

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

Referat af bestyrelsesmøde onsdag d. 27. november 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)
Lars Rahbæk (G/F, 1 dt og 1 dy- SEB)
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
Marianna Bengtson, Datea
Finn Leth, Datea

Bemærk,

-at beslutninger er markeret med *

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

1. Gennemgang af årsregnskaber 2012/2013 med Datea

Fin Leth gennemgik regnskaberne, og der var flg. kommentarer samt *rettelser, som Finn sørger for at indarbejde:*

Grundejerforeningen

Der er et underskud på kr. 907.550 mod et budgetteret underskud på kr. 276.153.
Den primære årsag til afvigelsen er, at der er brugt kr. 1.022.685 på honorarer (advokat og energirådgiver) mod et budget på kr. 246.000.

- på side 3 rettes ”resultat” til ”underskud”.
- note 3) ”Alarmer” rettes til ”DR licens”
- note 11) der tilføjes ”(Force)” efter ”Forhandling Holte Fjernvarme”
- note 16) ”skyldig varme” rettes til ”a’conto honorar”

1 dy

Der er et overskud på kr. 423.676, som primært skyldes en tilbagebetaling for vand og nedsat a’conto. Der var budgetteret med kr. 720.000, men udgifterne har kun været 337.633. Finn Leth oplyste, at der ikke er kommet en årsopgørelse endnu, *men at han vil rette tallene, hvis den når at komme.*

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

-på side 3 rettes ”resultat” til ”overskud”.
-side 9 tilføj ”egenkapital” ved note 12) fordelingstal
-note 5) vedligeholdelse detaljeres i overensstemmelse med det budget, der er godkendt på generalforsamlingen.

1 dt

Der er et overskud på kr. 634.176, som primært skyldes en tilbagebetaling for vand og nedsat a’conto. Der var budgetteret med kr. 1.080.000, men udgifterne har kun været 507.946. Finn Leth oplyste, at der ikke er kommet en årsopgørelse endnu, *men at han vil rette tallene, hvis den når at komme.*

-på side 3 rettes ”resultat” til ”overskud”.
-side 9 tilføj ”egenkapital” ved note 14) fordelingstal
-note 6) vedligeholdelse detaljeres i overensstemmelse med det budget, der er godkendt på generalforsamlingen.

2. Gennemgang af budgetter 2013/2014 med Datea

Finn Leth gennemgik budgetterne, og der var flg. kommentarer samt *rettelser, som Finn sørger for at indarbejde:*

Grundejerforeningen

-note 10) der er afsat kr. 420.000 til ny belægning på boligveje. Hans Kramer har endnu ikke øremærket det til specielle områder. *Det blev aftalt, at Ingelise Hatting undersøger, om bestyrelsen på sidste generalforsamling har lovet at forny fliser på bestemte boligveje.*
-note 11) ”honorar bestyrelsen” 15.000 slettes

Der er i budgetudkastet lagt op til, at underskuddet på 904.399 skal udlignes via budgettet for 2013/2014. Dette blev diskuteret af bestyrelsen, idet der er en pæn egenkapital i de to ejerforeninger (kr. 1.480.203 i 1 dy og kr. 1.543.212 i 1 dt).

*Bestyrelsen besluttede, at underskuddet skal udlignes ved at foretage en engangsudbetaling fra ejerforeningerne til Grundejerforeningen, beregnet forholdsmæssigt.

-Finn Leth sørger for, at budgettet rettes til i overensstemmelse hermed, således at den totale udgift for G/F bliver kr. 5.430.000 (fra 6.334.399 i udkastet).

1 dy

-note 6) ”konsulentbistand” rettes til bestyrelseshonorar og kr. 8.000

1 dt

-note 7) ”konsulentbistand” rettes til bestyrelseshonorar og kr. 8.000

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

På begge ejerforeninger er der lagt kr. 600.000 ind til delvis finansiering af indgangspartierne. Bestyrelsen diskuterede, hvorledes projektet skal finansieres.

*Bestyrelsen besluttede, at der skal tages et beløb fra "formuen" til delvis finansiering af indgangspartierne, således at udgiften på 600.000 kan nedsættes.

Det blev aftalt, at Finn Leth regner på, hvor meget der kan tages af formuen af hensyn til likviditeten og retter budgetterne til i overensstemmelse hermed.

3. Likviditetsopfølgning med Datea

Solveig Rannje nævnte, at ejerforeningerne er nødt til at have en løbende likviditetsopfølgning samt et værktøj hertil, hvorfor hun bad Finn Leth om at undersøge, om det er en del af administrationsaftalen og i modsat fald, hvad det vil koste at få den ydelse.

Finn Leth vender tilbage herom til bestyrelsen og fremlagde opdateret likviditetsplan. Finn Leth mener umiddelbart, at foreningerne skal bruge mindst 1 mio. i løbende likviditet.

*Bestyrelsen vedtog (i lighed med tidligere) at tilstræbe, at likviditeten er på ca. 1,5 mio.

4. Planlægning af generalforsamlingen d. 29. januar 2014, herunder spørgsmålet om eventuel udlodning af egenkapital med Datea

I forbindelse med spørgsmålet om eventuel udlodning blev det aftalt, *at Finn Leth sammen med revisor skal vurdere dette samlet set* (også sammenholdt med, at det er besluttet at tage underskuddet i G/F samt at finansiere indgangspartierne delvist fra formuen).

Mht. planlægningen er revisor og dirigent booket. *Marianne Bengtson sørger for, at dirigenten får tilsendt de nye vedtægter.*

Mht. udkast til indkaldelser var der flg. kommentarer/rettelser, *som Marianna Bengtson sørger for:*

-slet pkt. 4. Decharge

-der tilføjes forslag fra bestyrelsen:

*ny husorden (Marianne Bengtson finder ud af, om det skal på for Grundejerforeningen, ejerforeningerne eller alle tre. Ændringsforslag til husordenen vil ikke kunne vedtages endeligt på generalforsamlingen, da den er forhandlet med Beboerrepræsentationen (lejerne).

*Aftale med Holte Fjernvarme om levering af fjernvarme (Datea formulerer "beslutningsforslaget". *Der skal vedlægges en indstilling fra bestyrelsen til generalforsamlingen, som Marianne Ringgren laver udkast til.*

5. Opfølgning på sidste bestyrelsesmøde 5/9 og godkendelse af referat

5.1 Bevoksning og skovplan

Som oplyst på mail har skovkonsulenten været ude på ejendommen 9. oktober for at vurdere, om der kan gøres noget ved bevoksningen langs med blok 4.

Konklusionen herpå blev:

1. Der kan ske en udtynding i nederste plantebælte, hvor der er en del selvsåede træer, der er blevet

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

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.

Aftalen blev, at skovkonsulenten vil komme efter nytår og sammen med Jens David Jensen afmærke, hvilke træer der kan fældes/udtyndes.

5.2 Elektronisk kommunikation

Grønborg oplyste, at det er sat i værk, men at der kun er ganske få ejere, der har tilmeldt sig.

5.3 Husorden

Den endelige husorden er godkendt af bestyrelsen og kommer til afstemning på generalforsamlingen 29/1, hvorefter der skal holdes et beboermøde (incl. lejere), som endeligt kan godkende den.

5.4 Tinglysning af vedtægter

Tinglysningen er ikke på plads endnu. Sagen er stadig hos advokat, men vedtægterne gælder, jf. beslutning på generalforsamlingen

5.5 Plan for ulovlig isolering af lofter i kældrene

Hans Kramer har oplyst, at de ansatte selv nedtager den ulovlige isolering, samt at der ikke kan opsættes ny isolering. Der er derfor ikke udgifter forbundet med arbejderne, som bliver foretaget løbende, når tiden er til det.

6. Indgangspartier

På sidste møde blev det aftalt, at der på baggrund af de øgede udgifter (mock- upp'en) var behov for at få delt projektet op i del- elementer med økonomi på de enkelte elementer, således at bestyrelsen på den baggrund kan træffe beslutning om, hvilke arbejder man vil indstille til at blive gennemført.

Bestyrelsen har efterfølgende modtaget en oversigt over økonomien. Ifølge oversigten er der to løsninger.

Forskellen på de to løsninger er, at løsning 1 også omfatter "nye udvendige vægge, nye skydelåger samt en "afslibning" af gulvene". Løsning 2 har IKKE de udvendige vægge og skydelåger med, og der foretages en "rensning" af gulvene i stedet for en "afslibning". Løsning 1 er skønnet til en samlet udgift på kr. 4.320.000, medens løsning 2 er skønnet til en samlet udgift på kr. 2.567.695.

Bestyrelsen diskuterede løsningerne og planerne for ejendommens vedligeholdelse og forbedring på sigt, herunder især energimæssige forbedringer som isolering af tagene samt udskiftning af lamper i trappeopgange til LED lamper (der mangler udskiftning i blok 4 og 5, øvrige blokke har fået dem udskiftet).

*Bestyrelsen besluttede at gennemføre løsning 2. Det blev samtidig besluttet, at arbejderne mht. indgangspartierne skal sendes i udbud til 3-4 bydende. Det blev også besluttet at sende projekt for tag- isolering i udbud, samt at der skal foretages en ny beregning på tilbagebetalingen. Med hensyn

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

LED lamper blev det besluttet, at der skal indhentes et samlet tilbud fra leverandøren på udskiftning af resterende lamper i blok 4 og 5.

Det blev aftalt, at Carl Andersen sørger for at sende indgangspartier og tagisolering i udbud samt at lave den opdaterede beregning på tilbagebetalingen mht. tagene.

Hans Kramer tager sig af indhentning af tilbud fra leverandøren mht. LED lamperne.

Med hensyn til finansiering af arbejderne for indgangspartierne er planen at finansiere det delvist via formuen og delvist over budgettet for 2013/2014 og 2014/2015, se også ovenfor.

7. Optimering af driften

Punktet blev udsat til næste møde, hvor notat fra Datea (Steen Fjordbak) vil blive gennemgået.

8. Opfølgning på varmemeforhandlinger

Marianne Ringgren og Erik Fæster orienterede om de løbende varmemeforhandlinger.

9. Eventuelt

Mødedatoer for 2014 er (alle dage kl. 8.15)

18/3

22/5

4/9

13/11