

**Referat af bestyrelsesmøde i E/F Eremitageparken
onsdag, den 26. maj 2020, kl. 16.30
i Selskabslokalerne, Eremitageparken**

Dagsorden:

1. Orientering om ejerforeningens økonomi for perioden 1. januar – 18. maj 2020:

- a. Saldospecifikation er vedlagt og gennemgået af administrator Henrik Fardrup

2. Meddelelser fra formand Trine Bischoff:

- a. Henvendelse fra ejere?

3. Meddelelser fra inspektør Per Jensen

- a. Vedligeholdelse 2020, projekter inspektøren er ansvarlig for i henhold til Budget 2020.

4. Drift og vedligeholdelse (Hans Werner Morell)

- a. Vedligeholdelse 2020, projekter HWM er ansvarlig for; projekter i henhold til Budget 2020

5. Meddelelser fra administrator (Henrik Fardrup)

- a. Henvendelse fra en ejer vedrørende katte-efterladenskaber.
- b. Budget 2020 til vedtagelse på den kommende ordinære generalforsamling i 2020.
- c. Vestforbrænding – beslutningsforslag – omlægning til fjernvarme – budget herfor.

6. Næste møde – dato skal aftales, klokken 16.30 i Selskabslokalerne.

Dagsordenen forventes gennemgået på cirka 1½ time.

Grundet Covid-19 situationen vil der ikke blive serveret mad.

Indbudte:

Bestyrelsen: Trine Bischoff (Formand), Flemming Palshof, Erik Husmark, Charlotte Heier Velliv, Jacob Lundgaard, Lyngby-Taarbæk Kommune, Center for Arealer og Ejendomme

Suppleanter: Flemming de Linde og Nico Lindtoft Øe

Andre: DEAS AS: Administrator Henrik Fardrup
Projektleder Hans Werner Morell

Inspektør: Per Jensen

1. Orientering om ejerforeningens økonomi for perioden 1. januar – 18. maj 2020:

Henrik Fardrup (DEAS) fremlagde status på ejerforeningens økonomi for perioden 1. januar 2020 til 18. maj 2020.

Indtægter: Fællesudgifter og lejeindtægter er løbende indbetalt til ejerforeningen. Da varmeregnskabet for 2019 netop er modtaget, er det muligt at opkræve refusion af øvrige varmeudgifter vedrørende børneinstitutionen, jf. gældende deklaration. Refusion for varmeudgifter betales en gang årligt af Lyngby Tårnbæk Kommune Center for Arealer og Ejendomme.

Udgifter:

Forsikringer: Konto 12010 - ejendomsforsikringen indeholdt et beløb, der skal omposteres til de andre forsikringskadeskonti.

Løbende vedligeholdelse: Der havde været en hel del udgifter til uforudsete udgifter. De realiserede udgifter androg ca. 660.000,00 kroner.

Planlagt vedligeholdelse: Ikke alle arbejder var igangsat grundet manglende godkendelse af budget 2020. Dog var malerbehandling af vinduer og døre igangsat.

Årets resultat: År til dato (18. maj 2020) var resultatet negativ med ca. 107.000,00 kroner. Dette var dog uden hensyntagen til træk på henlæggelser budgetteret til 1.400.000,00 kroner i år 2020.

AM-indkomst debet-kredit: Der var spørgsmål til konti 14045 + 14048 idet beløbet 713.310,79 først indgik og derefter udgik. Bogføringen danner grundlag for beregning af am-bidrag, når lønafdelingen hos DEAS skal beregne størrelsen. I årsregnskabet skjules kontiene. På konto 14000 fremgår enslydende beløb som lønudgift, der indgår i driften.

2. Meddelelser fra formand Trine Bischoff:

a. Henvendelse fra ejere:

Kattehold – Tine og Torben Arluk fra nummer 117 havde henvendt sig omkring udfordring med efterladenskaber fra katte i blandt andet deres forhave. De ønskede at forhøre sig hos bestyrelsen om mulige løsninger på problemet. Formand Trine Bischoff tilkendegav at have drøftet forholdet med DEAS og oplyste, at der ikke var meget at gøre. Bestyrelsen traf dog beslutning om at henstille katteejere til at være opmærksomme på problemstillingen og om muligt, at drage omsorg for at holde deres katte inden for. Henrik Fardrup fik til opgave at besvare ejernes henvendelse med oplysning om ovennævnte.

3. Meddelelser fra inspektør Per Jensen:

a. Vedligeholdelse 2020, projekter inspektøren er ansvarlig for i henhold til budget 2020:

Per Jensen havde været nødsaget til at melde afbud grundet private forhold.

4. Drift og vedligeholdelse (Hans Werner Morell)

a. Vedligeholdelse 2020, projekter HWM er ansvarlig for i henhold til Budget 2020:

Rotter – Hans Werner Morell oplyste, at han havde været i kontakt med en rottefænger fra Lyngby-Tårnbæk kommune. Siden opsætning af særlig rottebekæmpelse havde der ikke været spottet nogen rotter på arealerne.

Ombygning af ejerlejligheder: Hans Werner Morell oplyste, at en ejer havde henvendt sig til ham vedrørende tilladelse til ombygninger i ejerlejligheden. Ejer var blevet oplyst, at vedkommende skal overholde gældende bygningsreglement samt indhente eventuel nødvendig tilladelse hos kommunen forinden ombygning.

Fjernvarme: Hans Werner Morell oplyste, at fjernvarmerørene nu næsten var fremme ved varmecentralen.

Tagventilation: Hans Werner Morell oplyste, at ventilationen var gennemgået og fundet værd at få rensat. Endvidere ville bestyrelsen inden længe modtage tilbud på en serviceaftale baseret på en årlig servicering og gennemgang af samtlige ventilatorer.

5. Meddelelser fra administrator (Henrik Fardrup)

a. Henvendelse fra en ejer vedrørende katte-efterladenskaber.

Punktet blev behandlet under afsnit 2.

b. Budget 2020 til vedtagelse på den kommende ordinære generalforsamling i 2020.

Henrik Fardrup gennemgik kort budgettets hovedtal. Der var foreslået en lettere stigning i fællesudgifterne. Der var spørgsmål til baggrunden for den relativt høje budgetramme til elforbrug. Umiddelbart tyder det på, at beløbet er skønnet af forrige administrator, da budgetudkast for 2020 blev udfærdiget allerede inden udgangen af år 2019. Budget for 2020 kan derfor tilrettes under iagttagelse af de realiserede udgifter til el. Nyt budgetforslag vil blive fremsendt sammen med nærværende referat.

- c. Vestforbrænding – beslutningsforslag – omlægning til fjernvarme – budget herfor. Simon Juel Pontoppidan fra Vestforbrænding havde sendt en mail til Henrik Fardrup fra DEAS vedrørende et behov for asbestsanering i varmecentralen. Vestforbrænding havde anslået at saneringen vil koste mellem 100.000,- kroner til 150.000,00 kroner, men afventede at modtage et tilbud fra deres VVSér. Hans Werner Morell oplyste, at der allerede i vedligeholdelsesbudgettet for 2020 var medtaget en budgettramme på 200.000,00 kroner til dækning af arbejdet. Ejerforeningen kan vælge at antage tilbuddet fra Vestforbrænding eller et fra egen VVSér.

Henrik Fardrup fra DEAS gjorde bestyrelsen opmærksom på behovet for at fremsætte et beslutningsforslag vedrørende konvertering fra gas til fjernvarme på en kommende generalforsamling. Først når forslaget er endeligt vedtaget af ejerforeningens medlemmer, er bestyrelsen bemyndiget til at anmode Vestforbrænding om tilslutning til fjernvarme samt udføre de forbundne arbejder hermed. DEAS fik til opgave, at give tilbud på udfærdigelse af et beslutningsforslag.

Ejerforeningens aftale med E-ON omkring levering gas – herunder drift af et såkaldt LKV-anlæg er tidligere blevet opsagt. Af aftalen fremgår et opsigelsesvarsel på to år samt krav om overtagelse af anlægget til en nedskrevet værdi. Dette varsel herunder de økonomiske konsekvenser ved aftalens ophør fik juridisk afdeling i DEAS til opgave at undersøge nærmere. Hvis ejerforeningen kan sidestilles med en forbruger bør ejerforeningen have gode muligheder for at slippe ud af aftalen inden to år.

Bestyrelsen udtrykte vigtigheden i at få afdækket omfanget og konsekvenserne ved konvertering til fjernvarme.

6. Næste møde – dato skal aftales, klokken 16.30 i Selskabslokalerne.

- a. Næste bestyrelsesmøde blev aftalt til den 4. august 2020 kl. 16:30.
- b. Ordinær generalforsamling blev aftalt til den 25. juni 2020 kl. 18:30 under iagttagelse af gældende covid-19 regler. Forsamlingsforbuddet på 10 personer er fortsat gældende.

Herefter blev mødet hævet.

Referent

Henrik Fardrup – DEAS A/S