

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Referat af bestyrelsesmøde mandag den 10. december 2018 kl.16.00 samt 7. januar 2019 kl.14.00.

Sted: Vejlesøparkens selskabslokaler

Deltagere fra bestyrelserne:

Pierre Ørndorf
Carsten Riddersholm
Knud-Erk Andreasen
Bjarne Jepsen
Nicolai Fuglsang
Frank Nygaard
Erik Trudsø Jespersen
Jens Bache
Birthe Lundsgaard

Afbud fra: Ingelise Hatting og Per Yderholm (sidstnævnte deltog i mødet 7.januar 2019)

Øvrige deltagere:

Finn Leth (Chef for regnskab foreninger, Newsec Datea)
Jan Breaum (Ejendomsinspektør)
Carl Andersen, EKAS (deltog alene på mødet den 10.december 2018)
Gitte Sørensen (referent)

Bemærk,

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

Dagsorden for dagens bestyrelsesmøde:

Dagsorden for bestyrelsesmødet:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde og punkter til opfølgning
2. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport
3. Årsregnskaber
4. Budget 2018/2019 med tilhørende vedligeholdelsesplan
5. Bestyrelsens ønsker om emner til årsberetningen
6. Opfølgning på igangværende projekter/større vedligeholdelsesarbejder
7. Den daglige ledelses rapportering til bestyrelsen
8. Punkter, som bestyrelsesmedlemmer har bedt om at få behandlet
9. Punkter, som andre har bedt bestyrelsen se på
10. Rapport fra underudvalg
11. Udestående sager
12. Næste møde
13. Punkter til hjemmesiden
14. Eventuelt

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Jens Bache var dagens ordstyrer den 10.12.2018 og Carsten Riddersholm den 07.01.2019.

1. Godkendelse af referat fra sidste møde og punkter til opfølgning.

Der var ingen kommentarer omkring det seneste referat.

***Referatet blev enstemmigt vedtaget**

2. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

Der forelå ikke bilag til dette punkt, men Finn Leth omdelte økonomirapporterne og gennemgik indholdet.

De viste mindre afvigelser på flere poster, blandt andet på vicevært som skyldes indkøb af ny beklædning til de blå mænd. Af øvrige afvigelser i grundejerforeningen har der været indkøb til selskabslokalet Den væsentligste årsag til budgetafvigelserne er, at ejerforeningsbidragene er opkrævet efter sidste års (lavere) satser.

Målet om en likviditet på 1,5 mio. kr. ultimo regnskabsåret blev indfriet.

***Økonomirapporteringen blev taget til efterretning**

3. Årsregnskaber.

Finn Leth gennemgik udkastene til de tre regnskaber. Undervejs i processen har han besvaret detaljerede spørgsmål fra inspektøren og fra medlemmer af bestyrelsen.

Elforbruget ser mystisk ud, men (den positive) afvigelse hænger sammen med en uhensigtsmæssig periodeafgrænsning i forbindelse med skift af el leverandør. Samlet set er vores elforbrug faldende LED m.m.), hvilket afspejler sig i de nye budgetter.

Der er en samlet positiv afvigelse i de tre foreningers budgetter på ca. 1 mio. kr., som hænger sammen med vedligeholdelsesopgaver som ikke nåede at blive færdiggjort.

***Bestyrelsen besluttede at hensætte overskuddene til vedligeholdelse og bemyndigede formandskabet til, sammen med Finn Leth, at færdiggøre regnskaberne herunder indføre bemærkninger, som på hovedniveau forklarer afvigelserne i forhold til budgettet.**

4. Budget 2018/2019 ved tilhørende vedligeholdelsesplan

Til dette punkt forelå der tre budgetudkast, udkast til tilstandsrapport og udkast til 10-års vedligeholdelsesplaner. På mødet blev omdelt nye budgetudkast og vedligeholdelsesplaner.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Carl Andersen fra EKAS gennemgik tilstandsrapport som er et foreløbigt udkast. Der er ting, som skal undersøges nærmere. Jens Bache konstaterede, at et "management summary" vil være en uundværlig del af rapporten. Den bør indeholde en hovedbegrundelse for, at vedligeholdelsen i de kommende 10 år kan kræve øgede ressourcer og samtidig omtale de vigtigste områder, hvor stigningen behøves. Endelig ville sammenligningstal (vedligeholdelse pr. kvadratmeter per år) for tilsvarende etagebyggerier i beton fra 70'erne være ønskelige.

Nogle af rapportens emneområder blev omtalt: Der mangler fortsat noget omkring el, og dette skal undersøges nærmere. Betonen har fået det markant værre i løbet af de seneste fire år.

Bestyrelsen gennemgik sammen med Carl Andersen de fremlagte 10-årsplaner. Der var enighed om at disse ikke havde fundet deres endelige form – bl.a. vil det være hensigtsmæssigt at udjævne den økonomiske belastning, så udsvingene fra år til år minimeres.

Også budgetterne for det kommende år, herunder vedligeholdelsesplanerne, blev gennemgået og drøftet. Der var en længere debat om den acceptable størrelse på stigningerne og om forskellige modeller for finansiering af større enkeltprojekter. Faldstammernes tilstand og etablering af blødtvandsanlæg blev drøftet. Der var også en debat om affaldsordningen, som er en stor post på budgettet. Et forslag fra Jens Bache om at fokusere på det første år så der blev tid til at koordinere 10-årsplanerne med tilstandsrapporten kunne ikke samle flertal. I stedet besluttede man at fortsætte behandlingen på et ekstraordinært januarmøde.

På mødet den 7. januar 2019 blev den senest reviderede 10-års plan gennemgået – enkelte poster blev kommenteret, blandt andet var der enighed om, at store omkostninger som strømpeforing af faldstammer fordeles eksempelvis over 4-årig periode. Derudover var der ganske få kommentarer/rettelser til de fremsendte budgetudkast, og det aftaltes at Finn Leth foretog rettelser samme aften og fremsendte nye udkast til endelig kommentering.

***Bestyrelsen besluttede at budgetter og tilhørende 10-årsplaner efter en skriftlig høring kunne godkendes og fremlægges på den kommende generalforsamling.**

5. Bestyrelsen ønsker om emner til årsberetningen.

Stikordene til beretning er tidligere udsendt og der kom kun enkelte kommentarer på mødet.

***Bestyrelsen besluttede at Jens Bache og Birthe Lundsgaard færdiggør beretningen, som derefter kan fremlægges på generalforsamlingen.**

6. Opfølgning på igangværende projekter/større vedligeholdelsesarbejder.

Projektet omkring betonrenoveringen af blok 1 er afsluttet. Det er generelt set forløbet godt. Der har været en god dialog med beboerne. Fremadrettet vil det være således, at bestyrelsen ved den slags projekter skal være involveret fra starten. Derved opnår foreningen en mere sikker økonomisk risikostyring. Projektet blev overskredet med knap 10 procent, især fordi der var flere skader end oprindeligt vurderet. Der er skrevet en fire siders slutrapport, der nærmere beskriver projektforløbet og de ting vi kan gøre bedre næste gang. Bestyrelsen tog slutrapporten til efterretning.

7. Den daglige ledelses rapportering til bestyrelsen

De tidligere aftaler med foreningens medarbejdere (de blå mænd) er nu erstattet af en lokalaftale, der er udarbejdet sammen med fagforeningen. Dermed er vilkårene standardiseret.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Der er også udarbejdet en arbejdspladsvurdering af et eksternt firma, og vores ejendomsinspektør, Jan Breaum, er allerede i gang med at håndtere rapportens kritiske punkter.

Foreningen har via et eksternt konsulentfirma fået udarbejdet en brandsynsrapport, der især påpeger problemer med flugtvejene

****Beslutning: Jan Breaum går straks i gang med at udbedre punkterne i rapporten i det omfang det ikke kræver yderligere budgetter. Bl.a. uddeles information til beboerne, således de kender retningslinjerne fra brandmyndighederne. Der tages en ny status på næste bestyrelsesmøde og yderligere beslutninger forventes.***

På bestyrelsesmødet den 27. august besluttede bestyrelsen en 12-punkts moderniseringsplan. Jan Breaum gennemgik punkt for punkt den nuværende status på de 12 områder. Bestyrelsen tog statusberetningen til efterretning og godkendte dermed 12-punkts planens videre forløb.

Ombygning af vaskeriet. Jan Breaum lægger op til en demontering af 7 maskiner samt flytning af 5 andre. Desuden skal det gamle sæbedoserings udstyr udskiftet – dette for at forbedre et af de punkter, der er beskrevet i APV'en. Desuden tilpasses vaskeriets kapacitet og udgifter til den faldende efterspørgsel. Der er en estimeret omkostning på tkr 70 på dette projekt.

***Beslutning – Bevilget.**

Kontorets åbningstider. Flere beboere henvender sig via mail eller telefon. Jan Breaum indstiller derfor til at kontorets fremtidige åbningstider bliver:

Mandage og torsdage kl.08.00 – 09.00, samt torsdage endvidere kl.15.00 – 17.00.

***Beslutning - Bevilget**

8. Punkter som bestyrelsesmedlemmer har bedt om at få behandlet.

Ikke noget til dette punkt.

9. Punkter som andre har bedt bestyrelsen se på.

Ikke noget til dette punkt.

10. Rapport fra underudvalg

Varmeudvalget redegjorde ganske kort for status i dialogen med Holte Fjernvarme (HF), der ønsker at ændre aftalebetingelserne til ugunst for Vejlesøparken.

Vejlesøparkens bestyrelse er af den opfattelse, at aftalen med HF er bindende for begge parter og ændringer kun kan foretages ved forhandlinger, der fremover sikrer tilsvarende fordelagtige vilkår for Vejlesøparken. Varmeudvalget har på bestyrelsens vegne rådført sig med advokatfirmaet Hannibal. Derfra er der blevet udarbejdet faktumnotat vedrørende den oprindeligt aftalte leveringsaftale med Holte Fjernvarme – ud fra dette er der på ny rettet henvendelse til Holte Fjernvarme, og der afventes p.t. svar på henvendelsen.

Derudover oplyste varmeudvalget, at man havde haft dialog og møder med Brunata's jurister om formaliseringen af samarbejdet gennem via en mere detaljeret aftale.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Desuden ønsker Vejlesøparken at Brunata udarbejder en databehandlingsaftale. P.t. afventes svar fra Brunata med oplæg til de to ny aftaler.

Teknikudvalget – Affaldshåndtering. Ruderdals Kommune har pålagt at der skal være ny affaldshåndtering. Dette betyder sortering af papir, plast metal med videre Det er en udefra kommende udgift som påvirker økonomien i Vejlesøparken. Der er her og nu 3 forskellige løsningsforslag fra Teknikudvalget, og fordi der endnu er mange åbne punkter at tage stilling til inden den endelige løsning kan vælges, indstiller Teknikudvalget, at der søges dispensation i Ruderdals Kommune omkring fristen for tilbagemelding. Når de åbne punkter er blevet belyst, vil der komme information til beboerne, og efterfølgende blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling.

***Beslutning: Bestyrelsen besluttede at indlede forhandlinger med Rudersdal Kommune om en tidsplan, der tilgodeser en ordentlig gennemarbejdning, planlægning og gennemførelse af den nye ordning for affaldshåndtering.**

Der er aftalt møde med kommunen den 28. januar 2019.

11. Udestående sager

Der er ingen udestående sager.

12. Næste møde.

Næste møde er aftalt til den 19/2-2019 kl.16.00 til kl.18.00. På dette møde vil den nye bestyrelse fastsætte møderækken for 2019.

13 Punkter ti hjemmesiden.

Carsten Riddersholm gennemgik i rollen af webmaster de sidst gennemførte forbedringer af hjemmesiden – herunder det nye bookingsystem for Selskabslokalet, der åbner op for angivelse at klokkeslæt på start og slutning af den enkelte booking.

14. Eventuelt.

Ikke noget til dette punkt.

Med venlig hilsen
Gitte Sørensen
Ejendomsadministrator
Newsec Datea A/S
Direkte +45 45260963
gjs@newsec.dk