrævning til ejerforeningsbidrag for 2018.

Budget 2018 blev herefter godkendt af bestyrelsen.

På budget til fremlæggelse for generalforsamlingen, skal der fremgå kort note om finansiering af to særskilte vedligeholdelsesopgaver ved træk på hensættelse henholdsvis egenkapital.

b. Ordinær generalforsamling 10. april 2018

i. Forslag om lås på opgange/dørtelefonanlæg

Inspektør Per Jensen viste en model af den foreslåede lås.

Der var indhentet to tilbud. Det bedste og billigste var fra Ruko. Prisen var 1.498.000 inklusive moms for selve låsesystemet med dørtelefon. Og 148.000 inklusive moms i tillæg for et nøglebriksystem.

Bestyrelsen godkendte at det var tilbuddet de ville bruge til forslag til behandling på generalforsamlingen.

Administrator modtog kopi af det modtagne tilbud.

Til forslaget besluttede bestyrelsen at arbejdet finansieres ved træk på egenkapitalen såfremt det vedtages.

Administrator udarbejder udkast til forslag, som sendes til formanden godkendelse inden indkaldelse.

6. Næste møde

Generalforsamlingen holdes klokken 18.00 på Lundtofte skole.

Inspektøren havde bestilt lokaler.

Formanden havde truffet aftale med dirigent.

Der er formøde for bestyrelsen i foreningens selskabslokaler klokken 16.30.

Referent Christiern Håkansson

Mødet slut 19.10