

**Referat af bestyrelsesmøde i E/F Eremitageparken  
onsdag, den 8. januar 2020, kl. 16.30  
i Selskabslokalerne, Eremitageparken**

Dagsorden:

**1. Orientering om ejerforeningens økonomi for perioden 1. januar – 31. december 2019:**

a. Opfølgning er vedlagt.

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

- a. Henvendelse fra ejere?
- b. Nye sæder og ryglæn til 42 stk. 40/4 stole – udgift 33.750,00 kroner.
- c. Ekstra handicapplads ved nummer 329 – Karina Ruge har henvendt sig.

**3. Meddelelser fra inspektør Per Jensen**

a. Vedligeholdelse 2019, projekter inspektøren er ansvarlig for i henhold til Budget 2019.

**4. Drift og vedligeholdelse (Hans Werner Morell)**

a. Vedligeholdelse 2019, projekter HWM er ansvarlig for; projekter i henhold til Budget 2019

**5. Meddelelser fra administrator (Henrik Fardrup)**

a. Ingen.

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

Dagsordenen forventes gennemgået på cirka 1½ time.

En anretning vil herefter blive serveret.

Indbudte:

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

**Suppleanter:** Flemming de Linde og Nico Lindtoft Øe

**Andre:** DEAS A/S: Administrator Henrik Fardrup  
Projektleder Hans Werner Morell

Inspektør: Per Jensen

**1. Orientering om ejerforeningens økonomi for perioden 1. januar – 31. december 2019:**

Henrik Fardrup (DEAS) fremlagde status på ejerforeningens økonomi for regnskabsåret 2019. Den fremsendte og fremlagte saldospesifikation var med forbehold for endnu ikke bogførte udgifter, der vedrører 2019.

**Indtægter:** Realiserede balancerede fint med budgetrammen på 13.214.000,- kroner.

Ejerforeningen havde ekstraordinært solgt møbler på Bruun Rasmussens Auktioner.

Møblerne havde indbragt foreningen en indtægt på 34.286,- kroner.

**Det blev besluttet at ompostere dette beløb til serviceregnskabet for selskabslokalerne for at bringe udgifter og indtægter i bedre balance.**

Refusion for varmeudgifter der årligt betales af Lyngby Tårnbæk Kommune Center for Arealer og Ejendommen var i øvrigt ikke bogført endnu.

### **Udgifter:**

**Forbrugsafgifter** - Konto 11020 + 11021 - Regninger vedrørende el for november og december måneder var endnu ikke modtaget.

**Service og abonnementer** - Konto 12218 - regning for inspektion af tagdækning fra Icopal er på vej og skal bogføres i regnskabsåret 2019 som en skyldig udgift.

**Løbende vedligeholdelse** - Der havde været en hel del udgifter til uforudsete udgifter gennem året. De realiserede udgifter lå ca. 400.000,- kroner højere end budgetteret.

**Planlagt vedligeholdelse** - ikke allerede arbejder var udført. På konto 13819 - var udskiftning af strengreguleringsventiler budgetteret. Regningen var på vej og skulle bogføres som skyldige omkostninger i 2019. Konto 13846 - svumning af støttemure - var ikke udført, da inspektør Per Jensen havde vurderet, at der ikke var behov herfor endnu.

**Ejendomspasning** - kontogruppens realiserede udgifter var en del højere end budgettet. Begrundelsen heri kunne blandt andet findes i behovet for indkøb af Saltnex liftophæng (59.129,-), træværksmaling (12.540,-), Stenmel (18.009,70), MBK firmacykel (9.999,00) samt en trillebør mv. (12.100,-) alle bogført på konto 14145 - materiale udgifter. Herudover var der foretaget skadedyrsbekæmpelse for 82.724,15 kroner bogført på konto 14114 - skadedyrsbekæmpelse.

**Administration** - konto 16024 - Rambøll var hyret til at yde brandsikringsrådgivning - udgiften androg 43.326,25 kroner. Resten af kontogruppens udgifter balancerede fint med budgetrammen.

**Årets resultat** - var negativt med 145.363,41 kroner og måtte forventes at blive lidt højere, da en del regninger vedrørende 2019 endnu ikke var modtaget.

**Udlæg for ejere** - to udestående regninger for afrensning af ydre betonelementer skulle opkræves hos nogle ejere blandt andet hos Eremitageparken nummer 205, st. A., 2800 Kgs. Lyngby.

**Egenkapital** - ejerforeningens primosaldo udgjorde ved regnskabsårets start 4.901.945,08 kroner. Denne vil blive nedbragt med det forventede negative underskud i 2019.

**Serviceregnskab - selskabslokaler** - der var indkøbt møbler til selskabslokalerne, hvilke bragte regnskabet resultat i underskud.

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

### **a. Henvendelse fra ejere:**

**Kaj Thomsen** medlem af ejerforeningen havde henvendt sig til formanden med anmodning om at få sit varmemeforbrug korrigeret for de seneste 14 år. Ejer havde fremlagt påstand om, at varmemålerne skulle have vist forkert gennem lang tid. Ista havde behandlet hans indsigelse tidligere og korrigeret hans varmemeforbrug for 2018. Bestyrelsen afslog hans ønske om en korrektion samt eventuel compensation vedrørende de seneste 14 år. Det blev aftalt, at Henrik Fardrup fra DEAS overtog sagen.

**Lene Lesley Jensen** medlem af ejerforeningen havde henvendt sig til formanden for at opsig sin tv-pakke. Henrik Fardrup fik til opgave at kontakte Yousee og anmode om en bekræftelse på tidspunkt for ophør. Herefter fritages ejer for opkrævningen.

### **b. Nye sæder og ryglæn til 42 stk. 40/4 stole - udgift 33.750,- kroner:**

Bestyrelsesmedlem Flemming Palshof havde indhentet tilbud på ovennævnte. Bestyrelsen drøftede forholdet og traf beslutning om, at vælge farven sort eller grå. Inspektør Per Jensen fik til opgave at stå for udskiftningen.

### **c. Ekstra handicapplads ved nummer 29 - Karina Ruge har henvendt sig:**

Hanne Christensen - Eremitageparken 329, 1. D., 2800 Kgs. Lyngby havde sendt en mail til DEAS med anmodning om etablering af en ekstra handicapplads. Bestyrelsen traf beslutning om at imødekomme hendes ønske dog mod, at hun selv skal betale for skiltet. Inspektør Per Jensen fik til opgave af drage omsorg for opgaven. Henrik Fardrup fik til opgave at rette henvendelse til ejer og meddele hende bestyrelsens accept.

## **3. Meddelelser fra inspektør Per Jensen:**

### **a. Vedligeholdelse 2010, projekter inspektøren er ansvarlig for i henhold til budget 2019:**

**De grønne områder langs stien:** Per Jensen oplyste bestyrelsen, at der havde været udfordring med at slå græs på de grønne områder langs stien. Området var meget fugtigt og tillod ikke den tunge traktor at udføre opgaven uden dybe hjulspor som følge. Per Jensen anmodede derfor om bestyrelsen accept af, at de grønne græsområder blev henlagt som "naturområde". Området vil i stedet efter behov blive slået med en le eller andet anvendeligt redskab. **Bestyrelsen traf beslutning at imødekomme Per Jensens ønske.**

**Gruppe 3 – opstart maling af vinduer:** Per Jensen oplyste, at opgaven ville blive igangsat i maj måned 2020.

**Legeplads** – Per Jensen oplyste, at tilbud på nyt legeplads inklusiv legetårn var modtaget fra Lars Leg. Tilbuddet androg 148.000,- kroner inkl. moms. **Bestyrelsen traf beslutning om at acceptere tilbuddet.**

**Opkrævning af leje af selskabslokalet:** Per Jensen anmodede om bestyrelsen accept til at kunne hæve lejen fra de nuværende 1.900,- kroner til 2.200,- kroner. Der havde været udfordringer med, at lejerne ikke havde ryddet tilstrækkeligt op efter brug. Ved at hæve lejen bookes selskabslokalet automatisk i to dage således, at lejerne har tid og ro til at rydde ordentligt op dagen efter et arrangement. Bestyrelsen accepterede Per Jensens forespørgsel.

**Blødgøringsanlæg:** Der blev spurgt ind til om Per Jensen havde undersøgt forholdet. Dette var endnu ikke sket, men Per Jensen ville drage omsorg for at indhente priser derpå.

**Nedfaldshul – flisebelægning:** Per Jensen oplyste, at nedfaldshullet under flisebelægningerne var udbedret. Per Jensen var af den overbevisning, at der havde været tale om en utæt kloak, der havde undermineret underlaget til flisebelægning. Kloakkerne var udbedret og hullet lukket til med genetablering af flisebelægning.

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

##### a. Vedligeholdelse 2019, projekter HWM er ansvarlig for i henhold til Budget 2019:

**Icopal – tageftersyn** – Hans Werner Morell oplyste at rapport omkring tagenes tilstand var modtaget. Den indeholdt anbefalinger om at udbedre lunger og revner omkring taghætter. Det blev besluttet at lade HWM indhentet tilbud derpå. Mos på tagene var ligeledes påtalt i rapporten. Inspektør Per Jensen oplyste, at der arbejdes med at finde et middel, der nænsomt kan bekæmpe mosen så vel den grønne som den grå.

**Rotter** – Hans Werner Morell oplyste, at der havde været observeret rotter ved nogle blokke. Forekomsten var hyppigst omkring 1. salen. Tagnedløbsrørene langs facaden på altanerne kunne være en mulig adkomstvej for rotterne, der nemt kunne vandre op fra kloakken op gennem nedløbene og ind på altanerne. Som forebyggende foranstaltning blev en såkaldt "Tyk nonne" forevist, der ved installation på et stykke af nedløbsrøret forhindrer en rotte i at kunne kravle op.

**Bestyrelsen accepterede at lade et prøveforsøg udføre for ca. 50.000,- kroner.**

**Malerarbejder – næste etape:** Hans Werner Morell foreviste en ny alu-profil, der vil blive påsat vinduerne oven over glaslisten i forbindelse med malerarbejderne. Alu-profilen vil blive lagt i en silikonefuge så den slutte tæt til uden brug af skruer.

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

a. Ingen.

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

a. Næste bestyrelsesmøde blev aftalt til den 24. marts 2020 kl. 16:30.

b. Ordinær generalforsamling blev aftalt til den 21. april 2020 kl. 18:30.

Herefter blev mødet hævet og efterfulgt af en varm anretning til de fremmødte.

Referent

Henrik Fardrup – DEAS A/S