

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

Referat af bestyrelsesmøde tirsdag d. 26. februar 2013

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)

Der var afbud fra Ingelise Hatting (1 dy)

Øvrige deltagere:

Hans Kramer
Carl Andersen, EKAS mht. punkt 5 og 6

Bemærk,

-at beslutninger er markeret med *

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

1. Konstituering og valg af formand

Umiddelbart efter generalforsamlingen d. 30. januar 2013 blev Solveig Rannje valgt som formand for alle tre foreninger.

Da nye vedtægter, som blev vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 25. februar 2013, forudsætter valg af næstformand og sekretær, blev flg. valgt:

- Erik Fæster som næstformand for Grundejerforeningen og Ejerforeningen matr.nr. 1 dt
- P. Grønborg som næstformand for Ejerforeningen matr. nr. 1 dy
- Marianne Ringgren som sekretær for alle tre foreninger

2. Opfølgning på generalforsamlingen 30. januar 2013

Dateas referater for generalforsamlingen var fremsendt til underskrift, men da der var fejl i, *sørger Marianne Ringgren for, at de bliver rettet hurtigst muligt og på ny fremsendt til underskrift.*

Forløbet af generalforsamlingen og de spørgsmål, der blev stillet til bestyrelsen blev diskuteret, og herunder var der især flg. bemærkninger:

-Der blev efterlyst en likviditetsplan og en plan for, hvor stor en egenkapital, der skal være til rådighed for foreningerne, herunder om der kan udloddes noget af egenkapitalen til ejerne.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Datea er derfor blevet anmodet om at lave en ny likviditetsplan for 2012/2013, som bestyrelsen dog først modtog på mail om aftenen inden mødet.

Der var derfor enighed om, at bestyrelsen først på næste møde gennemgår Dateas likviditetsplan, som dog forinden skal suppleres af nogle bemærkninger fra Datea mht. disponering af likviditeten hen over året, hvor stor en egenkapital, der er behov for osv. Datea kan evt. deltage i mødet. Der skal i denne sammenhæng også tages stilling til, hvorvidt foreningerne bør have en kassekredit.

Marianne Ringgren sørger for, at punktet kommer med på næste møde.

-Der blev også spurgt til, om der kunne fordeles et større beløb af varmeudgifterne på grundlag af forbruget.

Datea har fremsendt oplysning om fordelingsnøglen for varmeregnskabet. Den viser, at 30 % af fjernvarmeudgifterne fordeles som forbrug for varmt vand efter faste haneandele, og 70% fordeles som varmekonsum, heraf 30% efter faste varmekonsum (som er ejerlejlighedens fordelingstal) og 70% efter målere. Datea har oplyst, at denne fordelingsmåde svarer til standarden for boligejendomme.

*Bestyrelsen besluttede derfor at fastholde nuværende fordeling.

-Der blev spurgt til "salg af inspektørydelse" på Grundejerforeningen, som så ud til at være den samme flere år i træk.

Datea har kontrolleret beregningerne. De baserer sig på forholdet mellem antal restejerlejligheder tilhørende SEB og Hans Kramers løn, og da disse udvikler sig stille og roligt i hver sin retning, giver det et ensartet niveau.

3. Opfølgning på sidste bestyrelsesmøde 17/12 og godkendelse af referat

Referatet fra sidste møde er godkendt på mail. Der var ingen bemærkninger.

4. Gennemgang af kvartalsrapporter for 1/10- 2012 til 31/12- 2012

Erik Fæster nævnte, at der ikke er nogen afvigelser fra budgetterne, og at der kun er lavet ting, der er budgetteret, hvorfor rapporterne ikke blev gennemgået enkeltvist.

Solveig Rannje spurgte til udgiften på kr. 302.595 af budgetterede 511.000 for bygningsinstallationer på e/f 1 dt. Fæster forklarede, at det vedrører de budgetterede affaldslifte i blok 1, som ikke er med i det store projekt.

5. Tilstandsrapport og gennemgang ved Carl Andersen

Carl Andersen omtalte hovedtrækkene i tilstandsrapporterne, som nu ligger tilgængelige for alle beboere på hjemmesiden. Ud over de ting, der allerede er medtaget i 10- års planerne som altanværn, altanbjælker, renovering af varmecentralen og strømpeføring af indvendige tagvandsfaldstammer bemærkede Carl Andersen, at der umiddelbart er to forbedringsprojekter, som bestyrelsen kan vurdere.

Det ene er en isolering af tagene med indblæsning af granulat, som ligger lige for at gennemføre. Projektet kan gennemføres uden at udskifte tagpappen på tagene, som i øvrigt er i god stand. Der vil blot skulle laves nogle reparationer, hvor granulatet skal blæses ind.

Det andet er isolering af gavle, som fx kan ske med en pudset overflade, så det ikke adskiller sig så meget fra resten af bebyggelsen. Det vil betyde, at man på sigt slipper for at renovere beton-elementerne på gavlene.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Begge projekter er energibesparende og vil give en bedre komfort for beboerne.

Carl Andersen nævnte også, at isoleringen (polystyren) under lofterne i kældrene ikke er lovlig.
Fæster og Kramer laver en plan for, hvad der kan gøres til næste bestyrelsesmøde

Bestyrelsen konkluderede, at de ifølge tilstandsrapporten nødvendige arbejder allerede er med i 10 årsplanen, og at der bør arbejdes videre med forbedringsprojekterne for tage og gavle.

Det blev derfor aftalt med Carl Andersen, at han i første omgang til næste møde kommer med et oplæg på projekt for isoleringen af tagene incl. rådgivningsaftale.

Det er så hensigten, at projektet kan bearbejdes i løbet af 2013 med indhentning af priser mm., således at det kan forelægges for generalforsamlingen januar 2014.

*Bestyrelsen besluttede, at renoveringsarbejderne på varmecentralen ikke skal sættes i gang foreløbigt, da Holte Fjernvarme har været inde på, at de i forbindelse med tilbud til Vejlesøparken måske kunne være interesserede i at købe varmecentralen.

Beslutning om igangsætning af de budgetterede renoveringsarbejder afventer derfor en tilbagemelding og stillingtagen til tilbuddet fra Holte Fjernvarme.

6. Indgangspartier med deltagelse af Carl Andersen

Det blev diskuteret, hvordan projektet skal gribes an.

*Bestyrelsen besluttede at benytte flg. fremgangsmåde:

1. Der nedsættes en styregruppe bestående af Hans Kramer, Erik Fæster og Lars Rahbæk. Styregruppen kan i det omfang, det er nødvendigt trække på bistand fra Carl Andersen og arkitekt Peter Ilsø.

2. Styregruppen får lavet en mock-up (prøveopgang) i nr. 33, som skal danne baggrund for bestyrelsens beslutning om, hvordan og hvilke arbejder, der skal omfattes af projektet. Dette arbejde sættes i gang snarest muligt.

3. Når bestyrelsen har truffet beslutning iht. pkt. 2, laves der en prøveopgang i de øvrige blokke, således at der er 4 prøver i alt (bortset fra blok 1).

4. Når alle 4 opgange er lavet, høres beboerne.

5. Når beboernes bemærkninger er modtaget, beslutter bestyrelsen, hvordan det videre forløb skal være.

7. Tilbagemelding på igangværende og afsluttede opgaver (Fæster og Kramer)

Erik Fæster nævnte, at affaldsprojektet er færdigt om 14 dage, og at der ikke er overskridelser på budgettet. Byggeregnskabet vil være færdigt om ca. 1 måned, hvorefter Datea kan lave beregninger til ejerne på, hvor meget de enkelte lejligheder skal betale eller afdrage.

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

8. E-on – stillingtagen til ”screening” fra Carsten Monrad og spørgsmålet om levering af gas

Carsten Monrad har ikke nået at færdiggøre screeningen, hvorfor denne del af punktet blev udsat til næste møde.

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

-E.ON har fremsendt endnu en faktura (for januar) uden at fratække den aftalte tilbagebetaling, og de har endnu ikke svaret på bestyrelsens indsigelse.

-Energitilsynet sendte primo februar et udkast til afgørelse, hvorefter Vejlesøparken er omfattet af varmforsyningslovens prisbestemmelser. E.ON kan dermed ikke opretholde synspunktet om ikke at ville tilbagebetale de enorme overdækninger.

Afgørelsen vedrører flere ejendomme og ikke kun Vejlesøparken, hvor E.ON har påstået, at varmforsyningsloven ikke er gældende.

Det ser derfor ud til, at Vejlesøparkens advokat Marlene Hannibal får medhold i sin påstand. E.ON har dog mulighed for at sende sagen videre til Energiklagenævnet.

-Vejlesøparkens sag i Energitilsynet kan dog ikke forventes at blive afsagt før tidligst om 4-6 måneder ifølge Marlene Hannibal.

Bestyrelsen diskuterede herefter spørgsmålet om honorarer til henholdsvis advokat Marlene Hannibal og Carsten Monrad. Disse udgifter har hidtil været medtaget i varmeregnskabet. Lejernes beboerrepræsentation har dog givet udtryk for, at de ikke fremover vil acceptere, at udgifterne medtages i varmeregnskabet.

*Bestyrelsen besluttede derfor at medtage udgifterne i Grundejerforeningen i det næste varmeregnskab.

For ejerne har det ingen betydning, da fordelingen af disse udgifter sker efter ejerlejlighedens fordelingstal både i varmeregnskabet og i Grundejerforeningen.

Marianne Ringgren anmoder Datea om at sørge herfor.

9. Tilbud fra Holte Fjernvarme

Holte Fjernvarme har meddelt, at de først kan fremsende et tilbud 15. marts, hvor punktet blev udsat til næste møde.

10. Hjemmeside og kommunikation med ejerne (Grønborg)

Grønborg har lavet et oplæg på kommunikation i forhold til ejerne i relation til de nye vedtægter, som åbner mulighed for, at medlemmerne kan anmode om, at al kommunikation til og fra ejerforeningerne sker elektronisk.

Det blev aftalt, at Grønborg og Hans Kramer indkalder Datea til et møde herom.

11. Muligheder for optimering af driften

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

På sidste bestyrelsesmøde blev det besluttet at undersøge, om Datea har noget statistik på personaleudgifter på ejendomme.

Datea har efterfølgende meddelt, at de ikke har noget statistik herfor, men de tilbød i stedet at sende en tekniker ud, der kunne tale med Hans Kramer.

Teknikeren, Steen Fjordbak, har siden da besøgt Kramer og foreslået, at Kramer laver en oversigt over alle overordnede opgaver, som pt. løses af de ansatte og det estimerede tidsforbrug hertil. Hans Kramer er gået i gang med at lave denne oversigt.

Det blev aftalt, at punktet tages op igen, når oversigten er klar og gennemgået med Steen Fjordbak.

12. Driften af selskabslokale og vaskeri

På sidste bestyrelsesmøde blev det besluttet at fortsætte diskussionen om driften af selskabslokalet, herunder om det skal hvile i sig selv, eller om det skal finansieres delvist som et ”fællesskabsgode” med midler fra Grundejerforeningen.

Erik Fæster nævnte, at vaskeriet balancerer, fordi der ikke er afskrivninger pt.

Efter en diskussion var der enighed om, at selskabslokalet bør fortsætte som et ”fællesskabsgode” for ejendommens beboere.

Hans Kramer nævnte, at den udefrakommende bridgeklub betaler lidt mere end interne beboere, og at de må acceptere at blive aflyst, når selskabslokalet er lejet ud til beboere eller skal bruges internt til møder.

13. You See - opfølgning

Der kan ikke meldes tilbage til You See, før Beboerrepræsentationen og lejerne har taget stilling til, om de ønsker at gøre brug af tilbuddet fra You See.

Det blev derfor aftalt, at Holger Dock og Marianne Ringgren prøver at indkalde Tove Franke til et møde, som helst skal afholdes inden lejernes generalforsamling medio marts.

14. Opfølgning på møde om skovplan

Marianne Ringgren, Ingelise Hatting, Erik Fæster, Hans Kramer og Jens David Jensen (ansat i Vejlesøparken) har afholdt et møde med Teri Lønborg og Kaj Sørensen d. 7. januar. Formålet med mødet var at få afklaret retsgrundlaget for skovplanen og mulighederne for at agere inden for eksisterende skovplan og fremtidig skovplan.

Kommunen har endnu ikke meldt tilbage med kommentarer til mødereferatet, men ifølge Marianne Ringgren var konklusionen, at mulighederne for at ændre på randbevoksningen er begrænsede, men at der er en udvidet adgang til mellem blokkene til at ændre på omfang og størrelse af bevoksning. Det vil dog formentlig medføre øgede udgifter til den løbende skovdrift.

Der er også mulighed for at lave en ny skovplan, når det ønskes. Den skal dog godkendes i kommunen.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Kommunen foreslog i øvrigt at der vælges en ”skovkyndig” som konsulent i stedet for en landskabsarkitekt, ligesom de foreslog, at ejendommen melder sig ind i Skovforeningen.

Hans Kramer nævnte, at han har meldt Vejlesøparken ind i ”Skovdyrkerne”, som foreningen rettelig hedder. Der vil så komme en skovkonsulent ud på ejendommen én gang årligt gratis, og han kan også rekvireres på timebasis efter behov.

*Bestyrelsen besluttede at få undersøgt, om der kan fældes nogle træer langs blok 3 og 4, hvor der er mest mørkt.

Det blev aftalt, at Hans Kramer tager det op med skovkonsulenten for at vurdere, om det er muligt, og hvordan det kan gribes an, så karakteren af skov bevares.

15. Ansøgning om døråbnere og lader til el- scooter

Bestyrelsen har fået en ansøgning om etablering af automatiske døråbnere til nr. 3 og etablering af stik til en lader til el- scooter udendørs ved hoveddøren.

*Bestyrelsen besluttede at imødekomme ansøgningen på den betingelse, at det sker på kommunens regning, og at de påtager sig reetableringsudgiften hertil.

16. Husorden

Med henblik på at modernisere den eksisterende husorden *blev det aftalt, at et udvalg bestående af Grønborg, Fæster og Kramer skal komme med et forslag til ny husorden til bestyrelsen.*

17. Opfølgning på ændringer til Vejlesøparkens hjemmeside

Grønborg nævnte, at domænet Vejlesøparken.dk bliver ledigt, og at Hans Kramer sørger for at købe det, således at der kan laves et skjult link over til nuværende hjemmeside (for at undgå at lave om på den nuværende).

18. Eventuelt

Hans Kramer nævnte, at han er ved at indgå en ny kontrakt for rengøring med A. Andersen i stedet for nuværende aftale med Alliance. Det vil betyde en årlig besparelse på c. kr. 40.000. Ny aftale vil træde i kraft pr. 1. juli 2013.