

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

Referat af bestyrelsesmøde mandag den 7. november 2016

Sted: Vejlesøparkens selskabslokaler

Deltagere fra bestyrelserne:

Solveig Rannje
Marianne Ringgren
Frank Nygaard
Ingelise Hatting
Erik Trudsø Jespersen
Pierre Ørndorf
Claus Tornøe

Øvrige deltagere:

Hans Kramer
Finn Leth, DATEA
Lonnie Hjorthenborg, DATEA (Referent)

Afbud fra:

Lars Rahbæk Olsen (pga. sygdom)

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

- 1.1 På grund af tidspres, blev punktet DATEAs ydelser, svar fra Banestyrelsen og udkast vedr. dør udsat til næste møde.
- 1.2 Lokale hos Dronninggårdsskolen, blev ikke aktuelt, da generalforsamlingen afholdes i selskabslokalet.
- 1.3 Hans Kramer havde talt med Rudersdal Kommune om plantekasserne. De var ikke afvisende, så Hans Kramer fortsætter dialogen med dem. Vedligeholdelse af plantekasserne ude foran blok 1s lejligheder i stueetagen er jvf. vedtægternes §16 stk. 5 foreningen uvedkommende.

2. Økonomiopfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

- 2.1 Regnskabschef Finn Leth gennemgik **årsregnskaberne** for alle 3 foreninger. Der var følgende bemærkninger:

- Der var afvigelser i posterne ”Renovation” pga. fejl i budgettet.
- Bestyrelsen bad Finn Leth sørge for, at alle regninger til advokat vedr. varmeregnskabet, skal føres over varmeregnskabet og ikke føres i driften.
- *Hans Kramer melder tilbage til Finn Leth omkring udgifter til konsulentbistand for*

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

grundejerforeningen.

- Reparation af altankasser ligger under facader i regnskabet.
- Det blev aftalt, at Finn Leth udarbejder likviditetsbudget, idet bestyrelsen, efter anbefaling fra Datea, tidligere har besluttet, at egenkapitalen som minimum skal udgøre 1,5 mio. kr.
- Det blev aftalt at Finn Leth og Hans Kramer undersøger hvilke poster under "vedligeholdelse og forbedringer", der har medført overskridelser i henhold til budgettet, og hvad disse overskridelser dækker over. Afklaring og godkendelse heraf sker efterfølgende over mail.

2.2 Regnskabschef Finn Leth gennemgik **budgetterne** for alle 3 foreninger for 2016/2017 og der var følgende bemærkninger:

- Hans Kramer kommer med bud på beløb til nul-posterne under vedligeholdelse til Finn Leth, da alle poster med nulbudgettering skal søges budgetteret. Dette gælder i alle 3 foreninger.
- Der mangler nogle poster for vedligeholdelse på G/F. Hans Kramer kommer med nye tal.
- Finn ændrer teksten "renovation via skattebillet" til "dagrenovation" og teksten "renovation" ændres til "containere ved varmecentral".
- Tekst og opstilling af regnskab og budget skal være ens i alle 3 foreninger. Finn Leth sørger for dette. Teknikudvalget undersøger, om der skal medtages et beløb til konsulentbistand vedr. dørtelefonprojektet i 2016/2017, jvf. også pkt.7.2.
- Tagisoleringsprojektet er afsluttet, derfor falder ejerforeningsbidraget.
- Solveig Rannje gav udtryk for, at det er SEB's holdning, at der efter afholdelse af ekstraordinære udgifter til projekter bl.a. tagisolering, indgangspartier mv., at fællesudgifterne skal holdes i ro og det skal tilstræbes at disse reduceres.
- Finn sender nye budgetudkast på mail.

2.3 Bestyrelsen og Regnskabschef Finn Leth gennemgik 10-års vedligeholdelsesplaner for alle 3 foreninger.

10 års planerne skal vise det planlagte og forebyggende vedligehold og ikke akut vedligehold.

Bestyrelsen diskuterede notat fra EKAS mht. tagpaptaget og bemærkning i notatet om, at det skal udbedres snarest.

Hans Kramer går tilbage til EKAS for at høre til deres terminologier. Hvad betyder f.eks. "snarest" og "så hurtigt som muligt". Og skal udgifterne til udbedring af tagpaptaget med i 10-års planerne.

Pierre Ørndorf nævnte, at man efter hans opfattelse bør have asfaltering med i 10-års planerne, da det forfalder. De er kun lappet, og det holder ikke.

Solveig Rannje nævnte, at man så må prioritere indsatserne, da SEB ikke mener, at man kan øge udgifterne til vedligeholdelse.

Pierre Ørndorf nævnte også, at man bør se på behovet for strømpeforing af faldstammer.

*Bestyrelsen besluttede, at Hans Kramer og EKAS skal vurdere behovet herfor, så bestyrelsen kan få en tilbagemelding på næste møde.

Hans Kramer oplyste, at Blok 4 og 5 vil være helt malet i budgettet 2019/2020.

Solveig Rannje gentog, at det er SEB's holdning, at såfremt enkelte

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

vedligeholdelsesudgifter øges, skal der findes besparelser andre steder i budgettet med henblik på at holde udgifterne i bero.

2.4 **Generalforsamlingen bliver den 31. januar 2017 kl. 18.30 og flg. blev aftalt:**

- *Lonnie sørger for, at ejerne opfordres til at komme i god tid for registrering og udlevering af stemmesedler. Dørene åbnes kl. 18.*
- *Der vil **kun** være indgang via hovedindgangen Vejlesøparken 1, og Lonnie Hjorthenborg skriver i indkaldelserne, at ejerne bedes have deres indkaldelse og evt. fuldmagter klar, da referencenummeret på indkaldelsen hjælper til, at registreringen kan foregå hurtigt, så tidsplanen kan overholdes.*
- *Hans Kramer sørger for, at lydanlægget bliver checket og optimeret, hvis det kan lade sig gøre. Hans Kramer kontakter en lejer, som måske har et anlæg, som foreningerne kan låne.*
- *Marianne Ringgren er i gang med udkast til beretning og sender snarest udkast til alle.*
- *Lonnie Hjorthenborg udarbejder udkast til dagsordener og medsender disse med referatet.*
- *Pierre Ørndorf – 1dy og Erik Trudsø Jespersen – 1 dt, vil gerne sætte deres bestyrelsesposter i spil, hvis der er andre ejere, som vil opstille til bestyrelsen.*
- *Bestyrelsen opfordrer ejerne til at vise engagement og opstille til bestyrelserne den 31. januar 2017.*
- *Anette Dyhl foreslås til dirigent og revisor Ulla Andersen, BDO inviteres med til generalforsamlingen, for at fremlægge regnskabet. Lonnie Hjorthenborg sørger for, at de er informeret om tid og sted.*

3. **Opfølgning på igangværende projekter/større vedligeholdelsesarbejder**

Punktet blev ikke behandlet.

4. **Den daglige ledelses rapportering til bestyrelsen**

Hans Kramer nævnte, at der er opsat en prøve på nyt cykelstativ, og at der har ikke været indsigelser/bemærkninger til de nye cykelstativer.

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

5.1 **Ændring af forsikringsordning - godkendt på mail.**

Foreningernes forsikringsordning via DATEA er placeret i AIG, men Willis har informeret bestyrelsen om, at det er opsagt pr. 01.12.2016. I stedet har Willis anbefalet en ny ordning via DATEA til ikrafttrædelse 01.12.2016. Den nye ordning placerer forsikringerne i flere forskellige selskaber og betyder en indskrænkning af nogen dækninger, en generel selvrisiko på kr. 5.000 og et fald i præmierne fra kr. 535.472 til 489.767 svarende til en nedsættelse på 8,5%, jf. brev fra Willis af 20.09.2016 til bestyrelsen. Bestyrelsen har på mail besluttet at følge indstillingen fra Willis.

5.2 **Opfølgning på sammatrikulering/sammenlægning af foreningerne**

Marianne Ringgren nævnte, at spørgsmålet har været oppe at vende i bestyrelsen i årevis, og at meldingen fra DATEA jurister er, at der *fortsat* ikke er ændringer i deres holdning til spørgsmålet – uanset sammatrikulering: Det kræver *totalt* enstemmighed fra *samtlig*e ejere.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Det betyder således, at *alle* ejere positivt skal stemme for en sammenlægning. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

5.3 Fastlæggelse af bestyrelsesmøder i 2017

De næste bestyrelsesmøder bliver som følger: 6. marts 2017, 15. maj 2017, 11. september 2017 og regnskabsmøde 6. november 2017 (5 timer afsættes).

5.4 Overførsel af arealer fra SEB til fællesarealer

Marianne Ringgren har udsendt bekræftelse fra landinspektøren om, at overførslerne af areal fra SEB til ejerforeningernes fællesareal nu er tinglyst.

5.5 Bevilling til ny hjemmeside

Sagen behandles i bestyrelsen over mail.

6. Punkter, som andre har bedt bestyrelsen se på

6.1 Opfølgning på klagesag

Sagen er sendt tilbage til kommunen, med svar på de spørgsmål, som kommunen havde. Bestyrelsen håber dermed, at det løser sig.

6.2 Opfølgning på ny leverandør af bredbånd

Dette er med i projektet omkring infrastruktur. Udviklingen kan følges i referaterne fra bestyrelsesmøderne. *Lonnie Hjorthenborg sørger for at besvare ejeren.*

6.3 Muligheden for opsætning af varmtvandsmåler i lejlighederne

Opsætning af målere blev behandlet på bestyrelsesmøde den 9. maj 2016. Det er ikke rentabelt for foreningen, og derfor ikke aktuelt. Emnet er beskrevet i referatet fra 9. maj 2016. *Lonnie Hjorthenborg besvarer ejerens henvendelse.*

6.4 Henvendelse fra Rudersdal Kommune vedr. nøglesystem

Bestyrelsen var enig om, at der ikke skal gives tilladelse til Kommunen til eget nøglesystem, da det må afvente nyt projekt for dørtelefoner mm.

Hans Kramer sender svaret til kommunen.

6.5 Ladestandere til el-biler

*Bestyrelsen besluttede at godkende udvalgets indstilling om, at Grundejerforeningen ikke investerer i ladestandere. Hvis beboere på privat initiativ ønsker at opstille ladestandere ved Varmecentralen vil der blive set positivt på dette. Opslag for orientering til beboerne blev godkendt.

7. Rapport fra eventuelle underudvalg

7.1 Opfølgning fra økonomiudvalg

Udsættes til næste møde, da det meste blev debatteret under punkt 2.

7.2 Opfølgning fra teknikudvalg (kablingsinfrastruktur for adgangskontrol mv.)

Teknikudvalget havde indhentet et nyt revideret tilbud på dørtelefoner/adgangskontrol/kabling mv. SEB og Teknikudvalget har holdt et møde med henblik på afklaring af forhold i

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

projektet den 28. oktober 2016, jvf. også mødereferat udsendt til alle i bestyrelsen. Teknikudvalget vurderer, at projektet ligger i størrelsesordenen 4,5 – 5 mill. kr. og har møde med potentiel rådgiver den 8. november 2016.

Solveig Rannje pointerede, at SEB er positiv overfor projektet, men at det for SEB er afgørende forudsætning for deres stilling, at SEB kan se en økonomisk fordel, bl.a. at investeringen giver mulighed for lejeforhøjelse, samt at projektet giver en forøget værdi af deres investering i ejendommen.

Der var enighed om, at projektet fortsat kræver en del arbejde og derfor ikke kan nå at blive behandlet på den ordinære generalforsamling i januar. Planen er i stedet en ekstraordinær generalforsamling f.eks. i april.

Bestyrelsen anerkendte Teknikudvalget for det store og flotte arbejde indtil videre. Erik Trudsø Jespersen, Pierre Ørndorf og Frank Nygaard arbejder videre. Ingelise Hatting meldte sig som udvalgsmedlem.

Der foreligger endnu ikke oplæg til finansiering af projektet, som blev debatteret, bl.a. muligheden for oprettelse af et fælleslån i hver forening, ligesom egen kontant betaling vil være mulig.

Det blev aftalt, at Udvalget vender tilbage til bestyrelsen med pris på rådgiver og referat fra deres møde, og at bestyrelsen behandler rådgiverpris efterfølgende på mail. Udvalget skal også undersøge, om rådgiverudgiften skal konteres i G/F eller i de enkelte foreninger.

Det blev også aftalt, at projekt for ny skydedør for Blok 1 afventer resultatet af projekt for dørtelefoner mm.

7.3 Opfølgning fra facilitetsudvalg (selskabslokalet og lokaler i kældre)

Claus Tornøe gennemgik udvalgets skriftlige tilbagemelding til mødet og konkluderede, at brugen af lokalerne, som pt. bruges til billard mm., ikke vil kunne bære en markedsleje, som SEB ønsker fremover. Med andre ord ønsker udvalget ikke, at foreningerne skal bære et underskud for disse lokaler. Til gengæld mener udvalget, at der skal være et selskabslokale i ejendommen, og at Grundejerforeningen da må bære et underskud herfor, som selvfølgelig bør begrænses mest muligt.

SEB nævnte, at de indtil nu har stillet lokalerne, som er SEBs ejerlejligheder, gratis til rådighed for foreningerne, og at SEB ikke længere vil kunne forsvare dette, bl.a. som følge af, at man nu ejer mindre end halvdelen af lejlighederne i ejendommen. SEB har noteret sig udvalgets indstilling og vil derfor overveje den fortsatte brug af lokalerne.

*Det blev besluttet, at sagen om kælderlokalerne går tilbage til yderligere behandling i udvalget, og at udvalget endvidere arbejder med, hvordan driften af selskabslokalet kan optimeres.

7.4 Opfølgning fra driftoptimeringsudvalg (bemanding)

Udsættes til næste møde.

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

7.5 Opfølgning fra varmeudvalg (forhandling med HF, ny allonge samt aflæsning af varmemålere for gulvvarme, ændret beregning/fordeling i varmeregnskabet mm.)
Frank Nygaard og Lonnie Hjorthenborg går videre med at få rykket Brunata for svar vedr. udgiftsfordeling og varmemålere for gulvvarme og evt. indkalde dem til møde med Marianne Ringgren og Frank Nygaard.

7.6 Opfølgning fra skovudvalg
Skovudvalget skulle besigtige området om eftermiddagen efter bestyrelsesmødet sammen med Frank Nygaard med henblik på at omformulere afsnit om vinkler for beplantning.

8. Udestående sager

9. Næste møde

Generalforsamling 31. januar 2017

10. Punkter til hjemmesiden

Udsættes til næste møde.

11. Eventuelt

Hans Kramer har 40 års jubilæum den 20. december 2016. *Bestyrelsen udarbejder snarest en invitation til reception på dagen mellem 14 og 16.* Der er afsat et budget på 10.000 kr. Receptionen afholdes i selskabslokalet Vejlesøparken 1.

Erik Trudsø Jespersen oplyste, at han er i gang med at undersøge om ejerne kan få fælles el-regnskab, således som man har vand- og varmeregnskaber. Det kunne give en stor besparelse, som svarer til 1/3 af det, der betales til DONG.

Pierre Ørndorf nævnte, at der stadig er problemer med håndværkere, der parkerer ulovligt på stierne. *Hans Kramer tager fat i håndværkerne.*

Ingelise Hatting bad om, at emnet solceller tages op i det nye år. Solveig Rannje vil overveje muligheden for, at man kan stille knowhow og erfaring fra solcelleanlæg på andre bygninger til rådighed.