

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

Referat af bestyrelsesmøde mandag den 6. november 2017 kl. 8:00

Sted: Vejlesøparkens selskabslokaler

Deltagere fra bestyrelserne:

Pierre Ørmdorf
Claus Wenzel Tornøe
Erik Trudsø Jespersen
Frank Nygaard
Jens Bache
Carsten Riddersholm
Nicolai Fuglsang
Ingelise Hatting
Birthe Lundsgaard

Afbud fra:

Per Yderholm
Niels Lohmann

Øvrige deltagere:

Mai Egeberg, Newsec Datea (referent)
Finn Leth, Newsec Datea (budget og regnskab)
Hans Kramer

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 2.2: Newsec Datea skal have besked, når der er ændringer eller tilføjelser til økonomirapporterne.

Opfølgning punkt 2.4: Formandskabet har haft møde med Newsec Datea omkring sumenheden. Bestyrelsen har behov for sumrapporterne til supplement af de øvrige økonomirapporter.

2. Økonomiopfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

2.1 G/F Vejlesøparken:

Finn Leth gennemgik regnskabet 2016/2017 grundigt og gjorde opmærksom på, at revisionspåtegningen var blevet ændret i regnskabet.

Der blev spurgt til, hvad antenne og hybridnet dækkede over: Det er SITA konsulenthonorar.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Det blev brugt i forbindelse med udlejning af antenneplads, beløbet skal betales af 1 dt. Der blev ligeledes spurgt til, hvad gebyrer dækker over: Det er gebyrer til Nets for huslejeopkrævninger.

Der blev henstillet til, at der blev hensat til at maskinparken fornyes efter behov. Maskinlisten skal opdateres. Hans Kramer oplyste, at der ikke umiddelbart var udsigt til udgifter til maskiner på nuværende tidspunkt.

CEJ skal rykkes for udestående på vaskeri. Nicolaj Fuglsang skal med på mailen.

Likviditeten (kassebeholdningen) p.t. er på 3 millioner fordelt med: ca. 60% til 1 dy og 40% til 1 dt. Dette burde være omvendt, hvis man ser på foreningernes fordelingstal, og det bør udjævnes.

Der var enighed om, at der skal være minimum kr. 1.5 millioner i likviditet svarende til ca. 10% af omsætningen. Finn Leth udarbejder likviditetsbudget til foreningen, så der kan komme et større overblik.

2.2 E/F 1 DT:

Finn Leth gennemgik regnskabet 2016/2017 og oplyste til balancen, at udstående med SEB under huslejedebitorer er udlignet.

2.3 E/F 1 DY:

Finn Leth gennemgik regnskabet 2016/2017.

Hans Kramer oplyste, at der var en buffer på kr. 44.000,00 til småreparationer i opgangene.

2.4 GF Vejlesøparken budget 2017/2018;

Finn Leth gennemgik budgettet og lovede, at teksterne i budgettet vil blive rettet til, så de passer med teksterne i årsregnskabet.

I forbindelse med posten vaskeri gjorde Pierre Ørndorf opmærksom på, at bestyrelsen var blevet lovet en oversigt over forbrug på de enkelte maskiner.

Hans Kramer oplyste, at det ikke var muligt selv at trække tallene, men han vil tage fat i vaskerifirmaet for at få tallene.

Der blev spurgt til sygedagpengeforsikring for personale. Ingelise Hatting oplyste, at det skal være meget langvarig sygdom, for at det kan betale sig, at tegne forsikringen, da denne er meget dyr. Der var ønske om, at tallene blev fundet frem. Dette lovede Ingelise Hatting at gøre.

Hans Kramer oplyste, at omkostningen til belysning på terræn er faldet meget bl.a. pga. udskiftning til LED på al belysning.

Der er i budgettet afsat penge til reovering/opdatering af selskabslokalet. Ingelise Hatting ønskede, at vente med reoveringen indtil der var overblik over, hvor store indtægterne bliver. Den store indtægt p.t. kommer fra bridgeklubben, og når sæsonen ophører, så vides det ikke

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

hvad der kommer af indtægter. Facilitetsudvalget oplyste, at indtægterne var nede på kr. 50.000,00 for leje af lokalet. Claus Wenzel Tornøe gjorde gældende, at renoveringen endnu ikke var vedtaget. Hans Kramer oplyste, at beboerforeningen gerne vil yde tilskud til renoveringen, så lokalet bliver op to date. Både Pierre Ørndorf og Carsten Riddersholm var fortalere for at lokalet bliver renoveret, da der er et stort efterslæb på dette. Der er også mulighed for, at lokalet kan blive brugt mere, hvis det er mere indbydende. Pierre Ørndorf oplyste endvidere, at bestyrelserne i Vejlesøparken bruger lokalet til deres bestyrelsesmøder og skal fremover betale for dette. Carsten Riddersholm spurgte, om det ikke var muligt at anvende et forsigtigt skøn over indtægterne så længe de kommende indtægter ikke var kendte.

Budgettet vil blive tilrettet og endeligt behandlet på december mødet.

2.5 GF Vejlesøparken 10 års plan:

Hans Kramer: Planen skal afspejle ønsker for foreningen.

De store udgifter er bl.a. til asfaltarbejde på p-plads og nye fliser mellem blok 2 og 3.

Frank Nygaard spurgte til om p-pladserne kunne vente som planlagt til 2020, da der allerede nu er store huller i asfalten og jo længere der ventes med at lukke disse huller, jo dyrere bliver det. Der var enighed om at asfaltarbejdet på p-pladserne skal rykkes frem.

Pierre Ørndorf havde et ønske om, at budgettet ikke blev sat for lavt; Sidste år blev budgettet sat meget lavt under pres fra SEB.

Carsten Riddersholm ønskede ligeledes at budgettet blev ført tilbage til normen fra de tidligere år for at sikre den nødvendige vedligehold. Ellers ville man snart konstatere en uhensigtsmæssig nedslidning. Desuden bør revoveringen af de nedslidte parkeringspladser fremrykkes til 2018 – 2019.

Ingelise Hatting vil bede Hans Kramer om at spørge Ekas igen om foreningen ligger på et godt niveau vedligeholdelses- og budgetmæssigt.

Hans Kramer laver nye tal.

Frank Nygaard spurgte om regningen for beskæring af bøgetræer på det udlejede grundstykke kan sendes videre til lejer. Det blev oplyst, at træerne står på Grundejerforeningens grund. Det blev besluttet, at grundejerforeningen betaler for beskæringen.

10 års planen vil blive tilrettet og endeligt behandlet på december mødet.

2.6 1 dt budget:

Finn Leth gennemgik budgettet og oplyste i den forbindelse, at teksterne vil blive rettet til, så de passer med teksterne i årsregnskabet.

Der har været udfordringer med fakturaerne på vand efter skift fra DONG til NESA. Hans Kramer oplyste, at vandforbruget ser stabilt ud.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Posten: Skadedyrsbekæmpelse er lagt ud i foreningerne.

Der vil komme nyt abonnement på drift af elevatorerne; Dette betyder en merudgift her og nu på kr. 23.000,00, men det vil fremadrettet betyde en besparelse på kr. 17.000/18.000 årligt.

Løbende udskiftning af elevatorbælter er lagt ind i budgettet efter anbefaling fra Schindler.

Der er afsat kr. 0,00 i budgettet til dørtelefoner, på grund af dørtelefonprojekt, der kræver en særskilt beslutning af generalforsamlingen.

I 10 årsplanen skal der tages udgifter med til reparation af altankasser. Der er flere steder, hvor mørtlen omkring boltene er smuldret.

Vedligeholdelsesplanen vil blive tilrettet og endeligt behandlet på december mødet.

2.7 1 dy budget:

Finn Leth gennemgik budgettet og oplyste i den forbindelse, at teksterne vil blive rettet til, så de passer med teksterne i årsregnskabet; Note 1 og 2 skal byttes rundt.

Det blev under budgettet taget op, at de eksisterende 5 stiftlåse i bl.a. kældere er så gamle at de ikke kan skiftes ud, og at det omkring 2018 er slut med at kunne skaffe reservedele.

Frank Nygaard spurgte, om alle yderdøre var gode nok om 10 år eller om det er noget, som skal med i budgettet. Eller om det eventuelt kunne komme med på en "bobleliste" over fremtidige projekter.

Budgettet vil blive tilrettet og endeligt behandlet på december mødet.

Finn Leth, vil gerne vide, hvornår udgifterne til de forskellige projekter falder, så likviditetsbudgettet kan blive så korrekt som muligt.

Jens Bache vurderer om, det er nødvendigt at økonomiudvalget mødes den 28/11 2017 og giver besked til resten af udvalget.

Jens Bache kunne godt tænke sig, at noterne var mere uddybende f.eks. omkring beton og elevatorer. Der var forslag om, at der i formandens beretning var en uddybning af problemerne.

Hans Kramer oplyste at GSM alarmerne til alarmering i elevatorerne ville blive sat i gang, da besparelsen er stor. Hans Kramer fik ligeledes ja til at sætte udskiftning af elevatorbælter i gang.

3. **Opfølgning på igangværende projekter/større vedligeholdelsesarbejder**

Der er intet til opfølgning.

4. **Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen**

Hans Kramer oplyste, at foreningens energimærke gælder til 2020.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Der har været en større vandskade i Blok 1 i lejlighed 720's skunk. Det viste sig at det var en materiale fejl i en pex fitting, der forårsagede ulykken. Skaden har berørt 6 lejligheder. Skadesbeløbet kendes ikke endnu, men bestyrelsen afventer en skadesrapport fra Tryg og SSG-skadesservice.

Pierre Ørndorf vil gerne have lavet en beredskabs instruks om, hvordan man skal forholde sig, når der opstår en større skade i foreningen. Samt at man kunne lave en kort orientering til de berørte beboere bl.a. indeholdende hvordan man skal forholde sig med hensyn til forsikring. Hans Kramer udfærdiger instruksen.

Der er utilfredshed med den nuværende udseende af forstykket ved indgangspartiet til Blok 1. Der var ønske om, at arealet kunne blive afskærmet med kasser med buskbom i. Hans Kramer orienterede om, at kommunen leverer nye plantekasser, som Hans Kramers folk sætter på plads og beplanter dem. Pierre Ørndorf bad om, at husordenen behandles i governanceudvalget, så det der vurderes, om der mangler regler på dette område.

Der blev orienteret om, at der kom mange fremmede håndværkere fra de nye ejere, og at disse ikke overholdt husordenen og god byggeskik.

Nicolaj Fuglsang orienterede om, at de nye ejere er i en læringsproces, og at der selvfølgelig skal rettet op på disse problemer. Det drejer sig om underentreprenører, som CPMs entreprenører entrerer med. Der blev oplyst, at overskydende byggemateriale bliver bortskaffet og ikke lagt i containerne ved varmecentralen.

Hans Kramer orienterede om et hængeparti med vinduesudskiftning i blok 2 og 3. Problemet har været, at der ikke kunne opnås garanti fra leverandøren ved ændring af facaden. Men der nu fundet en alternativ leverandør, der både kan levere de ønskede døre og vinduer samt stille de nødvendige garantier.

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

5.1 Pierre Ørndorf havde en allonge med, som skulle underskrives af grundejerforening.

5.2 Formandskabet (de tre formænd fra henholdsvis GF, 1 dt og 1 dy) har sammen med Newsec Datea ajourført administrationsaftalerne, hvilket vil medføre en besparelse på kr. 130.000,00. Der er indeholdt 6 bestyrelsesmøder i aftalen under forudsætning af, at disse ligger i arbejdstiden.

Der vil blive opkrævet særskilt gebyr ved trykning af regnskabsrapporter på kr. 15,00 + moms pr. rapport. Der skal promoveres, at alle ejere tilslutter sig e-kommunikation, så denne omkostning kan holdes nede. De Blå Mænd omdeler indkaldelser til generalforsamling til ejerne, så udgifterne til PostNord elimineres.

Nicolaj Fuglsang gjorde opmærksom på, at den nye ejer kun behøver et stk. regnskab og budget.

Den ajourførte kontrakt vil, når den er færdigbehandlet, blive sendt ud til alle, og den vil blive

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

behandlet som en mailsag.

- 5.3 Erik Fæster har trukket sig fra bestyrelsen, og suppleant Birthe Lundsgaard er trådt ind i bestyrelsen.
- 5.4 Jens Bache opfordrede til, at arbejdsgangen bliver forenklet, så alle bestyrelsesmedlemmer ikke modtager så mange mails men, at der kun er en redaktør på hver sag. Bilag kommer fra udvalg med indstilling fra udvalget, så der kan laves et gennearbejdet og gennemtænkt forslag. Referatet fra bestyrelsesmøderne foreslås sendt først til de 3 formænd, hvor kommentarerne bliver samlet. Processen bør kunne forkortes.

Erik Trudsø Jespersen: Indgangspartiet i blok1 mangler at blive renoveret. Carsten Riddersholm oplyste, at i 2012 var alle indgange blevet malet og efterisoleret undtaget blok 1. "Natdøren" bliver brugt som indgangsdør. Dørene skal laves, inden der bliver installeret nye dørtelefoner, ellers så bliver det for dyrt. Der er p.t. ikke plads til et tableau til adgangskontrolsystemet. Der er endnu ikke et endeligt budget for renoveringen. Det skal undersøges om der kan flyttes 22 m² fra COBO VIII til 1 dt, så der kan blive plads til en arkitekturmæssig ordentlig indgang. Sagen skal undersøges i teknikudvalget. Nicolaj Fuglsang vil se på kontrakterne.

6. Punkter, som andre har bedt bestyrelsen se på

- 6.1 Der blev spurgt til flisebelægningen Blok 1 øst. Hans Kramer oplyste, at den bliver gennemført som planlagt.
- 6.2 Erik Fæster havde afleveret en liste til bestyrelsen med projekter, der bør indgå i vedligeholdelsesplanen. Denne går til Økonomiudvalgets "kandidatliste".
- 6.3 Der var blevet spurgt til sammenlægning af lejligheder.

Teknikudvalget ser på sagen og kommer med en anbefaling, men bestyrelsens foreløbige vurdering er, at det ikke bliver nogen nem sag.

7 Rapport fra eventuelle underudvalg

- 7.1 Opfølgning fra økonomiudvalg (Ingelise Hatting, Hans Kramer, Jens Bache, Carsten Riddersholm, Nicolai Fuglsang)
Har været behandlet under tidligere punkter på dagsordenen.
- 7.2 Opfølgning fra teknikudvalg (Hans Kramer, Frank Nygaard, Pierre Ørndorf og Erik Trudsø Jespersen, Ingelise Hatting, Dan Outzen)

Tilbud på dørtelefoner åbnes den 23/11 2017 i selskabslokalet. Kim Hjortfelt kommer med indstilling til bestyrelsen.

Allongen til lejekontrakt med TT Netværk er underskrevet.
- 7.3 Opfølgning fra fællesfacilitetsudvalget (Claus Tornøe, Erik Trudsø Jespersen og Hans

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Kramer)

Der vil blive lavet et udkast til nyt ordensreglement for selskabslokalerne – modernisering samt nye takster.

Pierre Ørndorf ønskede ikke, at taksterne stod i selve ordensreglementet, men fremgik af et separat prisblad. Der var ligeledes ønske om, at lokalet blev gjort mere indbydende og at udbrede brugen af lokalet, så der kan komme økonomi i det. Ordensreglementet kan udleveres sammen med "lejekontrakten". Prisbladet kan blive lagt på hjemmesiden.

Beboerrepræsentationen vil gerne være med til at sponsere en projektor til selskabslokalet, så der kan vises PowerPoint, f.eks. til generalforsamlingen.

De har også bevilliget nye gardiner til lokalet.

Udvalget arbejder videre med sagen.

- 7.4 Opfølgning fra driftsudvalg (Ingelise Hatting og Hans Kramer, Per Yderholm)
Per Yderholm er ved at se på renovationen. Der vil ikke blive gjort noget med hensyn til ekstra sortering, før det bliver et krav fra kommunen.

Der har ikke været afholdt møder pga. ejerskifte. Der skal ses på specifikationen af arbejdsopgaver.

- 7.5 Opfølgning fra varmeudvalget (Frank Nygaard og Hans Kramer, Jens Lohmann)
Frank Nygaard henviste til den fremsendte mail med ændring af princippet på varmfordeling.

Acontobetalingerne til Holte Fjernvarme kan også gøres færdig ud fra graddage korrigeret med en faktor på 0,9. Foreningen skal ikke lægge penge ud til Holte Fjernvarme. Derfor skal aconto betalingerne rettes til.

Frank spurgte om bestyrelsen kunne godkende det fremsendte. Dette var der et helt klart ja til. Acontobetalingerne kan rettes til nu, men ændring af varmfordeling skal godkendes på en generalforsamling.

Nicolai Fuglsang, gjorde opmærksom på, at det stadigvæk er vigtigt, at der kan blive sendt varmeafregninger ud til deres lejere rettidigt.

Carsten Riddersholm oplyste om, at alle varmeudvalgets dokumenter ligger på hjemmesiden i bestyrelsens interne arbejdsdokumenter.

Frank Nygaard vil tage fat i HO, så denne er orienteret inden generalforsamlingen.

- 7.6 Opfølgning fra skovudvalg (Hans Kramer, Ingelise Hatting og Claus Tornøe)
Rene Didriksen vil gerne have en revideret skovplan. Dette bliver vendt i skovudvalget.

Carsten Riddersholm vil gerne have skovplanen, så den kan blive lagt op på hjemmesiden.

Den kontakt, som Skovudvalget har fået i kommunen, har ikke svaret på udvalgets henvendelser. Hans Kramer har en kontakt i byplanudvalget, som han vil tage kontakt til så

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

sagen omkring diget kan blive afsluttet.

- 7.7 Opfølgning af kommunikationsudvalg (Erik Trudsø Jespersen og Hans Kramer).
Der bliver lagt nyheder etc. på hjemmesiden, og arbejdet fungerer godt i udvalget.

Erik Trudsø Jespersen spurgte, om der kunne blive brugt penge til noget grafisk design bl.a. til skilte i foreningen. Han blev opfordret til at komme med en indstilling.
Flere fra bestyrelsen har haft problemer med at kunne se dokumenter på deres iPad. Carsten Riddersholm ser på problemet efter dagens møde. Der er ikke brug for undervisning i de nye team-rum.

På sigt skal alle udvalg selv lægge dokumenter op på hjemmesiden.

P.t. skal alt sendes til Carsten Riddersholm, som så lægger det på hjemmesiden.

- 7.8 Opfølgning fra governance-udvalg (Jens Bache, Claus Tornøe)
Der har ikke været afholdt møder. Der vil blive lagt låg på den gamle sag omkring sammenlægning af foreningerne.

Der var spørgsmål til husordenen omkring arbejde om lørdagen. Pierre Ørndorf oplyste, at det kun er beboerne selv, som må udføre arbejde om lørdagen, ikke håndværkere. ”Tips og tricks” skal måske udskilles fra husordenen. Arbejdet med at revidere husorden vil tage tid.

8. Udestående sager

- 8.1 Kommer kabelprojektet med på generalforsamlingen?

Det skal tages med på næste møde den 12/12 2017.

9. Næste møde

12. december 2017 kl. 16.00.

Det blev aftalt, at bestyrelsen giver Finn Leth besked, hvis han skal deltage i mødet.

10. Punkter til hjemmesiden

Der skal bruges penge til professionelle for at få sikret en krypteret/sikker forbindelse på hjemmesiden.

Det blev aftalt at afsætte kr. 10.000,00 i budgettet til dette. Endvidere flyttes 5.000 fra generelt vedligehold til hosting-udgifter. Hans Kramer giver Finn Leth, Newsec Datea, besked på dette.

11. Eventuelt

Formandskabet: Punktet valg til bestyrelsen på den kommende generalforsamling. Jf. vedtægterne skal formanden afgå i lige år, derfor skal formænd igen vælges på den ordinære generalforsamling i 2018.