

## Referat af bestyrelsesmøde i E/F Eremitageparken

tirsdag, den 14. november 2023, kl. 16.30

i Selskabslokalerne, Eremitageparken

Dagsorden:

### 1. Orientering om ejerforeningens økonomi for perioden 1. januar – 7. november 2023:

- a. Gennemgang af sædvanlig saldospesifikation vedrørende realiserede indtægter og udgifter i 2023.

### 2. Meddelelser fra formand Trine Bischoff:

- a. Henvendelse fra ejere?
- b. Ejer indbudt – udestående om malerarbejder
- c. Brandteknisk gennemgang – tilbud fra North
- d. Ejer – vandskade – vand sivende fra overbo
- e. PIT-stop – opbevaring af donationer – madvarer
- f. North – ny bygningsforsikring
- g. Ejer – refusion for høj fremløbstemperatur
- h. Nyt energimærke bestilt – Topdahl via DEAS A/S.
- i. Jette Jensen – hjemmeside og tv-udbyder.
- j. E-ON – afslag på indgåelse af lejekontrakt – tilbud på advokatbistand afventes.

### 3. Meddelelser fra inspektør Kaizer Jensen

- a. Vedligeholdelse 2023 projekter inspektøren er ansvarlig for i henhold til Budget 2023.

### 4. Meddelelser fra administrator (Henrik Fardrup)

- a. Henvendelser fra ejere og andre.
- b. Se punkt 2.

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

Dagsordenen forventes gennemgået på cirka 1½ time hvorefter der vil være forplejning.

**Indbudte:** Ejer – malerarbejder.

**Bestyrelsen:** Trine Bischoff (Formand), Annette Bjørke, Jette Jensen, Stine Lund, Lyngby-Taarbæk Kommune, Juridisk Kontor og Asset manager Mikala Dittlau fra Velliv.

**Suppleanter:** Morten Lysdahlgaard og Hubert Baumeister.

**Andre:** DEAS AS: Administrator Henrik Fardrup

Inspektør: Kaizer Jensen

## **1. Orientering om ejerforeningens økonomi for perioden 1. januar – 28. februar 20023:**

- a. Gennemgang af sædvanlig saldospecifikation vedrørende realiserede indtægter og udgifter for 2023 blev gennemgået.  
Særligt fremhævede Henrik Fardrup fra DEAS A/S følgende:  
El-udgiften på konto 11020 – er markant lavere end sidste år – dog mangler opkrævning for månederne oktober, november og december 2023.  
Udgifter under løbende vedligeholdelse udgør år til dato ca. 1.695.000,00 kroner mod en budgetramme på 2.895.000,00 kroner. Realiserede udgifter under planlagte vedligeholdelsesarbejder er ligeledes under budget år til dato med ca. 2.331.000,00 kroner mod en budgetramme på 2.736.000,00 kroner.  
Disse forhold er medvirkende til, at årets resultat/overskud år til dato udgør hele 1.891.000,00 kroner mod et forventet nul i budgettet.

## **2. Meddelelser fra formand Trine Bischoff:**

- a. Henvendelse fra ejere?

- b. Ejer indbudt – udestående om malerarbejder.

Ejer og datter deltog i mødet som første punkt. De beklagede sig over, at bestyrelsen havde "påstået", at de havde malet de ydre vægge i forbindelse med terrassearealet. Dette var udført af tidligere ejer/ejere. Bestyrelsen tilkendegav, at tidspunktet for og hvem arbejderne er udført af, ikke ændrer på det faktum, at det ikke er tilladt at male betonelementerne, da disse hører under ejerforeningens vedligeholdelsespligt i henhold til særvedtægten. Som ny ejer indtræder køber i sælgers forpligtelser. Af denne årsag skal de malede vægge med mere bringes tilbage til sit oprindelige udseende. Ejendomsinspektør Kaizer Jensen havde modtaget et tilbud fra et graffiti-bekæmpelsesfirma andragende 13.500,00 kroner inklusive moms. Dette modtog ejeren med accept af, at igangsætte en udbedring, når vejret tillader det.

- c. Brandteknisk gennemgang – tilbud fra North

Bestyrelsen havde modtaget en mail med tilbud om en brandteknisk gennemgang af ejerforeningens bygninger. Prisen herfor andrager 12.000,00 kroner. Bestyrelsen traf beslutning om at antage tilbuddet og gav administrator Henrik Fardrup til opgave, at rette henvendelse til ejerforeningens forsikringsmægler Northrisk med oplysning herom.

- d. Ejer – vandskade – vand sivende fra overbo.

Kaizer Jensen oplyste, at der var udført et væld af undersøgelsesarbejder. Senest er det konstateret at en strømpeforing af en faldstamme vil kunne fjerne risikoen for at vand på ny løber ned til Linda ejeren fra overboen. Sagen betragtes herefter som værende afsluttet.

- e. PIT-stop – opbevaring af donationer – madvarer

Bestyrelsen var blevet kontaktet af PIT-stop – et kommunalt tilbud til udfordrede borgere hvor en kop kaffe, en snak og et måltid mad gør en forskel, med ansøgning om anvendelse af et køkken og mulighed for opbevaring af donationer. Bestyrelsen traf beslutning om at give et afslag herunder med oplysning om at den ikke har mandat til at kunne indgå en sådan aftale.

- f. North – ny bygningsforsikring

Bestyrelsen havde modtaget en henvendelse med tilbud om at skifte fra nuværende forsikringsselskab Protector til Gjensidige. Årlig besparelse vil udgøre ca. 120.000,00 kroner i præmie. Værd at bemærke er dog at ejerforeningen vil skulle bære en selvrisiko i forbindelse med vand, rør og stikledningsskader. Med udgangspunkt i et forventede antal skader årligt fremadrettet traf bestyrelsen beslutning ikke at skifte, men bibeholde nuværende selskab Protector. Henrik Fardrup fik til opgave at meddele denne beslutning til Northrisk.

g. Ejer – refusion for høj fremløbstemperatur

Bestyrelsen drøftede ejers henvendelse. Bestyrelsen traf beslutning om at anbefale ejer at stille forslag herom til behandling på en generalforsamling. Ejers forslag skal være konkret og underbygget med dokumentation for krav om refusion. Bestyrelsen har i øvrigt ikke mandat til at kunne tilkende ejer den ønskede refusion af 385,13 enheder. Henrik Fardrup fik til opgave at meddele ejer bestyrelsens beslutning.

h. Nyt energimærke bestilt – Topdahl via DEAS A/S.

Trine Bischoff orienterede bestyrelsen om, at tilbud på udarbejdelse af nyt energimærke gennem DEAS A/S er antaget. Skønt det nuværende først udløber i 2027, er det et lovkrav at udfærdiget et nyt, da ejerforeningen har skiftet opvarmningsform.

i. Jette Jensen – hjemmeside og tv-udbyder.

Jette Jensen oplyste, at hun og medlemmet Gerda havde arbejdet med mulighederne øget biodiversitet. Jette havde samlet forslag sammen og parkeret dem indtil udgangen af marts måned 2024.

Jette Jensen oplyste, at hun og et medlem ved navn Signe er i færd med gennemgå mangler/forbedringer i forbindelse med ejerforeningens hjemmeside.

Jette Jensen efterlyste om et behov for flere tv-udbydere i ejerforeningsregi foreligger. Trine Bischoff oplyste at ejerforeningen kun har mulighed for at tilbyde en tv-grundpakke gennem Yousee. Ejerne må selv søge alternative muligheder.

j. E-ON – afslag på indgåelse af lejekontrakt – tilbud på advokatbistand afventes.

Advokat Jens Jacob Skibsted havde sendt en mail til Trine, Kaizer og Henrik hvori det fremgik, at han havde samlet oplysninger sammen om det passerede. Hans anbefaling var at få indgået en lejekontrakt hurtigst muligt baseret på højest opnåelig leje samt løbetid. Ejerforeningen har en ganske ringe retsstilling i forhold til at kunne stille særlige krav over for E-ON. Henrik Fardrup fik til opgave først og fremmest at få afdækket om E-ON i det hele taget er indstillet på at ville indgå en lejekontrakt om leje af kælderarealet i varmecentralen. E-ON havde telefonisk oplyst over for Henrik Fardrup, at E-ON var i gang med at rydde op efter sig og agter at lukke for adgang til pumper med mere i løbet af november måned 2023 for at være endeligt ude i løbet af december måned 2023.

### 3. Meddelelser fra inspektør Kaizer Jensen

a. Vedligeholdelse 2023 projekter inspektøren er ansvarlig for i henhold til Budget 2023.

Arbejderne udføres i henhold til planen samt budgettet.

Herudover oplyste Kaizer Jensen, at de ansatte har udfordringer med de indkøbte og eldrevne ATV'ere. En af de indkøbte er allerede gået i stykker. Køretøjerne er generelt ikke stærke nok til at køre med anhænger, der er et "must" i forbindelse med de arbejdsopgaver, der skal løses. Herudover er en benzindrevet ATV blevet stjålet.

Kaizer Jensen havde derfor undersøgt markedet for egnede køretøjer, der er langt mere robuste. En ny eldrevet vil koste 135.000,00 kroner. Der er behov for tre.

Bestyrelsen gav tilsagn om indkøb af en i indeværende regnskabsår 2023 samt to i 2024. På den kommende ordinære generalforsamling bør indkøbene stilles som et forslag eller som minimum nævnes under beretningen. Udgiften budgetlægges ikke da køretøjer generelt bogføres under aktiver og afskrives årligt med en nærmere fastsat procentsats.

Annette Bjørke kom ind på behovet for at kontakte ejere, der har bevoksning groende op ad betonvægge/elementer, da dette forhold er medvirkende til nedbrydning af betonens overflade. Dette noterede Kaizer Jensen sig med henblik på en gennemgang af bebyggelsen.

Annette Bjørke opfordrede til at igangsætte udbedring af flere terrænbelægninger især nu hvor årets overskud er så stort.

#### **4. Meddelelser fra administrator (Henrik Fardrup)**

a. Henvendelser fra ejere og andre: Se punkt 2.

#### **5. Næste møde – dato skal aftales, klokken 16.30 i Selskabslokalerne.**

Kommende bestyrelsesmøde afholdes tirsdag den 12. december kl. 16:30 i selskabslokalerne.