

REFERAT

E/F Eremitageparken – bestyrelsesmøde

Mødested: i Selskabslokalerne, Eremitageparken 335
Mødedato: 22. august 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: Flemming de Linde
Carl Erik Munk Pedersen
Andre: Deas: Projektleder Hans Werner Morell
Administrator Christiern Rackham Håkansson
Afdelingsdirektør Per Holm
Inspektør: Per Jensen
Referent: Christiern Håkansson

Dagsorden

1. Regnskab for ejerforeningens økonomi for perioden januar – juli 2016.....2
2. Meddelelser fra formand Trine Bischoff.2
 - a. Tilbud fra YouSee om ændring af aftale om kabel-tv; bilag vedlagt.....2
Materiale var fremsendt forud for mødet. Tilbuddet var at alle ejere og lejere i Eremitageparken selv kan købe en ny tv-boks fra YouSee til nedsat pris i forhold til YouSees listepriis.2
 - b. Henvendelse fra Höskuldsson, Eremitageparken 301, om hjemfaldsklausul; bilag vedlagt3
 - c.3
3. Meddelelser fra inspektør Per Jensen..... 3
 - a. Vedligeholdelse 2016, projekter inspektøren er ansvarlig for, i henhold til Budget 2016.3
 - b. Diverse3
4. Drift og vedligeholdelse (Hans Werner Morell)3
 - a. Vedligeholdelse 2016, projekter PRA er ansvarlig for, projekter i henhold til Budget 2016.3
 - b. Projekt facadeudskiftning; forberedelse af informationsmøde den 5. oktober 2016.4
 - c. Status på varmforsyning og styringsanlæg; ny aftale med E.on.....4



5.	Meddelelser fra administrator.....	4
a.	Budget 2017.....	4
i.	Bestyrelsens ønsker om større vedligeholdelsesopgaver vi skal indhente priser på?.....	4
ii.	opdatering af løbende ti-årsplan?	4
b.	4
6.	Næste møde.	5

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

1. Regnskab for ejerforeningens økonomi for perioden januar – juli 2016

Christiern Håkansson fremlagde rapportering for perioden. Rapportering var vedlagt indkaldelse til mødet.

Perioden udviste et bedre periode-resultat end budgetteret. Det skyldtes hovedsageligt at årets to store vedligeholdelsesopgaver, asfaltering og ny legeplads, endnu ikke var så fremskredne at arbejderne var faktureret.

Udgiften til fælles belysning var betydeligt lavere end budgetteret. Administrator og inspektør oplyste der dels var budgetteret lidt højere end det faktisk forventede forbrug, dels at de senere års udskiftning af el-pærer i kældre havde en besparende effekt

Udgiften til ejendomsforsikring var på tidspunktet for rapportering betalt for hele året 2016.

Der var indgået ny aftale med E-on om varmforsyning. Aftalen havde særligt betydning for kaskadestyringsanlægget. Inspektøren oplyste der endnu ikke var afklaring om endelig effekt på de værende serviceaftaler vedrørende fyringsanlæg. Den fysiske omlægning var endnu pågående.

Udgiften til inspektørs og viceværterers telefoni blev gennemgået. Der var i året indkøbt nyt udstyr.

Udgiften til løbende vedligeholdelse var samlet set lavere end budgetteret.

Der var debat om udgiften til altaner. Udgiften var som tidligere år særligt til skift af fuger mellem beton-elementerne. Efter forslag fra inspektøren, blev bestyrelsen enige om fremover fast at afsætte et beløb til skift af altanfuger (100 stk.). Fugerne skal skiftes med et fast interval pga. holdbarhed. Inspektøren ville indhente overslagspris og komme med bud på fremgangsmåde.

Der var brugt forholdsvis mange penge på rens af faldstammer. Det drejede sig om mange enkeltstående opgaver.

Drift af selskabslokaler har givet et lille overskud for året til dato.

Administrator oplyste kort om status på ejerforeningens fælleslån.

Foreningen har en god høj egenkapital.

2. Meddelelser fra formand Trine Bischoff.

a. Tilbud fra YouSee om ændring af aftale om kabel-tv; bilag vedlagt

Materiale var fremsendt forud for mødet. Tilbuddet var at alle ejere og lejere i Eremitageparken selv kan købe en ny tv-boks fra YouSee til nedsat pris i forhold til YouSees listepris.

Bestyrelsen besluttede at tage imod tilbuddet og underskrev allonge til foreningens kontrakt med YouSee.



b. Henvendelse fra Höskuldsson, Eremitageparken 301, om hjemfaldsklausul; bilag vedlagt

Jacob Lundgaard forklarede at Lyngby-Taarbæk Kommune tidligere, sammen med de øvrige kommuner i det tidligere Københavns Amt, havde indgået en fælles aftale med Københavns Kommune om tilbagekøbsklausuler der var deklareret på almene boligforeninger. Den aftale gælder ikke for ejerforeninger. Der henvises til den deklaration der er tinglyst på E/F Eremitageparken. Den enkelte ejer kan henvende sig direkte til Lyngby-Taarbæk Kommune om klausulen vedrørende sin egen ejerlejlighed. Det har været praksis i flere år.

Trine Bischoff ville svare ejer der havde henvendt sig.

c. ...

3. Meddelelser fra inspektør Per Jensen.

a. Vedligeholdelse 2016, projekter inspektøren er ansvarlig for, i henhold til Budget 2016.

Skorstenen på varmecentralen var blevet malet.

Strædet med dårlig vippende flisebelægning var blevet lagt om. Fliserne har efterfølgende ikke klapret ved kørsel.

Inspektøren havde indhentet tilbud på skift af linoleum i fem opgange hvor der var ældre belægning end i de øvrige opgange. Prisen lød på kroner 56.000 pr. opgang inklusive moms. Bestyrelsen godkendte at arbejdet udføres. Arbejdet finansieres ved træk på den almindelige vedligeholdelse.

b. Diverse

Lønregulering for Per Jensen og Bjarne Petersen. Bestyrelsen konfirmerede aftale fra 2015 om lønregulering. Administrator ville efter mødet sørge for regulering i henhold til den aftale bestyrelsen havde truffet sidste år.

Der havde igen været problemer med beboer. Inspektøren og formanden var på sagen. Der havde været problemer med vold og trusler fra beboeren mod naboer og personale. Inspektøren ville sørge for politianmeldelse af sag om trusler mod personale.

4. Drift og vedligeholdelse (Hans Werner Morell)

a. Vedligeholdelse 2016, projekter PRA er ansvarlig for, projekter i henhold til Budget 2016.

Trappebelysning:

Hans Werner havde forhandlet med elektriker om at foretage installation af ny trappebelysning i én opgang som prøve på kvalitet. Nyt belysningsanlæg ville give energibesparelse og samtidig mere lys. Investeringen ville være på kroner 407.000,-. Der ville være en forventet besparelse på el. på årligt kroner 103.000,-. Forventet tilskud for CO₂-besparelse var på kroner 16.000,-. Afskrivningstiden ville dermed være på 34 måneder.

Bestyrelsen godkendte installation af prøve i den ene opgang.

Bestyrelsen godkendte der afsættes kroner 407.000,- på budget 2017 til udskiftning af belysning på trappeopgange.

Der var debat om der skulle skiftes til LED-belysning i de udendørs skot-lamper. Omkostning og besparelse af el. ville være lidt større end ved fornyelse af trappebelysning.



Bestyrelsen valgte at vente med at tage stilling til dette arbejde.

i. Asfaltering parkeringsarealer.

Arbejdet var sendt i udbud til tre firmaer. Der var licitation følgende torsdag. Hans Werner ville efter licitationen orientere bestyrelsen og resultatet, så bestyrelsen hurtigt kunne træffe beslutning om endelig udførelse.

Inspektøren skulle forud for arbejdsperioden omdele skrivelse til alle beboere om parkering i arbejdsperioden.

b. Projekt facadeudskiftning; forberedelse af informationsmøde den 5. oktober 2016.

Der var bestilt lokaler til mødet i Lyngby Kulturhus. Informationsmødet begynder klokken 18.30.

Administrator skriver invitation, der udsendes til alle ejere. Invitationer til ejere bosiddende i Eremitageparken omdeles af inspektøren.

Beboerrepræsentationens bestyrelse inviteres af Charlotte Heier fra Nordea Ejendomme.

c. Status på varmforsyning og styringsanlæg; ny aftale med E.on

Der var en kort information om status. Aftalen med E-on var indgået. E-on var aktuelt i gang med at gennemgå anlægget og skulle efterfølgende installere de nødvendige forandringer på kaskadestyringsanlægget.

5. Meddelelser fra administrator.

a. Budget 2017

i. Bestyrelsens ønsker om større vedligeholdelsesopgaver vi skal indhente priser på?

Bestyrelsen ønske at holde opkrævningen af ejerforeningsbidrag uændret i 2017. Eventuelt med en ned-sættelse hvis det var muligt.

Der skulle afsættes årligt beløb til udskiftning af cirka 100 altanfuger. Inspektøren ville indhente en overslagspris.

Der skulle afsættes penge til udskiftning af belysning på trappeopgange.

Der skulle afsættes penge til fornyelse af udendørsbelysning; skotlamper, belysning i stræder. Dette projekt skulle eventuelt finansieres ved træk på egenkapitalen.

Med henvisning til beslutning truffet tidligere på mødet, skulle gulvbelægningen i udvalgte trappeopgangen skiftes. Det sker kun i de opgange hvor den værende belægning var ældst.

ii. opdatering af løbende ti-årsplan?

Hans Werner Morell skulle efteråret 2016 gennemgå ejendommen og på dette grundlag opdatere den løbende vedligeholdelsesplan.

b. ...



6. Næste møde.

Næste bestyrelsesmøde holdes 10. november 2016 klokken 16.30 i Selskabslokalerne.
Budget for 2017 fastlægges på dette møde.
På næste møde skal sag om hjertestarter behandles; Arlyk inviteres.

Dirigenten hævede bestyrelsesmødet kl. 18.00 og takkede for god ro og orden.

Referent

Christiern Håkansson

Bestyrelsen:

Trine Bischoff, formand

Jacob Lundgaard

Charlotte Heier

Erik Husmark

Flemming Palshof