

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

Referat af bestyrelsesmøde mandag d. 9. maj 2016

Sted: Vejlesøparken

Deltagere fra bestyrelserne:

Solveig Rannje SR
Marianne Ringgren (referent) MRI
Lars Rahbæk LRO
Ingelise Hatting IH
Pierre Ørndorf PØ
Erik Trudsø Jespersen ETJ
Frank Nygaard FN
Claus Tornøe CT

Øvrige deltagere:

Hans Kramer HK

Afbud fra:

Lonnie Hjortenborg

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 7/3- 2016.

Bestyrelsen havde godkendt referaterne på mail. Der var flg. opfølgning, som ETJ stod for:

-Som lokale til generalforsamlingen kan man gratis låne Per Kirkeby lokalet i Mariehøj-centret. Der er 149 pladser. Havartigården er også en mulighed, men det er ikke gratis.

*Det blev besluttet, at ETJ forhører sig om mulighederne på Dronninggårdskolen, da det er tættere på Vejlesøparken.

-ETJ har skrevet til Banestyrelsen mht. antenne på blok 1, men det er endnu ikke et svar fra dem.

2. Økonomiopfølgning med udgangspunkt i administrators økonomirapport

HK bemærkede, at forskydning af beløb, ligesom i sidste rapport skyldes malerarbejder, der endnu ikke er igangsat. Bestyrelsen henstillede til, at malerarbejderne og øvrige planlagte vedligeholdelsesarbejder så vidt muligt periodiseres, så det ikke giver ”udsving” på rapporterne. Der var ikke øvrige bemærkninger til rapporterne.

3. Opfølgning på igangværende projekter/større vedligeholdelsesarbejder

3.0 Orientering fra HK

-LED-projektet i blok 1 er færdigt, der mangler blot at blive taget stilling til, om glaspladerne skal fjernes. ETJ har lavet en brugerundersøgelse herom blandt de 200 lejligheder.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

*Bestyrelsen besluttede på baggrund heraf, at glaspladerne skal fjernes, da halvdelen af besvarelserne gik ind herfor, og da det giver mening rent økonomisk, da løbende rengøring af glaspladerne herved undgås.

-De budgetterede flisearbejder er i gang.

3.1 Energiprojekter

ETJ har redigeret oversigten over udførte energiprojekter iht. energimærkerapporten, så der nu foreligger en god oversigt til bestyrelsen. Der var dog enighed om, at den ikke egner sig til at blive sat på hjemmesiden.

*Bestyrelsen besluttede, at der skal laves en kopi af energimærkerapporten, hvor der manuelt skrives ud for de enkelte poster, om forbedringsarbejdet er udført.

Hans Kramer udarbejder et udkast og sender til bestyrelsens godkendelse inden det lægges på hjemmesiden.

3.2 Udendørs LED- belysning

HK og ETJ har indhentet et tilbud på LED til de 112 udendørslamper, og bestyrelsen fandt, at det vil være fornuftigt at gå videre med projektet.

*Det blev besluttet, at der iværksættes projekt iht. forretningsgangen via HK og EKAS, indhentelse af 2 tilbud, og at der fremlægges et beslutningsoplæg på baggrund heraf til bestyrelsen på næste møde. Der skal også ses på levetiden for "lampe-toppene" i projektet.

4. Den daglige ledelses rapportering til bestyrelsen

HK har holdt møde med EKAS og følgende bemærkes:

-Bestyrelsen accepterede ikke forslag fra EKAS om at lave en energimærkerapport nu, dvs. 1,5 år inden nuværende udløber, da det vil øge udgifterne, og med risiko for, at reglerne ændres i mellemtiden. Begrundelsen fra EKAS var, at den så kunne blive opdateret med de udførte arbejder.

-HK og EKAS ser på betonafskalning i blok 1 og opgang nr. 9

-De budgetterede beløb på 100.000 i dette og 100.000 i næste års budget til udbedring af tærede rækværker går HK i gang med at indhente tilbud på nu og overvejer samtidig at slå det sammen til et projekt.

-Der er udskiftet en pladevarmeveksler i blok 1

-Der er påbegyndt proces mht. fuger mellem betonelementer på altanerne i blok 1. Det skal laves på hele ejendommen, men de er særligt udsatte i blok 1, da der er mere bevægelse i den blok.

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

5.1 Forslag om at lægge samtlige referater fra begyndelsen af foreningernes historik i 2003 på foreningernes hjemmeside. Både generalforsamlingsreferater og bestyrelsesreferater (PØ)

Bestyrelsen var enig i PØ' forslag.

Der var også enighed om, at dokumenterne kan samles et dokument pr. år.

PØ sørger for at fremskaffe og koordinere de manglende dokumenter i det omfang, det kan lade sig gøre, og videregiver til HK, som lægger på hjemmesiden.

5.2 Forslag om bestyrelsesreferatets udformning og udsendelse af udkast

Flertallet af bestyrelsesmedlemmerne var enige i MRI's forslag om at gøre processen operationel og optimal ved at præcisere forretningsgangen, således at frist for udsendelse af referat ændres fra 3 dage til 5 arbejdsdage, og at det på helt sædvanlig vis udsendes til formanden som mødeleder mhp. rettelser af faktuelle fejl og misforståelser, inden det udsendes til den samlede bestyrelse. Og, at det

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

skal være et beslutningsreferat, der giver 1) en kort, objektiv redegørelse for sagen, 2) en konklusion og beslutning samt 3) begrundelsen herfor med evt. angivelse af dissens, samt 4) endelig en beskrivelse af ansvarlig(e) for opfølgning på beslutningen.

PØ var ikke enig i, at referatet først skulle sendes til formanden, idet han ønsker at første udkast sendes ud til alle i uredigeret form. Han stemte således for øvrige ændringer, men ønsker at bestyrelsesmedlemmerne får tilsendt både det uredigerede udkast fra foreningens sekretær og det redigerede fra formanden.

**Det blev besluttet, at Økonomiudvalget skal udarbejde udkast til ovennævnte ændringer og præciseringer i en allonge til forretningsgangen, som kan behandles på næste møde sammen med forslaget om ny § 8.8.*

PØ nævnte mht. forretningsgangen, at bestyrelsen ikke har fået en fil-delings-tjeneste til at fungere. SR nævnte, at SEB ikke kunne deltage i sådanne fil-delings-tjeneste, jf. deres IT-politik.

5.3 og 5.6 Ændring af husorden og ødelagt dør (ETJ)

ETJ har på mail gjort opmærksom på, at der er et problem både med beboere og transportfirmaer, der fragter ting ind og ud af blok 1, idet de ofte beskadiger indgangsdøren. ETJ foreslog derfor, at ændre husordenen, og at der gøres ansvar gældende over for transportøren.

*Bestyrelsen besluttede, at der i den konkrete sag ikke gøres yderligere mht. erstatningskrav, da skaden iflg. HK højst vil koste kr. 500 at udbedre.

*Bestyrelsen konkluderede også, at en ændring af husordenen ikke vil afhjælpe problemerne med manglende hensyntagen.

Det blev dog aftalt, at CT tjekker husordnen til næste møde, så der er sikkerhed for, at sådanne forhold er omfattet.

5.4 Analyse vedr. vandmålere

Brunata har udarbejdet beregning på, om det er økonomisk hensigtsmæssigt at installere varmtvandsmålere, jf. ny lovgivning herom. Analysen viser, at det over en 6-årig periode vil koste kr. 741.630,83.

*Bestyrelsen besluttede på dette grundlag, at man ikke vil gå videre hermed, idet man nu har dokumentation for, at det ikke betaler sig (=lovkrav).

MRI sørger for, at Brunatas dokument indscannes på ejendommen.

5.5 Overflytning af kælderareal ejet af SEB til fællesareal (SR)

MRI orienterede om oplæg fra SEB, som er gennemarbejdet af landinspektør, og som indebærer, at SEB overfører flg. arealer til ejerforeningernes fællesarealer:

-cykelkælder i blok 1 på 115 m²

-ventilationsrum i blok 1 på 40 m²

-boiler-rum, skralderum og cykelkældere i garagerne 2 x 240 m², dvs. blok 2 og 3 (boiler-rum i blok 4 og 5 er allerede fællesareal).

Det er ikke ifølge landinspektøren nødvendigt at tinglyse en deklaration om adgang til boiler-rum og skralderum i blok 2 og 3, da adgangen til disse foregår fra garagerne, hvortil der er offentlig adgang. Fordelingstallene vil være uændrede, da SEB er indstillet på at beholde det nuværende fordelingstal for de reducerede arealer. Fuldmagter til overførslerne kan derfor alene også underskrives af bestyrelsen og behøver ikke at komme op på en generalforsamling. SEB betaler udgifterne til landinspektør.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Det blev aftalt, at MRI sender oplæg fra landinspektør til alle, og at de enkelte bestyrelsesmedlemmer, såfremt de er enige, underskriver fuldmagter til overførslerne hos HK, som efterfølgende afleverer dem til MRI.

Det blev også aftalt, at Fællesfacilitets-udvalget (tidligere Kælder-udvalget) ser på anvendelse af øvrige rum igen. SR vil parallelt vende tilbage med, hvilken leje SEB vil være villig til at udleje kælderrum til.

6. Punkter, som andre har bedt bestyrelsen se på

6.1 Administrationsaftalen med Datea

En ejer har bedt bestyrelsen om at se på administrationsaftalen, idet vedkommende især var utilfreds med de gebyrer, Datea beregner sig uden for aftalen over for de enkelte beboere, fx i forbindelse med fælleslån. Der var enighed om i bestyrelsen, at administrationsaftalen på samme måde som andre aftaler med hensigtsmæssige intervaller skal konkurrenceudsættes., men at dette afventer. Der var også enighed om, at man skal bede Datea om en oversigt over de gebyrer, de tager uden for aftalen, og at man skal prøve at få en rabat herpå.. *MRI beder Datea om en oversigt.*

6.2 Stik til el-biler

En ejer har anmodet bestyrelsen om at se på muligheden for etablering af oplader til el-biler på ejendommen. HK har spurgt DONG, om de vil medvirke/etablere/betale, men det vil de ikke.

**Det blev besluttet, at Teknik-udvalget skal arbejde videre med spørgsmålet, herunder spørge SEAS NVE og Clever, om de har interesse i at etablere stikket.*

6.3 Opfølgning på klage over beboere og erhvervsvirksomhed i lejlighed

Der har igennem længere tid verseret en klagesag bestående af overtrædelse af husordenen og ulovlig erhvervsvirksomhed. Sagen er behandlet i Dateas administration. Kommunen er anmodet om at tage stilling til lovligheden af erhvervsudøvelsen, men der er trods rykkere stadig intet svar.

**Bestyrelsen besluttede, at sagen er så alvorlig, at den må overdrages til Juridisk Afdeling i Datea mhp. igangsætning af sag med mulig ophævelse af ejerlejligheden, jf. vedtægterne.*

MRI sørger for at kontakte Datea for at overdrage sagen.

7. Rapport fra eventuelle under- udvalg

7.1 Bemanding af underudvalg

Bestyrelsen aftalte ny bemanding til under-udvalgene og oprettede også nogle nye udvalg, se nedenfor.

7.2 Økonomi- udvalget

a) Forslag til ændring af forretningsordenen

**Bestyrelsen besluttede at godkende forslag om en præcisering af, at bestyrelsen, samtidig med beslutning om køb/investering, skal træffe beslutning om hvorvidt investeringen skal udgiftsføres over driften, eller om den skal afskrives, og da over hvilken periode.*

Det blev dog aftalt, at allonge skal underskrives på næste møde, hvor forslag om referatet også inddrages, jf. 5.2 ovenfor. Økonomi- udvalget udarbejder forslag til samlet allonge til næste møde.

b) Forslag om ny arbejdsbeskrivelse for den daglige ledelse

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

*Bestyrelsen besluttede at godkende forslaget til ny, præciseret og udvidet beskrivelse. Dog ønskes subjektive ord så som ”velbegrandede” fjernet.

Økonomi-udvalget retter og sender ud til godkendelse på mail, så det på næste kan underskrives.

c) Opdatering om bench-mark

IH gennemgik kort det udsendte notat om bench-mark og hovedkonklusionen var, at det ikke er et ad-hoc instrument, og at Dateas system ikke kan bruges umiddelbart, idet der ikke er taget højde for forskelligheder ved ejendomme, fx stort ude-areal. Bench-mark skal alene betragtes som et ”hjælpeværktøj” til optimering, som man skal forholde sig kritisk til, og der derfor skal gås i dybden, når en analyse skal foretages.

Der var enighed i bestyrelsen om, at Driftoptimerings-udvalget skal arbejde videre med bench-marking.

7.2.d Konteringsinstruks er indeholdt i arbejdsbeskrivelsen for den daglige ledelse, se 7.2b ovenfor.

7.3 Kablingsudvalg (fremover Teknik-udvalg)

PØ og ETJ har undersøgt mulighederne for optimeret kabling til TV, internet, telefoni og dørtelefonanlæg. Det vil formentlig indebære en større investering, men ifølge PØ vil beboerne kunne spare væsentligt på de månedlige betalinger for tv mv.

SR nævnte, at SEB er positiv, hvis projektet også giver SEB en økonomisk fordel, og at det ikke må forudsætte, at alle lejligheder er *forpligtet* til tilslutning, idet SEB ikke lovmæssigt har mulighed for at tvinge lejerne til at betale.

PØ nævnte, at det første tilbud indikerer, at den samlede investering for kabling til dørtelefoni, TV, internet og telefoni til samtlige 470 lejligheder ligger på ca. kr. 3 mio. Denne investering er ifølge PØ tjent ind på under 3 år ved besparelser på TV, internet og telefoni, idet beboerne vil kunne frigøres helt fra TDC's meget kostbare individuelle abonnementer, ligesom der ved at etablere dørtelefonerne samtidig med de øvrige kabler kan spares godt kr. 400.000.

*Det blev besluttet, at Teknik-udvalget arbejder videre med projektet, men at det er en *betingelse*, at det *ikke* er en løsning, der kræver, at *alle* skal forpligte sig til deltagelse. Dels fordi lovgivningen herom forventeligt ændres, og dels fordi SEB ikke kan forpligte sine lejere til at betale til en TV-ordning. Det forudsættes tillige, at ejendommen selv ejer anlægget.

7.4 Opfølgning fra Driftsudvalget

Driftsudvalget havde på forhånd sendt statusrapport pr. 9/5- 2016 til bestyrelsesmedlemmerne, og den blev derfor kun gennemgået i hovedtræk:

7.4.a Affaldsordninger og selskabslokale

Mht. Affaldsordninger har Driftoptimeringsudvalget redegjort for alle de typer af affaldsordninger, der findes på ejendommen tillige med priser herfor og estimerede mandetimer. Det er endvidere siden sidste møde undersøgt, hvorvidt indsamling af flasker/aviser/storskrald kan organiseres på en alternativ måde. Endelig er der i statusrapporten redegjort for de mange krav, der forventes at komme i den nærmeste fremtid fra lovgiver og kommunen om yderligere sortering af affald på ejendomme. Det betyder, at det lige i øjeblikket er svært at træffe beslutninger, der medfører investeringer.

*Bestyrelsen besluttede at afvente beslutning om tiltag på affaldsområdet, indtil der er foretaget en bench-mark mv. af alle udgifter på ejendommen, se nedenfor pkt. 7.b)

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Mht. til selskabslokale (Bilag 3 til statusrapport 7/3-2016) koster det foreningerne kr. 88.830 pr. år (2014/2015) at opretholde selskabslokalet, idet udlejningen ikke dækker de løbende udgifter. Udlejningen er endvidere faldet fra 16 gange pr. år i 2013 til 7 gange i 2015. En hel del af udlejningerne sker til eksterne bridgehold, som består af personer, der ikke bor på ejendommen.

**Bestyrelsen besluttede, at Fællesfacilitet-udvalget skal se på dette og komme med et oplæg til beslutning på næste bestyrelsesmøde.*

7.4.b Bemanding

Driftsoptimeringsudvalget har analyseret hele bemandingsområdet, således at der nu foreligger en beskrivelse af udgifterne til bemandingen, de enkelte funktionærers arbejdsområde, tidsforbrug fordelt på disse arbejdsområder, snerydning og vagtordninger. Der udestår stadig en bench-mark samt sammenligning til ekstern bemanding baseret på tal fra Datea, således at udgifterne til ejendommens bemanding kan sammenlignes med øvrige ejendomme.

**Det blev besluttet at afvente drøftelse af bemandingen, indtil disse sammenligningstal foreligger. Der var stor anerkendelse for Udvalget inkl. HK for et grundigt og omfattende arbejde.*

Driftsoptimeringsudvalget fremsender materiale til næste bestyrelsesmøde.

7.5 Holte Fjernvarme

Der skal ifølge aftalen med Holte Fjernvarme hvert år ses på, om prisen skal reguleres på baggrund af en sammenligning med substitutionsprisen for det pågældende år.

HK og MRI har aftalt med Force Technology, Carsten Monrad, at han laver en beregning, når varmeåret er afsluttet 31/5. 2016. Der er aftalt møde om denne beregning 11/6, hvor den gennemgås mhp. en vurdering af, om der skal rettes krav over for Holte Fjernvarme om tilbagebetaling.

8. Udestående sager

ETJ har tidligere anført, at cykelparkeringen ved blok 1 ikke fungerer, idet de nuværende stativer ikke passer til nye cykler. ETJ og HK har derfor efter aftale med bestyrelsen undersøgt mulighederne for nye og bedre cykelparkeringspladser, og der er indhentet et tilbud på ca. kr. 65.000 + moms for 85 stativer, der er væghængte med 50 cm afstand og koniske holdere, der også passer til mountainbike dæk. Antal pladser udvides altså ikke.

ETJ bemærkede, at der ved øvrige blokke ikke er tilsvarende problemer, hvorfor han mener, at det alene er relevant at se på blok 1.

SR var på vegne SEB umiddelbart ikke positiv overfor at skulle anvende så stort et beløb på cykelparkering ved blok 1.

**Bestyrelsen besluttede, at der arbejdes videre på projektet i Teknik-udvalget.*

9. Næste møde

Mandag 5/9- 2016 kl. 8.00

10. Punkter til hjemmesiden

Der var ingen punkter.

11. Eventuelt

HK nævnte, at han havde modtaget tilbud på en hjertestarter, der kunne etableres ved blok 1 gratis mod betaling af et månedligt abonnement.

**Det blev besluttet, at HK skal undersøge, om det er muligt at få en gratis via Trygfonden.*

Igangværende Under-udvalg:

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

- 1) Driftsoptimeringsudvalg (Marianne Ringgren, Lars Rahbæk, Ingelise Hatting og Hans Kramer)
- 2) Økonomi-udvalg (Pierre Ørndorf, Ingelise Hatting, Marianne Ringgren og Hans Kramer)
- 3) Fællesfacilitets-udvalg (Erik Trudsø Jespersen, Claus Tornøe og Hans Kramer)
- 4) Skov-udvalg (Ingelise Hatting, Claus Tornøe, Marianne Ringgren og Hans Kramer)
- 5) Teknik-udvalg (Erik Trudsø Jespersen, Frank Nygaard, Pierre Ørndorf og Hans Kramer)
- 6) Varme-udvalg (Marianne Ringgren, Frank Nygaard og Hans Kramer)
- 7) Kommunikations-udvalg (Erik Trudsø Jespersen)