

Referat af bestyrelsesmøde i E/F Eremitageparken

onsdag, den 7. februar 2024, kl. 16.30

i Selskabslokalerne, Eremitageparken

Dagsorden:

1. Orientering om ejerforeningens økonomi for perioden 1. januar – 31. december 2023 samt budgetforslag 2024 og vedligeholdelsesbudget/plan:

- a. Gennemgang af sædvanlig saldospesifikation vedrørende realiserede indtægter og udgifter i 2023 – årets resultat for 2023 fremgår dog med forbehold for revision/omposterings. Gennemgang af realiserede udgifter/indtægter for 2024 venter til næste møde.
- b. Budget 2024 samt flerårigt vedligeholdelsesbudget/plan – godkendelse heraf.

2. Meddelelser fra formand Trine Bischoff:

- a. Henvendelse fra ejere?

3. Meddelelser fra inspektør Kaizer Jensen

- a. Vedligeholdelse 2023/2024 projekter inspektøren er ansvarlig for i henhold til Budget 2023/2024.
- b. Henvendelse fra ejer – vand på terrassen.

4. Meddelelser fra administrator (Henrik Fardrup)

- a. Henvendelser fra ejere og andre.
- b. Forslag fra administrator om værn af formandens udsatte funktion.

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

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

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 – 31. december 2023:

- a. Gennemgang af sædvanlig saldospesifikation vedrørende realiserede indtægter og udgifter i 2023 – årets resultat for 2023 fremgår dog med forbehold for revision/omposteringer:

Årets overskud med forbehold for revision og endnu ikke afsatte udgifter i 2023 udgør 1.119.640,00 kroner.

Andre indtægter 21.821,00 kroner vedrører salg af forskellige maskiner.

Under udgifter – anden konsulent frem beløbet 23.275,00 kroner, der vedrørende arbejder i forbindelse med indhentning af nyt lovpligtigt energimærke.

De resterende poster gav ikke anledning til bemærkninger.

Ejerforeningens revisor er i færd med at revidere årsregnskab for 2023.

- b. Budget 2024 samt flerårigt vedligeholdelsesbudget/plan – godkendelse heraf.

Budgetforslag 2024 sammenholdt med vedligeholdelsesbudget/plan blev gennemgået. Bidrag til fællesudgift forbliver uændret.

Større planlagt vedligeholdelsesarbejder andrager i 2024 2.810.000,00 kroner.

Årets underskud forventes at blive 1.042.600,00 kroner, der skal finansieres ved træk på ejerforeningens egenkapital.

Finansiering af driftsunderskud via egenkapitalen kan ejerforeningen dog ikke fortsætte med i flere år fremadrettet, da dennes størrelse er ved at nå et minimum for at de sædvanlige driftsudgifter kan betales.

Budgetforslag 2024 blev godkendt som fremlagt.

Posten til maling og vedligeholdelse af vinduer blev kort drøftet. Kan det svare sig mod stille forslag om en totaludskiftning. Trine Bischoff påpegede, at forekomsten af PCB i fugerne mellem vinduer og betonelementer vil være en ikke ubetydelig faktor, når prisen for en udskiftning skal beregnes. Hertil kommer behovet for at rykke samtlige radiatorer inden for i boligerne, da vinduespartierne vil være tykkere end de nuværende.

2. Meddelelser fra formand Trine Bischoff:

- a. Henvendelse fra ejere?

Trine Bischoff havde modtaget en skriftlig henvendelse fra en ejer om muligheden for at gøre fælles indsigelse til den nye offentlige vurdering. Henrik Fardrup fra DEAS A/S oplyste, at dette kun er muligt hvis samtlige ejere giver fuldmagt hertil. Det er i øvrigt et personligt skattemæssigt forhold, der ikke hører ind under ejerforeningen at være behjælpelig med. Annette Bjørke oplyste dog at kunne være behjælpelig med at sætte et standard-brev op til gav for de enkelte ejere.

Resten af de modtagne henvendelser var videresendt til enten Kaizer Jensen eller Henrik Fardrup for besvarelse/løsning.

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.

b. Henvendelse fra ejer – vand på terrassen:

Kaizer Jensen viste fotos af arealerne grænsende op til ejernes have og de nærliggende. Der er ingen tvivl om at ejerforeningen har en udfordring. Græsarealerne fremgår meget fugtige og mættet med regnvand. Bestyrelsen gav Kaizer Jensen mandat til at igangsætte en dræn/faskine løsning. Budgetramme ca. 50.000,00 kroner + moms.

Kaizer Jensen havde modtaget en henvendelse fra en ejer om en revne i en væg. Ejerne havde modtaget kopi af særvedtægten, der forklarer hvor afgrænsning af vedligeholdelsesansvaret ligger. "Svind-revnen" hører under ejers eget ansvar.

De ansatte havde brugt 40 timer på at rydde op i kældrene. Beboerne har fået for vane at henstille indbo og storskrald.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S fik til opgave at udfærdige et standard-brev, der kan omdeles til de husstande, der måtte være "bidragsydere".

Den 15. april 2024 vil vinduerne blive gennemgået med maler og tømrer som vanligt.

En ejer har ikke henvendt sig på ny efter seneste korrespondance om vandbåren gulvvarme. ISTA havde fremsendt en liste hvor enkelte boliger fremgik med notat om energimålere til gulvvarme i bad, køkken og stue. Sagen parkeres.

Det blev drøftet at give Kaizer Jensen og Henrik Fardrup til opgave at udfærdige en "information" om hvad man som ejer ikke må i bebyggelsen. Tanken er at vedlægge dokumentet sammen med besvarelse af ejerlejlighedsskemaet, der ønskes besvaret når en ejerlejlighed sættes til salg. Gældende husorden forklarer dog allerede en hel del om hvilke forhold ejerne/beboerne skal være opmærksomme på. Vedlægges nærværende referat.

4. Meddelelser fra administrator (Henrik Fardrup)

a. Henvendelser fra ejere og andre: Se ovennævnte.

b. Forslag fra administrator om værn af formandens udsatte funktion.

Henrik Fardrup tilbød at være bindeled mellem ejere/beboere og bestyrelsen.

Formand Trine Bischoff syntes det ville være fint hvis Henrik Fardrup blot blev indsat som modtager af emails fra bestyrelsesmailen, så han kan være med til at besvare dem.

5. Næste møde – dato skal aftales:

Kommende bestyrelsesmøde afholdes onsdag den 6. marts 2024 kl. 16:30 i selskabslokalerne. Ordinær generalforsamling afholdes tirsdag den 9. april 2024 kl. 18.00 med indskrivning fra kl. 17.30.