

**Referat  
af  
bestyrelsesmøde i E/F Eremitageparken  
mandag, den 30. oktober 2018, kl. 16.30  
i Selskabslokalerne, Eremitageparken**

Dagsorden:

1. Rapport om ejerforeningens økonomi for perioden januar-oktober 2018
  - a. Eftersendes
2. Budget 2019
  - a. Udkast vedlagt; inklusive vedligeholdelsesopgaver i 2019 efter anbefaling fra projektleder og inspektør. Og notat aftalt med formand.
3. Meddelelser fra formand Trine Bischoff
  - a. ...
  - b. ...
4. Meddelelser fra inspektør Per Jensen
  - a. Vedligeholdelse 2018, projekter inspektøren er ansvarlig for, i henhold til Budget 2018
    - i. ...
  - b. diverse
5. Drift og vedligeholdelse (Hans Werner Morell)
  - a. Vedligeholdelse 2018, projekter HWM er ansvarlig for; projekter i henhold til Budget 2018.
    - i. Vedligeholdelse af vinduer og døre, centergruppen
  - b. Status fjernvarme-tilslutning (Vestforbrændingen).
  - c. Diverse
6. Status fra husordens-udvalg.
7. Meddelelser fra administrator
  - a. Regulering priser fra YouSee pr. 1. januar 2019.
8. Næste møde. Januar 2019?

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. Rapport om ejerforeningens økonomi for perioden januar-oktober 2018
    - a. Eftersendes

Rapportering var udsendt til mødedeltagerne forud for mødet. Christiern Håkansson gennemgik økonomien.

Der var for perioden anvendt lidt færre penge end budgetteret. Dels var udgiften til elektricitet lavere end budgetteret, grundet den tidligere installation af LED-belysning i ejendommen. Dels var der endnu ikke

modtaget faktura for det næsten færdiggjorte arbejde med maler- og snedkerbehandling af vinduer i årets etape.

Overordnet var økonomien god og tæt på det budgetterede. Der var anvendt lidt færre midler på løbende vedligeholdelse end budgetteret for perioden. Likviditeten var god.

Der var på dato for mødet fem ejere med restance til ejerforeningen for oktober måned; heraf to dødsboer.

Der havde været seks indfrielse af ejerlejligheders andele af fælleslånet i 2018 til dato.

De ny affaldsbure var færdige og som budgetteret afholdes en stor del af denne udgift af hensættelse til affaldsanlæg.

Udgifterne til VVS-anlæg var til dato lavere end tidligere år. Bortset fra den planlagte udskiftning af faldstammer i kældre, hvoraf der i 2018 var udført to etaper efter godkendelse fra bestyrelsen på sidste møde.

Der havde været færre udlejninger af selskabslokalerne end ventet.

## 2. Budget 2019

a. Udkast vedlagt; inklusive vedligeholdelsesopgaver i 2019 efter anbefaling fra projektleder og inspektør. Og notat aftalt med formand.

“Udgifter til planlagt vedligeholdelse 2019 er i henhold til vedligeholdelsesbudget udarbejdet af driftsleder i samarbejde med inspektør september 2018.

I lighed med budget 2018 er der foreslået træk på ejerforeningens egenkapital til finansiering af vedligeholdelse og malerbehandling af vinduer for årets etape (gruppe 1).

Bestyrelsen talte foråret 2018 om en mindre nedsættelse af opkrævningen til ejerforeningsbidrag i 2019. Det er vist i budgettet.

Bestyrelsen skal drøfte om opkrævningen til ejerforeningsbidrag skal reguleres for 2019; i relation til forslaget om træk på egenkapitalen.”

“Notat til budgetforslag for 2019:

Vi har i det fremsendte budgetoplæg ikke taget stilling til hvordan den viste budgetoverskud for 2019 på 658.000 kroner skal anvendes. Der er i udgangspunktet tre muligheder:

- At planlægge en ekstra vedligeholdelsesopgave for omtrent det beløb.
- At foretage et lavere træk på egenkapitalen end den konkrete udgift til malerbehandling af vinduer i årets etape.
- At sænke opkrævningen til ejerforeningsbidrag yderligere for 2019 og så hæve opkrævningen igen i 2020, hvor vedligeholdelsesbudgettet er 115.000 kroner større.

Endelig kan vi selvfølgelig budgettere med overskud eller underskud; det er der ikke tradition for i Eremitageparken.”

Christiern Håkansson gennemgik det fremsendte budgetforslag inklusive notat.

Inspektøren fremlagde at antangelændere var ved at ruste. En total udskiftning ville koste cirka kroner 2.000.000 for i alt 588 gelændere. Tilbud var indhentet.

Bestyrelsen ønskede ikke at foretage udskiftning af alle gelændere.

I stedet skiftes gelændere efter behov. Der afsættes kroner 100.000 i 2019 til sporadisk skift af gelændere.

Flemming Palshof skulle indhente tilbud på skift af stole til selskabslokalet. Beløbet lægges i driftsbudget 2019.

Tæpper i selskabslokaler skal renses årligt; udgift trækkes fra selskabslokalernes eget regnskab (se note om forbrugsregnskab i foreningens samlede regnskab).

Bestyrelsen godkendte/besluttede budgetforslaget inklusive de foreslåede vedligeholdelsesarbejder for 2019 med få ændringer:

- Vedligeholdelsesopgaver 2019 udføres som foreslået af driftsleder og inspektør
- Opkrævningen til ejerforeningsbidrag sænkes til 13.000.000 samlet for kalenderåret 2019
- Hovedparten af udgiften til maler- og snedkerbehandling af vinduer i årets etape finansieres ved træk på egenkapitalen.
- Samlet skal det budgetterede driftsresultat gå i nul; bortset fra det særskilte træk på egenkapitalen til maler- og snedkerbehandling af vinduer

### 3. Meddelelser fra formand Trine Bischoff

#### a. ...

Ejer af Eremitageparken 197 havde skrevet til bestyrelsen om støj fra motorvejen. Særligt om eftermiddagen. Bestyrelsen drøftede henvendelsen og vejstøj generelt. Støjværnet er opført og betalt af Vejdirektoratet. Det blev nævnt at støjgrænser er for døgn gennemsnit. Det blev nævnt at trafikken på motorvejen nok var intensiveret siden støjværn var planlagt og besluttet. Administrator skulle skrive svar til ejer at bestyrelsen anbefaler ejer at henvende sig til Vejdirektoratet som er ansvarlig ejer af motorvej og støjværn.

#### b. ...

Intet.

### 4. Meddelelser fra inspektør Per Jensen

#### a. Vedligeholdelse 2018, projekter inspektøren er ansvarlig for, i henhold til Budget 2018

##### i. ...

Inspektøren orienterede at projekt med skraldebure var færdigt.

Inspektøren orienterede at projekt med maler- og snedkerbehandling af vinduer i årets etape forventedes afsluttet uge 45.

#### b. Diverse

Ejeres egen malerbehandling af udendørs betonmure. Administrator havde tidligere skrevet til flere ejere, som inspektøren havde konstateret selv havde malerbehandlet betonmure i strid med ejerforeningens vedtægter om vedligeholdelse af fælles bygningsdele. Hvor ejer ikke selv havde løst problemet, sørger ejerforeningen for at rekvirerer håndværker for ejers regning.

Bestyrelsen debatterede enmet.

Bestyrelsen besluttede at administrator og inspektør kører processen nu.

Bestyrelsen besluttede at inspektøren/personalet skulle inspicere omfanget af forkert vedligeholdelse af fælles klimaskærm i atriumgårde.

Per Jensen orienterede om træ. Bestyrelsen godkendte at det konkrete træ skulle fældes.

### 5. Drift og vedligeholdelse (Hans Werner Morell)

#### a. Vedligeholdelse 2018, projekter HWM er ansvarlig for; projekter i henhold til Budget 2018.

##### i. Vedligeholdelse af vinduer og døre, centergruppen

Var behandlet under punkt ovenfor.

#### b. Status fjernvarme-tilslutning (Vestforbrændingen).

Der var udsendt status på mail af 10. oktober 2018:

Mette Hammerstrøm, Vestforbrænding: Du bad mig skrive tilbage vedr. projektforslaget, om det blev godkendt – og det blev det, i torsdags d. 4. oktober 2018. Så nu går der ikke længe så starter det helt store projektarbejde op omkring projektering og ledningsføring. Jeg kan ikke på nuværende tidspunkt sige noget om tidshorizonten, hvornår vi kommer med fjernvarme til Eremitageparken og Rævehøjparken – men det kommer.

#### c. Diverse

Hans Werner og inspektør havde holdt møde med repræsentant fra Netto. Der var debatteret forskellige løsninger på optimering af varelevering til butikken. Der var modtaget besked fra Netto at forslagene var under behandling i koncernen.

Bestyrelsen godkendte der opstilles bom ved indkørslen fra den kommunale parkeringsplads til ejerforeningens flisebelagte vejareal mod Varmecentralen. Der blev afsat kroner 15.000 til opgaven.

E-on havde meddelt at den ene gaskedel var ældet og kunne forventes at skulle repareres. De foreslog en udskiftning. Hans Werner Morell havde undersøgt sagen og fået bekræftet at kedlens tilstand var så en udskiftning ikke var nødvendig og eventuelle fejl kunne udbedres ved svejsning.

Bestyrelsen ønskede ikke at investere unødigt i gasfyringsanlæg nogle få år før forventet installation af fjernvarme. Bestyrelsen godkendte der ikke skulle ske udskiftning af kedel nu.

6. Status fra husordens-udvalg.

Anja Thomas og Flemming Palshof orienterede. Udvalget var langt i deres arbejde med ny husorden. Bestyrelsen bevilgede at udvalget kunne anvende nogle tusinde kroner til pæn grafisk præsentation. Udvalget forventer at være færdige til nytår.

7. Meddelelser fra administrator

a. Regulering priser fra YouSee pr. 1. januar 2019.

Christiern Håkansson fremlagde. Ny pris fra YouSee pr. 1. januar 2019 er kroner 162,43 pr. ejerlejlighed pr. måned.

Opkrævningen reguleres.

Der var sendt besked til Nordea Ejendomme og Lyngby-Taarbæk Kommune for regulering til deres lejere.

8. Næste møde. Januar 2019?

Næste bestyrelsesmøde er onsdag den 9. januar 2019, klokken 16.30 i Selskabslokalerne.

Herefter holdes bestyrelsesmøder fast den første onsdag i ulige måneder.

Mødet slut 17.45

Referent Christiern Håkansson