

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

Referat af bestyrelsesmøde mandag den 11. september 2017

Sted: Vejlesøparkens selskabslokaler

Deltagere fra bestyrelserne:

Pierre Ørndorf
Claus Wenzel Tornøe
Erik Trudsø Jespersen
Frank Nygaard
Jens Bache
Carsten Riddersholm
Per Yderholm
Nicolai Fuglsang
Ingelise Hatting
Erik Fæster
Hans Kramer

Afbud fra:

Niels Lohmann
Kim Hjortfelt, Gert Carstensen A/S

Øvrige deltagere:

Merete Jørgensen, NewsecDatea (referent)

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

Referatet blev godkendt uden rettelser.

Der var efterfølgende opfølgning til en række punkter:

Opfølgning punkt 5.2: Hans Kramer har stået for sagen omkring strømpeforing, og det er implementeret i referat fra seneste driftsmøde. Referatet lægges op på hjemmesiden. Strømpeforingen implementeres ikke.

Opfølgning punkt 6.2: Benyttelse af selskabslokalet til lagersalg. Punktet hænger sammen med punkt 7.3. Revision af reglerne for selskabslokalet har afventet ny sammensætning af bestyrelsen i de tre foreninger efter SEB's salg.

Opfølgning punkt 6.2: Beboerne skal orienteres omkring brugen og vedligeholdelsen af ventilationerne i lejlighederne. Hans Kramer har beskrevet brugen i det seneste nyhedsbrev, og en vejledning er lagt på hjemmesiden.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Opfølgning punkt 7.2: Teknikudvalget mangler at tage kontakt til kommunen omkring reglerne for dørpartiet. Teknikudvalget afventer beslutning omkring dørpartiet, før det tager kontakt til kommunen.

Opfølgning punkt 7.4: Ingelise Hatting oplyste, at benchmarking er udleveret til bestyrelsen. Tallene er ikke blevet gennemgået siden foråret, men det er nødvendigt at se på dem igen, når alle har sat sig ind i sagen. Herefter bør benchmarking ske hver 2-3. år. Der er ingen alvorlige sager, der skal ses på, inden budgetlægningen for 2017/18, men Ingelise Hatting mener, at der er en del mindre sager, som f.eks. forsikringskader, der skal undersøges nærmere.

Opfølgning punkt 7.4: Hans Kramer har indhentet nyt tilbud på telefonabonnement til elevatorerne (GSM), som kan afskrives på 1½ år. Hans Kramer iværksætter ændringen.

Opfølgning punkt 7.5: Gennemgås under punkt 7.5.

2. Økonomifølging – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

2.1 G/F Vejlesøparken: Ingen uforudsete udgifter, men Erik Fæster stiller spørgsmål til omkostningerne på side 3 i rapporten. Der er indtil videre 3,5 mio. kr., mens budgettet for hele regnskabsåret er på 4,6 mio. kr. Hans Kramer kan forklare, at dette skyldes belægningen ud for blok 1, som er sat i gang. Elforbrug på fællesarealer er steget, hvilket skyldes afregning med Holte Fjernvarme efter bimåleren i varmecentralen.

Herudover har Per Yderholm spørgsmål til likviditeten i grundejerforeningen, som hen over året skal ligge på 1,5 mio. kr. i gennemsnit, men ved udarbejdelsen af rapporten var på 2,3 mio. kr.

2.2 E/F 1 DT: Budgettet er overskredet pga. udskiftning af elevatorbælter i blok 3, 5 og 11. Herudover har der være reparationer på blok 5, mens man alligevel havde lift på stedet. Hans Kramer har haft forelagt dette for bestyrelsen og fået det godkendt.

Newsec Datea skal have besked om ændringer og tilføjelser til økonomirapporterne, hvor der ønskes likviditetsrapport, så det bliver nemmere at følge med.

2.3 E/F 1 DY: Der har ikke været nogen uforudsete udgifter, men der har været en fejl i budgettet omkring udgiften til faldprøver. Dette punkt bør tages med i tiårsplanen, så det sker hvert tredje år.

Overskuddet på vedligeholdelseskontoen skyldes malerarbejdet, som går i gang i september 2017.

2.4 Sumenheden Vejlesøparken: Økonomiudvalget har bedt Newsec Datea om at få udarbejdet en økonomirapport for den samlede bebyggelse, fordi det giver mere overskuelighed, hvilket er i alles interesse. Økonomirapporten for sumenheden kan ikke umiddelbart lægges på hjemmesiden pga. den komplekse struktur i bebyggelsen, hvor ejerne i de enkelte ejerforeninger ikke har tilladelse til at se tallene for den anden ejerforening.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Pierre Ørndorf vil tage sagen op med Newsec Datea på et møde 12. september 2017, da bestyrelsen ikke har den samme holdning til sagen som Newsec Datea.

3. Opfølgning på igangværende projekter/større vedligeholdelsesarbejder

- 3.1 Præsentation af forslag til projekt dørtelefoner. Projektet er nu så langt, at det kan sendes i udbud, og Kim Hjortfelt fra Gert Carstensen A/S er blevet bedt om at se på, hvilke firmaer der skal deltage i budrunden.

Der findes to store leverandører af dørtelefoner på markedet, og de vil begge blive bedt om at afgive tilbud. Erik Fæster ønsker reglerne for tilbudsgivning undersøgt, hvilket vil blive overladt til Kim Hjortfelt fra Gert Carstensen A/S og byggesagsadministrator hos Newsec Datea. Carsten Riddersholm lægger samtidig vægt på, at disse to parter hjælper med at sikre, at de lovmæssige regler vedrørende udbud bliver overholdt 100 procent, og at bestyrelsen efterfølgende stilles frit med hensyn til valg af leverandør.

Når projektet kommer lidt længere hen i processen, vil der blive afholdt beboermøder, hvor projektet vil blive præsenteret, inden det skal endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling. Pierre Ørndorf anbefaler, at man inviterer leverandøren med til beboermøderne, og at der på beboermøderne bliver mulighed for at se de nye dørtelefoner. Samtidig er det vigtigt, at der laves en forklaring på projektet, som alle uden teknisk indsigt kan forstå. Der er enighed om, at man laver et materiale til bestyrelsen til gennemgang, inden der laves et andet materiale til beboerne.

CPM tager forbehold for godkendelsen af projektet og priserne på projektet, indtil de har set nærmere på sagen og gennemgået den med lejerne.

Projektet skal nu samles sammen, og der skal indhentes et samlet tilbud på alle punkter i projektet. Det accepteres af bestyrelsen, at udbuddet sættes i gang.

4. Den daglige ledelses rapportering til bestyrelsen

Opfølgning på prøveperiode vedr. cykelstativ ved blok 1 gennemgås af Erik Trudsø Jespersen. Prøveperioden er forløbet godt, og man vil gerne have det udvidet, hvilket kan ske i forbindelse med udskiftning af belægningen. Dette godkendes af bestyrelsen, og der afsættes 72.700 kr. i budgettet.

Hans Kramer står for gennemgangen af punktet i øvrigt:

Maling af blok 4 er sat i gang, og blok 5 er på vej. Derudover kommer der maling af underetagen i blok 1.

En betonundersøgelse blev sat i gang sidste vinter, efter at et større stykke beton havde revet sig løs og var faldet ned. Ekas, der udarbejder rapporten, har fundet en hel del betonskader, som de er ved at katalogisere og inddele i tre niveauer. Prisen for udbedring af skader er for blok 1 estimeret til at koste 1 mio. kr.

Der er talt om renovering af gummifuger i gavlene (indeholder pcb) og siderne (indeholder ikke pcb), og det er Hans Kramers anbefaling, at man slår udbedring af betonskader sammen

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

med renovering af gummifuger, for at man kan spare på udgiften til lift/stillads. Hans Kramer sørger for at få det sat på budgettet for 2017/18.

Blok 5 er blevet udbedret for betonskader, mens blok 4 afventer. Man kender ikke prisen for blok 4.

Ejendomsfunktionær Jens har 40 års jubilæum 19. december 2017, og Hans Kramer ser gerne et arrangement i den anledning. Dette accepteres af bestyrelsen inden for en beløbsramme på 10.000 kr.

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

Der er ikke indkommet nogen emner.

6. Punkter, som andre har bedt bestyrelsen se på

- 6.1 Lisbeth Maegaard har på vegne af Tirsdagsklubben klaget over prisen for lån af lokaler. Tirsdagsklubben har i en årrække lånt selskabslokalet uden beregning, men med den nye prisstruktur er de begyndt at blive opkrævet. Der er enighed i bestyrelsen om, at denne opkrævning skal fortsætte for at få ensartede regler for alle. Tirsdagsklubben har mulighed for at sende regningen for lokaleleje videre til LOF, der udbyder kurset. Hans Kramer svarer Tirsdagsklubben om bestyrelsens afgørelse og afklarer evt. misforståelser.

Hans Kramer kan samtidig oplyse, at Bridgeklubben har opsagt deres aftale om leje af selskabslokalet, og at de ikke længere vil benytte lokalet.

7. Rapport fra eventuelle underudvalg

- 7.1 Opfølgning fra økonomiudvalg (Ingelise Hatting, Hans Kramer, Jens Bache, Carsten Riddersholm)

Nicolai Fuglsang fra CPM vælges som nyt medlem.

- 7.2 Opfølgning fra teknikudvalg (Hans Kramer, Frank Nygaard, Pierre Ørmdorf og Erik Trudsø Jespersen, Ingelise Hatting)

Dan Outzen fra CPM vælges som nyt medlem. Han har sat sig ind i projektet med nyt dørparti i blok 1, og han ser positivt på sagen.

- 7.2.1 Underskrift af allonge til lejekontrakt TT Netværk (Erik Trudsø-Jespersen)

TT Netværk har ønsket en tilføjelse til den eksisterende lejekontrakt, således at de installationsændringer, der med års mellemrum er nødvendige for TT-netværket følger den teknologiske udvikling, vil kunne gennemføres uden hver gang at involvere bestyrelsen. En tilføjelse, der reflekterer dette, vil blive udarbejdet og forelagt G/F bestyrelsen til underskrift

- 7.3 Opfølgning fra fællesfacilitetsudvalget (Claus Tornøe, Erik Trudsø Jespersen og Hans Kramer)

Udvalget fortsætter uændret.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

- 7.4 Opfølgning fra driftsudvalg (Ingelise Hatting og Hans Kramer)
Per Yderholm fra CPM vælges som nyt medlem.

Bortset fra renovation er samtlige områder gennemgået, og Hans Kramer har indhentet nye tilbud. Renovation afventer indtil foråret 2018, hvor man kender de nye regler fra kommunen.

Hans Kramer har foreslået, at man ser på ændring i mulighederne for håndtering af dagrenovation, bl.a. transportmuligheder og komprimering. Det bør pointeres over for beboerne, at storskraldsordningen ydes som en særskilt service i Vejlesøparken.

CPM opfordres til at gennemgå materialet omkring driften for at få bedre forståelse for bebyggelsen.

- 7.5 Opfølgning fra varmeudvalget (Frank Nygaard og Hans Kramer)
Niels Lohmann vælges som nyt medlem af udvalget. Han har lang erfaring fra diverse bestyrelser og er vant til at se på tal, hvilket er nødvendigt i udvalget.

Oppenheim har kontaktet bestyrelsen omkring fordeling af varmeudgifterne, fordi han mener, at en uforholdsmæssigt lille del afregnes via målerne på radiatorerne.

Frank Nygaard har set på tallene og holdt møder med Brunata om bl.a. denne sag. Ifølge Brunata kan man fremover godt beregne det faktiske energi forbrug til opvarmning af varmt vand, da der er vandmålere på vandet til varmt vands beholdere i de 5 blokke. Hvis forbruget er mindre end de 30% af total forbruget, som i dag anvendes til afregning for varmt vand, kan den overskydende del flyttes over til den del, som i dag afregnes via målerne på radiatorerne.

Der udestår stadig nogle detaljer for at sikre korrekt overensstemmelse mellem energiforbrug til varmt vand og energiforbrug i perioder uden graddage (sommertidene).

Effekten af den nye tagisolering bliver synlig i varmeåret som netop er afsluttet ved at varmefordelingstallet for de øverste lejligheder ændres

- 7.5.1 Underskrift på tillæg i grundejerforeningen (Frank Nygaard)

Tillægget til aftalen med Holte Fjernvarme skal have tilføjet et afsnit omkring beregning af a conto betaling. Herefter er tillægget klar til underskrift af den nye bestyrelse.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

7.6 Opfølgning fra skovudvalg (Hans Kramer, Ingelise Hatting og Claus Tornøe)

Der blev før sommerferien holdt møde med skovkonsulenten omkring skovområdet og vinkler på træer. Skovplanen er nu ved at være på plads, og den kan snart fremlægges for bestyrelsen. Erik Fæster gør opmærksom på, at der har været misforståelser omkring vinkler på træerne, som kun skulle gælde nye træer og ikke de træer, der er blevet plantet for længe siden.

CPM opfordres til at tage plads i udvalget, men CPM vil gerne afvente en evt. deltagelse, indtil der er mere behov for det. Indtil videre vil CPM gerne have, at skovudvalget informerer Dan Outzen omkring arbejdet i udvalget.

Hans Kramer informerer om en henvendelse fra en nabo til Vejlesøparken, som opfordrede Vejlesøparken til at deltage i et hegnssyn mod en anden af Vejlesøparkens naboer. Hans Kramer opfordrer til, at man ikke går ind i sagen, da man allerede tidligere havde deltaget i et hegnssyn med de pågældende naboer, og Vejlesøparken har stort set ikke haft problemer siden. Det bakker bestyrelsen op omkring.

Skovudvalget har fået overdraget en sag omkring gennemskydning af stendiget omkring vor skov fra Marianne Ringgren. Sagen er blevet indbragt for kommunen, men man har ikke fået noget svar endnu. Bestyrelsen beder skovudvalget om at tage sig af sagen og sikre, at servitutterne overholdes, og at man tager hensyn til det fredede stendige.

7.7 Opfølgning af kommunikationsudvalg (Erik Trudsø Jespersen og Hans Kramer).

Hans Kramer og Carsten Riddersholm samarbejder omkring kommunikationen i bebyggelsen, som sikres via nyhedsbreve og hjemmesiden. De ønsker at aktivere flere beboere, og de sørger for, at al kommunikation foregår i et sprog, som alle kan forstå.

Carsten Riddersholm opfordrer til, at man tager fat i ham eller Hans Kramer, hvis man har nyheder, som man vil have formidlet.

Pierre Ørndorf foreslår, at Carsten Riddersholm laver et lille kursus i brug af de nye team-rum på hjemmesiden, som man fremadrettet skal benytte i stedet for at sende mails rundt i bestyrelsen.

7.8 Opfølgning fra vedtægtsudvalg (Jens Bache, Claus Tornøe)

Udvalget har fået overdraget en stor mængde materiale fra Marianne Ringgren omkring vedtægterne og strukturen i bebyggelsen, som de nu skal gennemgå. Deres vurdering er, at det vil være meget svært at ændre på strukturen uden enstemmighed på generalforsamlingen.

CPM vil ikke gå ind i udvalget på nuværende tidspunkt, men når der sker mere på området, vil de vurdere sagen igen.

8. Udestående sager

8.1 Beslutning om afslutning af sagen omkring ejendomsvurderingen.

Der blev klaget kollektivt over ejendomsvurderingen 2011, efter at man havde fået en henvendelse fra en advokat, der ville køre sagen som "No cure, no pay".

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Nu er man nået dertil, hvor man kan konstatere, at sagen ikke vil give noget, og at Skatteankestyrelsen har skrevet ud til alle involverede ejere. Bestyrelsen godkender, at man afslutter sagen.

9. Næste møde

Næste budgetmøde afholdes 6. november 2017 kl. 8-11. Økonomiudvalget vil ikke have alting klar til denne dato, og de spørgsmål, der måtte komme, vil så i stedet blive taget på regnskabsmødet.

Regnskabsmøde afholdes 12. december 2017 kl. 16.

Ordinær generalforsamling afholdes 30. januar 2018 kl. 19. Pierre Ørndorf aftaler nærmere med Newnec Datea om deres deltagelse.

10. Punkter til hjemmesiden

Carsten Riddersholm vil tage et møde med CPM, hvor hjemmesiden gennemgås, så de er bedre klædt på til de forskellige udvalg.

Carsten Riddersholm sørger for, at alle dokumenter til bestyrelsesmøderne lægges på hjemmesiden inden mødet. Dette aftales nærmere med Newsec Datea, ligesom det vil blive aftalt, om dokumenterne kun lægges på hjemmesiden eller også sendes via mail sammen med indkaldelsen. Dokumenterne lægges kun ét sted på hjemmesiden, og det sted vil være under det relevante udvalg. Alle andre steder vil der blive linket til dette sted.

11. Eventuelt

Punkter til budgettet 2017/18 skal sendes til Hans Kramer nu, så de kan nå at komme med.

Der eksisterer i dag en tiårsplan, men den har brug for en uddybning. Per Yderholm foreslår en tilstandsvurdering.

Pierre Ørndorf ønsker at gøre bestyrelsesmøderne mere effektive, hvilket skal ske ved, at medlemmerne inden mødet kommer med indstillinger.

Der afholdes møde med afdelingsdirektør Anette Dyhl, Newsec Datea 12. september 2017, hvor det fremtidige samarbejde skal diskuteres, og hvor man vil lægge vægt på, at der skal afrapportering til bestyrelsen i højere grad end nu.