

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN
Grundejerforeningen og Ejereforeningerne matr. nr. 1 dt og 1 dy

Referat af bestyrelsesmøde mandag den 7. september 2015

Sted: Vejlesøparkens selskabslokaler

Deltagere fra bestyrelserne:

Solveig Rannje
Marianne Ringgren
Lars Rahbæk
Erik Fæster
Holger Dock
Erik Trudsø Jespersen
Ingelise Hatting
Pierre Ørndorf
Claus Tornøe

Øvrige deltagere:

Hans Kramer
Carl Andersen, ekas
Lonnie Hjorthenborg, DATEA (Referent)

Bemærk,

-at beslutninger er markeret med *

- at alt der skal følges op på/udføres er markeret med kursiv- tekst.

1. Godkendelse af referat fra sidste møde og punkter til opfølgning

Referatet fra 11.05- 2015 er godkendt på mail.

1.1. Underskrift af godkendt forretningsorden

Forretningsorden blev underskrevet af samtlige bestyrelsesmedlemmer.

*Bestyrelsen besluttede,

-at bilag til dagsordenen skal sendes ud senest sammen med dagsordenen

-at det skal fremgå af dagsordenen, hvem der står bag det enkelte punkt

-at emner til dagsorden ikke skal debatteres på mail på forhånd, men behandles på mødet.

1.2. Beslutning om omlægning af varmeregnskabsperiode og ny a conto

Varmeregnskabet er udsendt og alle berørte beboere er blevet nedsat i a conto.

*Bestyrelsen har på mail besluttet, at varmeregnskabsåret fremover går fra 1. maj til 30. april. Det næste regnskabsår vil derfor være for 11 måneder.

1.3. Beslutning om fastsættelse af eksisterende forsikring for arbejdsmaskiner

*Bestyrelsen har på mail besluttet, at fortsætte med den hidtidige forsikring.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne matr. nr. 1 dt og 1 dy

- 1.4. Erklæring til Brunata fra ekas til brug for evt. ændring af fordelingen af udgifter i varmeregnskabet
*Bestyrelsen godkendte ekas' oplæg om, hvor meget isolering, der ligger i projektet omkring tagisolering. DATEA skal videresende mail fra Carl Andersen til Brunata og bede dem rette fordelingen i varmeregnskabet i henhold hertil. MRI videresender mail fra ekas til Lonnie.

2. Økonomiopfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

- 2.1 Gennemgang af kvartalsrapporter
Erik Fæster gennemgik kort de 3 kvartalsrapporter og bemærkede, at budgettet var overholdt.

Der er en dialog i gang med Holte Fjernvarme omkring brugen af varmecentralen.

Hans Kramer ændrer lyset over indgangsdøren til varmecentralen, således at det kun er tændt, når det er mørkt.

3. Opfølgning på igangværende projekter/større vedligeholdelsesarbejder

- 3.1. Tagisolering
Carl Andersen informerede om, at alt gik som planlagt. Man var 1 måned forud for tidsplanen. Entreprenøren er klar over at måtte vente på den næste a conto til foreningen kommer ind i nyt regnskabsår. Dette blev oplyst, da han fik lov til at gå i gang med projektet 1 måned tidligere end beregnet.

4. Den daglige ledelses rapportering til bestyrelsen

- 4.1 Hans Kramer havde fremsendt bilag til bestyrelsen med oplæg for flisebelægningen for boligvejen ved blok 4 samt vendepladsen mellem blok 3 og 4.

Der er indhentet tilbud fra to firmaer, og den billigste er kr. 835.000 inkl. moms, som foreslås fordelt på 2014/2015 med kr. 333.794 og med kr. 501.206 i 2015/2016.

Hans Kramer oplyste, at arbejderne vil blive udført på samme måde som hidtil på fliser-arealerne. Han har rådført sig med ekas, Carl Andersen, som også på mødet erklærede sig enig i, at det er en god og hensigtsmæssig måde arbejderne udføres til, samt at processen med udbud til to firmaer og efterfølgende tilbud er i orden efter hans opfattelse.

Solveig Rannje mente, at projektet så fornuftigt ud, og at det også fagligt set ser korrekt ud. Lars Rahbæk havde gennemgået materialet og var af samme opfattelse. Øvrige bestyrelsesmedlemmer var enige heri.

Erik Trudsø Jespersen anbefalede, at man ser på, om der med fordel kan ske en frakobling af regnvand i forbindelse med de fremtidige flisearbejder, da det kan give en besparelse. Carl Andersen mente ikke, at det økonomisk kunne hænge sammen, da det er meget bekosteligt at frakoble al regnvand. Den øvrige bestyrelse var enig heri.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne matr. nr. 1 dt og 1 dy

**Da et arbejde på mere end 500.000 kr. jævnfør Forretningsordenen skal i udbud via ekstern rådgiver, besluttede bestyrelsen, at arbejdet skal i udbud og sættes på budgettet for 2015/2016.*

5. Punkter, som bestyrelsesmedlemmer har bedt om at få behandlet

5.1 Driftoptimering

Hans Kramer fremlagde forslag til driftsbesparelse i forbindelse med vask af gulvet i selskabslokalet, som fremover kan varetages af de ansatte i stedet for eksternt firma. Solveig Rannje nævnte, at det bør tjekkes helt overordnet, om der kan findes besparelser på driften. Bl.a. bør bestyrelsen have en årsplan og arbejdsbeskrivelser på personalet, selvom arbejderne er sæsonbetonet. Foreningen er dyr af drive, så derfor er det vigtigt med det rigtige beslutningsgrundlag og en samlet driftsplan som er skriftligt fremlagt og bredt formuleret. Dette gælder også for anskaffelsen af materiel.

Det blev nævnt, at det er positivt, at medarbejderne var fleksible, så de kunne bruges til alle opgaver.

** Det blev besluttet at nedsætte et underudvalg bestående af Lars Rahbæk, Hans Kramer og Marianne Ringgren, der skal se på mulig driftoptimering, og de skal have et oplæg klar til det kommende møde i foråret.*

5.2 Drøftelse af hvem, der ejer kælderrummene, og hvem der betaler for hvilke rum

SEB har udarbejdet en oversigt over de kælderrum, SEB ejer, og hvad de bruges til. Formanden oplyste, at der skal ske en oprydning i de gamle ordninger, således at der indgås aftaler med ejerforeningerne, dels om de rum, der er nødvendige f.eks. affaldsrum og boilerum dels de rum som ejerforeningerne ønsker at bruge f.eks. billardrum og motionsrum. SEB ønsker derfor at vide, hvilke rum aktivitetsudvalget ønsker at bruge.

SEB ønsker at tage markedsleje for de rum, der ikke er nødvendige til driften af ejendommen.

**Det blev besluttet at Hans Kramer, Claus Tornøe og Erik Trudsø Jespersen skal arbejde med dette i kælderudvalget.*

SEB laver et skriftligt oplæg til aftale omkring de nødvendige rum, som foreningen bruger, f.eks. boilerum mm.

Pierre Ørndorf anførte endvidere, at det forekommer ham besynderligt, at SEB ejer lokaler, som er nødvendige for ejendommens drift, som f.eks. udluftnings-, boiler-, cykelkælder, varmecentral og skralderum. Disse rum bør alene tilhøre de respektive foreninger.

5.3 Drøftelse af forholdene mellem SEB Pensionsforsikring og Grundejerforeningen Vejlesøparken vedr. legepladsen ved børnehaven "Myretuen"

SEB har på mail givet udtryk for, at der efter SEB's synspunkt er en stiltiende aftale mellem Grundejerforening og SEB om Myretuens brug af arealet til legeplads. Legepladsen har været på stedet i hvert fald siden 1983 og var der også ved ejerforeningernes opstart i 2004. Legepladsen har således fungeret i mange år uden indsigelse fra andre ejere.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne matr. nr. 1 dt og 1 dy

Erik Trudsø Jespersen mente, at der skal betales for at bruge fællesarealet, da det er foreningens område.

Pierre Ørndorfs holdning er, at der i alle tilfælde er benyttet et stykke af andres ejendom uden at der er sket betaling til ejeren.

Erik Fæster oplyste, at ejerforeningen i 2009 i form af en byggetilladelse har givet tilladelse til, at Myretuen kan modernisere legeredskaberne på området. Tilladelsen er underskrevet af SEBs Peter Mering og Erik Fæster fra Grundejerforeningen.

****Det blev besluttet, at Kælderudvalget ser på en evt. juridisk vurdering af sagen og bestyrelsen afventer deres tilbagemelding.***

- 5.4 Opfølgning på Energimærke for foreningerne
Foreningens Energimærke udløber i 2017.

****Det blev besluttet, at Hans Kramer skal udarbejde en statusrapport til næste møde, som følger de enkelte punkter i energirapporten. Der skal laves en opsamling på det, der er lavet, og det der mangler samt også de tiltag, der er lavet, som ikke er nævnt i rapporten***

- 5.5 Deltagelse fra ejerforeningerne i Aktivitetsudvalget
Holger Dock er blevet kontaktet af formanden for beboerrepræsentationen, Tove Franke, som ville høre, om der skulle være nogle ejere i foreningerne, som ønskede at deltage i deres aktivitetsudvalg.

Bestyrelsen lader det være op til ejerne at tage kontakt til Tove Franke og melde sig.

- 5.6 Drøftelse af den nuværende løsning for affaldshåndtering
Erik Trudsø Jespersen havde fremsat forslag om at få et firma til at vurdere ejendommens affaldshåndtering, f.eks. ved ingeniørfirmaet Grontmij ved Birgitte Fjeldberg.

Det blev debatteret om der skulle en uvildig rådgivning på, for at se om foreningen gjorde det godt nok i dag, eller om der kunne optimeres. Det der skal ses på er alt fra storskrald til flasker.

****Bestyrelsen besluttede, at Erik Trudsø Jespersen skal undersøge, hvilken ydelse det foreslåede firma kan levere, og hvad det vil koste.***

6 Punkter, som andre har bedt bestyrelsen se på

- 6.1 Klage over, at der drives erhverv fra to lejligheder
Lonnie oplyste, at hun har skrevet til ejeren, som har fået sin advokat til at kontakte lejer. I lejekontrakten står der, at lejligheden kun må bruges til beboelse. Lejeren har meddelt advokaten, at der ikke drives erhverv, men at det er en hjemmearbejdsplads.

Lejer er blevet bedt om ikke at afholde gå-hjem-møder, samt ikke at skilte med erhverv fra lejligheden.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne matr. nr. 1 dt og 1 dy

7 Rapport fra eventuelle underudvalg

7.1 LED-udvalg

Hans Kramer gennemgik kort de to løsninger.

El-konsulenten har foreslået en løsning hvor der ud for dørene på gangene monteres arkitekttegnede armaturer (Pelée - prøve opsat på 1. sal ved lejl. 119). Det kræver en omfattende el-renovering og opsætning af nye loftsplader på steder, hvor gamle lamper fjernes uden der kommer nye. Belysningen vil dæmpe ned, når der ikke er bevægelse på gangen. Dette giver en strømbesparelse, men betyder også at lyset skifter afhængig af trafikken på gangene. Billigste tilbud (fra februar måned) på installation af løsningen lød på 645.899.- kr. heraf 354.375.- til indkøb af armaturerne.

Alternativet er at installere en "retrofit" til LED belysning i hver af de eksisterende armaturer. Det kræver ca. 30 min. arbejde pr. lampested, og koster 109.375.- kr. i materialer og ca. 140.000.- kr i arbejds løn - i alt. ca. 250.000.- . Priserne er genbekræftet her i begyndelsen af oktober 2015. Alle 350 lampesteder vil lyse konstant, men med en 3W LED er strømforbruget under 10% af nuværende lamper for samme lysmængde, og opfylder dermed lovkravet. LED kilderne har en levetid på 45.000 timer, hvilket er over 5 års uafbrudt drift. Løsningen kan ses på 4. sal

Der kom herefter en debat, da der er delte meninger om indholdet i dem, samt udseende af løsningerne og rentabilitet.

SEB meddelte, at de mener løsning 1, altså den dyre løsning, i princippet er den mest korrekte, da den på længere sigt er mest rentabel, og da den også visuelt er pænere. SEB lægger også vægt på, at der virker forkert, at den billige løsning med retro- fit lyser i døgndrift.

SEB meddelte, at de ikke deltager i beslutningen om, hvilken løsning der vælges af generalforsamlingen, dvs. det er et flertal blandt de enkelte ejerne i 1dt, der træffer beslutningen

Da budgettet med løsning 1, altså den dyre, formentlig er så dyr, at den ifølge den nye forretningsgang skal forelægges generalforsamlingen, foreslog formanden, at begge forslag forelægges generalforsamlingen for ejerforeningen 1 dt i januar 2016.

*Bestyrelsen besluttede, at forslagene skal på generalforsamlingen, og det blev aftalt, at Erik Trudsø Jespersen laver udkast til indstilling herom.

Hans Kramer fremlagde også forslag til LED-belysning på trapperne i blok 1, som var fremsendt på mail. Der foreligger et tilbud på kr. 47.450 inkl. moms fra Brønsholm Entreprise.

*Bestyrelsen accepterede tilbuddet og Hans Kramer sætter det i værk.

Erik Trudsø Jespersen laver en indstilling til fremlæggelse på generalforsamlingen.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN
Grundejerforeningen og Ejerforeningerne matr. nr. 1 dt og 1 dy

7.2 Skovudvalg

(bl.a. repræsentation af beboerrepræsentant i skovudvalget)

*Beboerrepræsentanten er meget velkommen til at deltage i Skovudvalget.

Hans Kramer har taget kontakt til konsulenten og er i gang med at få udarbejdet en ny skovplan. Den nye skovplan bliver et tillæg til den gamle og kommer til at koste ca. 20.000 kr. + moms.

*Bestyrelsen besluttede at acceptere tilbuddet.

Hans Kramer sætter skovkonsulenten i gang med arbejdet

Pierre Ørndorf foreslog, at der skal opsættes skilte omkring løsgående hunde, som det ikke er tilladt at have på området. Skovudvalget ser herpå.

7.3 Ad hoc økonomiudvalg

Ingelise Hatting forklarede kort forskellen mellem de gamle og nye rapporter. Bestyrelsen var enig om, at man fremover vil bruge de nye former for rapporter.

* Bestyrelsen er enig om, at der helt overgås til at bruge de nye rapporter i det nye regnskabsår.

7.4 E.ON udvalg

Marianne Ringgren oplyste, at Vejlesøparken er med i den principielle sag om administrationshonorarer, som kører mod E.ON. Sagen omhandler dog kun regnskabsårene 2009 og 2010. Endnu ved man ikke hvor meget det drejer sig om for foreningen. Det ved man først, når sagen er afsluttet.

Marianne Ringgren har rykket for at få E.ONs regnskab for 2014.

7.5 Cykelparkering

Erik Trudsø Jespersen spurgte til om det var muligt at få opsat nogle mere tidsvarende cykelstativer ud for blok 1.

**Erik Trudsø Jespersen blev bedt om at komme med et økonomisk overslag, så det kan komme med i budgettet på næste møde.*

8. Udestående sager

Der er endnu intet nyt omkring grundskylden.

9. Næste møde

16. november 2015. Dette er et budgetmøde så Ulla Andersen, BDO og Finn Leth, DATEA deltager også.

10. Punkter til hjemmesiden

Hans Kramer har kontaktet en IT-konsulent, som skal have 3.500 kr. + moms for at sætte et ekstra punkt på hjemmesiden. For de næste punkter bliver prisen 1.500,- kr. + moms.

* Det blev besluttet at Hans Kramer samler ønskerne for hjemmesiden og derefter kontakter IT-konsulenten og får det gjort.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN
Grundejerforeningen og Ejerforeningerne matr. nr. 1 dt og 1 dy

11. Eventuelt

Donation af kr. 250,- til Skt. Lukas Stiftelsen

Bestyrelsen godkendte dette.

* Opfølgning på juridisk problemstilling omkring alle bestyrelsesmedlemmers adgang til hinandens foreninger

DATEA ved Anette Dyhl har undersøgt dette og konkluderet, at det ikke kan lade sig gøre, da det vil kræve samtlige ejeres godkendelse samt fremtidige køberes godkendelse.

Pierre Ørndorf gjorde opmærksom på ulovligt parkerede campingvogne og trailere.