

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Referat af bestyrelsesmøde tirsdag d. 18. marts 2014

Sted: Vejlesøparken

Deltagere fra bestyrelserne:

Solveig Rannje (G/F, 1 dt og 1 dy- SEB)
Marianne Ringgren (G/F, 1 dt og 1 dy- SEB) (referent)
Erik Fæster (G/F og 1 dt)
Per Grønborg (G/F og 1 dy)
Holger Dock (1 dt)
Ingelise Hatting (1 dy)

Øvrige deltagere:

Hans Kramer
Carl Andersen, EKAS (punkt 1-3 og delvist 4 og 11)

Bemærk,

-at beslutninger er markeret med *

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

Bestyrelsen indledte mødet med at konstituere sig med Erik Fæster som næstformand for Grundejerforeningen og Ejerforeningen matr. nr. 1 dt og Per Grønborg som næstformand for Ejerforeningen matr. nr. 1 dy.

1. Projekt for indgangspartier (Carl Andersen)

Bestyrelsens forslag til indgangspartier, løsning 2 blev godkendt på generalforsamlingen i januar med følgende finansiering:

<u>Budget 2013/2014</u>	<u>600.000</u>	<u>Der medtages kr. 340.000 fra 1 dy og 260.000 fra 1 dt</u>
<u>Fra formuen 2013/2014</u>	<u>650.000</u>	<u>Der tages kr. 325.000 fra hver forenings formue</u>
<u>Budget 2014/2015</u>	<u>600.000</u>	<u>Der medtages kr. 340.000 fra 1 dy og 260.000 fra 1 dt</u>
<u>Fra formuen 2014/2015</u>	<u>650.000</u>	<u>Der tages kr. 325.000 fra hver forenings formue</u>
<u>I alt</u>	<u>2.500.000</u>	

Carl Andersen oplyste, at han stadig arbejder på at udfærdige udbudsmaterialet, og at det er klart til at sende i udbud om ca. 1 måned.

Carl Andersen regner med, at arbejdet i de enkelte opgange vil tage ca. 14 dage.

Erik Fæster oplyste, at der er indhentet et tilbud fra Frederiksværk Brolægning på lægning af nye fliser ved indgangspartierne (24 opgange) på kr. 200.000 + moms.

*Bestyrelsen besluttede at godkende tilbuddet, og at flise arbejderne kan foretages i år, hvis der er penge nok på budgettet, og at det ellers splittes op med resten til budgettet for 2014/2015.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

2. Projekt for tag- isolering (Carl Andersen)

Carl Andersen har (i samarbejde med Carsten Monrad) foretaget en ny beregning på tilbagebetalingstiden i forhold til energimærkets forslag 5 om efterisolering af tagkonstruktionen på baggrund af nye priser på fjernvarme fra Holte Fjernvarme.

Den nye beregning viser, at der kan opnås en besparelse på kr. 234.963 pr. år og en tilbagebetalingstid på 10,6 (mod tidligere 6,9 år).

Carl Andersen oplyste, at han stadig arbejder på at færdiggøre udbudsmaterialet. Det ser ud til, at isoleringen kan foretages uden at lave huller i tagene (bortset fra blok 1).

*Bestyrelsen besluttede, at det af udbudsmaterialet skal fremgå, at arbejderne først skal foretages i 2015, samt at der skal være en klausul om, at det også kan skydes til 2016.

3. Projekt for etablering af LED lamper til blok 4 og 5 (Hans Kramer)

På sidste møde blev det besluttet, at der af Hans Kramer skal indhentes et samlet tilbud fra leverandøren på udskiftning af resterende lamper i blok 4 og 5. Tidligere beregning viser, at der er en tilbagebetalingstid på investeringer i LED belysning på 4,6 år.

Hans Kramer oplyste, at han ud over nye lamper til blok 4 og 5 også har indhentet tilbud på nye LED lamper til kældergangene i blok 2 og 3. Alle lamperne er med tænd/sluk funktion.

Der er indhentet 2 tilbud herpå:

-Dichmann Sørensen til kr. 242.000 + moms

-Brønsholm (det firma, Vejlesøparken normalt bruger) til kr. 187.000+ moms

Herudover har Hans Kramer indhentet tilbud fra Schindler Elevator på nye LED lamper med tænd/sluk til elevatorerne i blok 2, 3, 4 og 5. Tilbuddet lyder på kr. 52.147 + moms.

Der er på årets budget kun afsat penge til at lave halvdelen af disse arbejder.

*Bestyrelsen besluttede derfor, at arbejderne skal igangsættes pr. 1/9- 2014, således at udgiften kan fordeles over regnskabet for 2013/2014 og 2014/2015.

Hans Kramer sender kopi af tilbud til Marianne Ringgren.

Der udestår herefter vurdering af LED- belysning:

-i blok 1. Hans Kramer oplyste, at der skal en svagstrømsingeniør til at vurdere mulighederne for blok 1, da der er mere kompliceret mht. el.

-udendørsbelysningen. Der er i 10- årsplanen afsat kr. 100.000 pr. år i 4 år startende med 2014/2015.

4. Opfølgning på generalforsamlingen i januar

Bestyrelsen diskuterede generalforsamlingens forløb.

Der var enighed om, at bestyrelsen skal drøfte forløbet med Datea.

Solveig Rannje og Marianne Ringgren tager kontakt til Datea.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Med hensyn til opfordring til at få pris på dørtelefoner på næste generalforsamling var der enighed i bestyrelsen om at få belyst, om der er nye tekniske løsninger. *Carl Andersen blev derfor anmodet om at spørge sin samarbejdspartner på området.*

5. Opfølgning på sidste bestyrelsesmøde og godkendelse af referatet, herunder

Referatet fra sidste møde 27/11- 2013 er godkendt på mail. Der var følgende punkter til opfølgning:

5.1 Opfølgning på fældning og udtynding langs blok 4

Som nævnt på sidste møde var konklusionen på skovkonsulentens besøg 9/10- 2014, at han sammen med Jens David Jensen efter nytår skulle afmærke, hvilke træer der kan fældes/udtyndes efter følgende retningslinjer:

1. Der kan ske en udtynding i nederste plantebælte, hvor der er en del selvsåede træer, der er blevet noget høje, især i den sydlige del. I den nordlige del, står en stor bøg ved trappen, som også kan fældes. Det vil kun være en fordel, da det kan give lys til de lavere planter i dette bælte.
2. Der er også i de andre plantebælter en del højere træer, der kan fældes bl.a ahorn og elm. Man kan altså godt tilnærme sig Skovplanens plan om en 45 grader linie på træerne. Der er ifølge Hans Kramer ingen af den omtalte træer, der er fredet.

Hans Kramer oplyste, at de ansatte er i gang med det, de selv kan klare, og at der er bestilt et professionelt firma til at fælde de store træer.

5.2 Tinglysning af nye vedtægter

Grønborg oplyste, at tinglysningen er ikke på plads endnu. Sagen er stadig hos advokat. Bestyrelsen underskrev også ny version af vedtægterne for E/F matr.nr. 1 dt, da der var fejl i angivelse af ejerlejlighedsnumre på den tidligere udgave, hvilket giver problemer i forbindelse med tinglysningen.

6. Gennemgang af kvartalsrapporter

Erik Fæster gennemgik kvartalsrapporterne for 1/10- 2013 til 31/12- 2013.
Der var ingen kommentarer hertil.

7. Opfølgning på E.ON- sagen, herunder spørgsmål om regulering af varmebidrag (Grønborg)

Marianne Ringgren gav flg. opdatering på E.ON- sagen:

-som bekendt tilbagebetalte E.ON i januar kr. 3.536.188,75. Marianne Ringgren har taget forbehold for beløbet og anmodet E.ON om en redegørelse for, hvordan beløbet er fremkommet, men de har endnu ikke svaret.

-Marianne Ringgren opsigde ved mail af 5/2- 2014 kontrakten med E.ON til udløb 1/12- 2014. E.ON har bekræftet opsigelsen og meddelt, at de vil vende tilbage senere på året med en tidsplan for

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

nedtagelse af LKV- anlægget og øvrige af E.ON ejede dele (E.ON afholder selv omkostningerne hertil, jf. kontrakten).

-Marianne Ringgren har endvidere ved mail af 5/2 fremsat indsigelse mod E.ON's sidste fakturaer for 2014, fordi de nu hovedsagelig indeholder opkrævning af gas til en ifølge Monrad høj pris og ikke kraftvarme. Gældende kontrakt indeholder ikke prisbestemmelser om gas, og derfor har vi meddelt E.ON, at hvis de vil levere gas til Vejlesøparken, skal forbruget afregnes efter substitutionsprisen for gas til storforbrugere, svarende til HMN's basispris + distributionsafgift og PSO for et årsforbrug på 530.000 Nm³ og en storforbrugerrabat på 0,20 kr./Nm³ uden moms i alt kr. 6,10 kr/Nm³ uden moms i januar 2014.

Til illustration kan det nævnes, at:

-Ifølge fakturaen for december 2013 er der leveret gas for kr. 506.624,45 uden moms og kraftvarme for kr. 61.126,56 uden moms.

-Ifølge fakturaen for december 2012 var der omvendt leveret gas for kr. 36.780,63 uden moms og kraftvarme for kr. 839.395,14 uden moms.

-E.ON har endvidere udfærdiget fakturaerne for 2014 efter et nyt afregningsprincip, idet de har fastsat en pris for en pulje af ejendomme, hvori Vejlesøparken indgår. Selv om prisen dermed bliver lavere, har Marianne Ringgren, efter aftale med Marlene Hannibal, også taget forbehold for det i mail af 24/2 samt anmodet om en redegørelse for beregningen. Det har E.ON stadig ikke svaret på.

-i marts måned har E.ON fremsendt en kreditnota på kr. 1.173.730 for "A conto varmemæssig ubalance ultimo 2013". Marianne Ringgren har taget forbehold for beløbet og anmodet om en redegørelse for beløbet og et regnskab, men E.ON har endnu ikke svaret.

-Advokat Marlene Hannibal har 7/3 fremsendt et opdateret indlæg til Energitilsynet om sagen. Her opgøres den akkumulerede overdækning for kraftvarme til kr. 13.367.042, hvoraf E.ON har tilbagebetalt kr. 6.441.067. Vejlesøparken har altså ifølge advokaten stadig kr. 6.925.975 til gode hos E.ON, hvis Vejlesøparken får ret i påstanden om beregning af priserne. Marlene Hannibal præciserer endvidere i indlægget, at E.ON har opkrævet for høje gaspriser, og at der gøres indsigelse herimod. Hannibal og Monrad har opgjort det til en akkumuleret overdækning for 2005-2013 på kr. 741.057.

Som bekendt var udgifterne til bistand fra advokat og varmekonsulent i sagen mod E.ON medtaget i Grundejerforeningens regnskab for 1/10- 2012 til 30/9- 2013 i stedet for i varmeregnskabet, fordi SEB ikke mente, at man kunne medtage det i varmeregnskabet over for deres lejere.

Datea har nu meldt tilbage, at Huslejenævnet i Rudersdal mener, at det skal med i varmeregnskabet over for lejerne alligevel.

Solveig Rannje anmodede derfor bestyrelsen om at acceptere, at udgifterne medtages i det varmeregnskab, der afsluttes 30/5- 2014, og som afregnes over for ejere og lejere. Det drejer sig om et beløb på ca. kr. 1 mio.

Datea har foreslået flg. fremgangsmåde:

"I G/F regnskabet for 2013/14 indtægtsføres det samme beløb som blev udgiftsført i 2012/13 regnskabet. Ejerne og SEB vil således få det samme beløb godtgjort i 2013/14, som blev udgiftsført i 2012/13.

Vi medtager udgiften i varmeregnskabet pr. 31.05.2014 – hvorved ejere og lejere betaler udgiften til

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Advokater og konsulenter.

Dette betyder, at ejerne får en indtægt via driftsregnskabet og en tilsvarende udgift i varmeregnskabet i 2014, SEB får godtgjort deres udgift fra 2012/13, og lejerne vil via varmeregnskabet (31.05.2014), betale deres andel af udgiften til advokater og konsulenter.”

*Bestyrelsen besluttede, at godkende dette forslag. Med hensyn til a'conto bidrag besluttede bestyrelsen, at nuværende a'conto bidrag forsætter i det nye varmeregnskabsår, der starter 1/6, og at der varsles ny a'conto pr. 1/12, hvor aftalen med Holte Fjernvarme træder i kraft.

Marianne Ringgren giver besked til Datea herom.

8. Holte Fjernvarme (underskrift på aftale)

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt, at bestyrelsen kan indgå aftale med Holte Fjernvarme på de betingelser, der er nævnt i indstillingen.

Bestyrelsen underskrev aftalen, der var fremsendt fra Holte Fjernvarme 8/11- 2013.

Marianne Ringgren sørger for at arkivere alt materiale vedr. aftalen samlet i 1 mappe, og at det også sendes til Datea med henblik på elektronisk arkivering.

9. Optimering af driften (Kramer)

Hans Kramer og Erik Fæster gennemgik notat fra Datea (Steen Fjordbak) om bemanningen. Konklusionen i notatet er, at arbejdstimerne og udgifterne hertil på ejendommen ligger væsentligt under markedspriser, og at der er momsfordel ved at anvende egne medarbejdere.

Bestyrelsen drøftede den fremtidige opbygning og tilpasning af organisationen i Vejlesøparken, og det blev aftalt, at Hans Kramer foretager det fornødne i overensstemmelse med bestyrelsens beslutning.

10. Opfølgning på implementering af husorden (Grønborg)

Grønborg oplyste, at der afholdes fællesmøde for lejere og ejere 3. april med henblik på en endelig vedtagelse.

11. Tilbage melding på igangværende og afsluttede opgaver (Fæster og Kramer)

Erik Fæster oplyste,

-at byggetilladelsen vedrørende konsollerne nu er kommet, så arbejderne kan gå i gang.

-fliser er retableret efter rørsprængningen ved stien ud for blok 1 og 4

-trappen ned til Vejlesøvej er renoveret

-gårdmændene er i gang med at fjerne isoleringen fra kælderlofterne i blok 4.

Der blev også udleveret en opdateret 10- års plan for vedtagne og konkrete arbejder. Planen skal på hjemmesiden, når bestyrelsen har vurderet den.

12. Eventuelt

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

-Fuldmagter vedr. antenner på blok 1

TDC og 3 har anmodet om fuldmagt til at foretage fornødne undersøgelser i forbindelse med opførelse af sendestation.

*Bestyrelsen besluttede at give fuldmagterne, men at der skal indhentes råd fra professionel rådgiver, hvis de ønsker at udbygge eller etablere nye antenner mhp. at sikre optimal lejeindtægt.
Marianne Ringgren sender dem til videre ekspedition i Data.

-Henvendelse fra danbolig om annonce på hjemmesiden

Danbolig har henvendt sig til bestyrelsen, da de gerne vil have en annonce på ejendommens hjemmeside.

*Bestyrelsen besluttede at give Grønberg fuldmagt til at forhandle med dem.

-Likviditetsplan

Der var enighed om, at bestyrelsen gerne vil have en opdateret likviditetsplan i forbindelse med kvartalsrapporterne.

Marianne Ringgren beder Datea herom.

13. Møder i 2014 (22/5 og 13/11 skal ændres)

Nye datoer:

20/5 og 10/11