

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Referat af bestyrelsesmøde torsdag den 24. september 2020 kl. 15.00 – 17.00.

Sted: Vejlesøparkens selskabslokale, Vejlesøparken 1, 2840 Holte

Deltagere fra bestyrelserne:

Jens Bache (mødeleder)
Ingelise Hatting
Frank Nygaard
Carsten Riddersholm
Bjarne Jepsen
Birthe Lundsgaard
Birgit Straasø
Erik Trudsø Jespersen

Afbud fra:

Per Yderholm, men havde tilkendegivet sine bemærkninger til beslutningspunkterne forinden
Nicolai Fuglsang, men havde sine bemærkninger til beslutningspunkterne forinden.

NB: Som følge af en akut sag i udlandet blev CoBo VIII forhindret i at deltage i selve mødet. Som erstatning blev der afholdt et telefonmøde tidligere på dagen, hvor alle afstemningspunkter blev diskuteret og CoBo VIII tilkendegav deres indstilling, som blev medtaget på mødet.

Øvrige deltagere:

Finn Leth (regnskabschef)
Pia Kanstrup (Newsec, ejendomsadministrator)
Jan Breaum (ejendomsinspektør)

Bemærk,

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

Dagsorden for dagens bestyrelsesmøde:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde og punkter til opfølgning
- 2a. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapporter
- 2b. Gennemgang af budget for 2020 – 2021 og 2020 - 2030
3. Opfølgning på igangværende projekter/større vedligeholdelsesarbejder
4. Den daglige ledelses rapportering til bestyrelsen
5. Punkter, som bestyrelsesmedlemmer har bedt om at få behandlet
6. Punkter, som andre har bedt bestyrelsen se på
7. Rapport fra underudvalg
8. Udestående sager
9. Næste møde er som aftalt den 17. november kl. 15.00 – 17.00
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt

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

Der var bemærkninger til referatet fra bestyrelsesmødet 18. august 2020 omkring antenneforeningen. Det er nemlig ikke muligt at føre kabler gennem fællesområdernes

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

tekniskakter. Antenneforeningen opfordres til at bruge føringsvejene fra dørtelefonprojektet. Bestyrelsen stiller gerne detailplanerne til rådighed.

***Referatet blev efterfølgende og enstemmigt godkendt.**

2a. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

Finn Leth gennemgik indholdet af økonomirapporterne.

Grundejerforeningens økonomirapport viser at vaskeriindtægterne falder, hvilket må skyldes, at flere og flere beboere får installeret deres egen vaskemaskine.

COBO har meldt deres accept af økonomirapporterne.

***Økonomirapporterne blev taget til efterretning.**

2b. Gennemgang af budget for 2020 – 2021 og 2020 – 2030.

Finn Leth gennemgik udkastet af budgetterne for de 3 foreninger.

Det skal i budgetterne synliggøres, hvad der er ejerforeningsbidrag og hvad der er grundejerforeningsbidrag – både gennem den anvendte terminologi og i deres placering i de budgetter, som fremlægges på generalforsamlingen.

Som aftalt på sidste bestyrelsesmøde er der nu ændret i opkrævningsteksten for grundejerforeningen, så denne ikke mere hedder "Kontingent" men "Fællesudgifter Grundejerforeningen". Dette træder i kraft pr. 1. oktober 2020 så det slår også igennem i budgetterne.

De enkelte områder i driftsbudgetterne blev gennemgået og drøftet, herunder områder hvor outsourcing kan være hensigtsmæssig.

Endvidere blev de mest akutte projekter drøftet.

Bestyrelsen godkendte rammerne for budgettet for 2020-2021 således at

Det samlede budget for 2020/21 vil være kr. 15.384.000 som fordeler sig således:

Ejerforening 1 dy	kr. 2.770.743
Ejerforening 1dt	kr. 4.168.257
Grundejerforeningen	kr. 8.445.000

Projekterne udgør i alt 4,9 mio. kr. i det kommende års budget.

Bestyrelsen vil foreslå generalforsamlingen at de samlede opkrævninger bliver mere forudsigelige for fremtiden samtidigt med, at der afsættes tilstrækkelige midler til vedligeholdelsesprojekter. Med den foreslåede samlede opkrævning på 15.384 for budgetåret 2020-21 og en årlig stigning på ca. 2,5 procent årligt vil det over de næste 10 år blive reserveret ca. 19 millioner til akut vedligehold og 59 millioner til værdiforbedrende vedligeholdelsesprojekter. Dermed mener bestyrelsen at have imødekommet vedtægternes § 17 vedrørende en realistisk 10 års vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen er opmærksom på, at forudsætningerne for

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

vedligeholdelsesplanen kan ændre sig over tid, hvilket vil fremgå af de årlige justeringer af vedligeholdelsesplanen.

Budgetrammerne har været fremlagt for COBO som har tiltrådt disse.

***Bestyrelsen godkendte samtlige budgetpunkter for ordinær drift og almindeligt vedligehold for alle tre foreninger. Bestyrelsen besluttede endvidere at godkende en samlet ramme på 4.900 tkr. til vedligeholdelsesprojekter. Sidstnævnte budgetramme skal omsættes til konkrete projektforslag, der behandles på næste bestyrelsesmøde. Budgetdetaljerne sendes til Newsec som Excel ark, så disse kan overføres til Newsec regnskabssystemet. Vedligeholdelsesprojekterne overføres til Newsec regnskabssystemet med de nuværende rammer og fordeles efter næste bestyrelsesmøde.**

3. Opfølgning på igangværende projekter / større vedligeholdelsesarbejde.

Ejendomsinspektør Jan Breaum gav en kort status på følgende projekter.

Brandsikring:

Det har været en udfordring at få kontakt til mere end 20. Der er fortsat spærringer af livsvigtige flugtveje af markiser, forhøjet trægulv og store blomsterkummer.

***Bestyrelsen besluttede at give en kort tidsfrist til fjernelse af de sidste forhindringer.**

Affaldssortering:

Der skal ses på nye løsninger for så vidt angår tidsforbruget og arbejdsmiljø, og der arbejdes på et oplæg for at optimere faciliteterne i alle 5 blokke.

Nøglebrikker og låse i kældrene:

Dette kører perfekt og der har ikke været et eneste indbrud/tyveri siden dette blev implementeret.

***Bestyrelsen godkender projektet som afsluttet.**

Projekter: Beton reovering af blok 3 og 2 er udsat til foråret 2021.

Tagreovering af blok 2+3+4+5 elevator tårne

Projekterne kører planmæssigt og indenfor budgetrammen.

På taget ligger der en ventilator som er fra 1970'erne og en ny koster i omegnen ca. kr. 120.000.

Ved installation af en ny ventilator vil der være en besparelse på ca. 15. kWh om året svarende til ca. kr. 33.000 i årlig besparelse. I løbet af godt 4 år vil indkøb af en ny ventilator været tjent hjem.

***Det blev vedtaget at indkøbe og installere en ny ventilator.**

4. Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen.

Jan Breaum orienterede kort om de væsentligste opgaver:

Rensning af rør mm:

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Der er foretaget en spuling af flere afløb, men de enkelte beboere retter stadig henvendelse, når afløbet bliver stoppet. Spuling og rensning af afløbet inde i boligen skal den enkelte ejer selv sørge for.

Lygtepæle:

Der har været 5 påkørsler på lygtepælene. 4 af lamperne skal erstattes af nye og det til en pris inkl. montering på ca. kr. 30.000.

Der bliver nu monteret reflekstape på lygtepælene i 1½ meters højde.

Kørslen:

Hastigheden på vejene er stadig for høj og flere beboere har udtrykt deres bekymring.

Der blev talt om, hvorvidt der evt. skulle opsættes nye fartskilte, vejbump eller andre foranstaltninger for at få farten sænket.

Skydedørene ud til den enkelte beboers terrasse:

Skydedørene i blok 2 og 3 mellem lejlighed/terrasse samt skydedøren til terrassen skal vedligeholdes, og det skal undersøges nærmere, hvem der har denne vedligeholdelse.

***Newsec vil undersøge dette nærmere.**

Den kommende generalforsamling:

Der må i beboerlokalet højst være 17 stående eller 27 siddende i lokalet jf. retningslinjerne fra myndighederne.

Der blev herefter talt omkring en virtuel generalforsamling, leje af et større lokale i kommunen, eller om Rudersdal har lokaler som kan lånes, og som kan opfylde kravene.

***Erik Trudsø Jespersen vil undersøge hvilke lokaler der ligger i nærområdet og som opfylder kravene om afstand mm.**

Fællesrum i blok4:

Der er indkommet et tilbud på etablering af flugtvejene?? og grundet nuværende Covid-19 restriktioner må der kun være max. 10 personer i rummene, når aktiviteterne genoptages.

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

Ingen.

6. Punkter, som andre har bedt bestyrelsen om at se på

Indgang til selskabslokalet.

Beboerne i blok 1 føler sig generet, af dem som benytter lokalet i forbindelse med en fester og lignende. Der er en del støj, og den automatiske dør må også stå for en del, da denne også bliver belastet af en del skub mm.

Det er derfor blevet undersøgt, om det er muligt at rykke døren til selskabslokalet længere hen på bygningen, så lokalet får sin egen indgang. Dette er muligt, men der er ikke indkommet priser på denne ombygning.

7. Rapport fra underudvalg

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

Varmeregnskab:

Varmeregnskabet blev kort gennemgået og udgifter og a conto indbetalinger balancerer rimeligt godt. Der har dog været del efterbetalinger og et par større tilbagebetalinger.

***Bestyrelsen accepterede, at der på næste års varmeregnskab skal opkræves i alt kr. 3.765.078 i a' conto varme baseret på varmeudvalgets beregninger.**

8. Udestående sager

Intet.

9. Næste møde

- **tirsdag 17. november kl. 15.00**

Finn Leth fra Newsec deltager i bestyrelsesmødet den 17. november 2020.

10. Punkter til hjemmesiden

Linket til Web kamera som sidder på taget er ved at være på plads, og så vil det være muligt at beundre udsigten fra toppen af blok 1.

11. Eventuelt

Det blev forespurgt, om det kunne have interesse, at der opsættes kunst i indgangspartiet.

***Dette blev accepteret af bestyrelsen.**

Med venlig hilsen
Pia Kanstrup
Ejendomsadministrator
Newsec
Direkte +45 45260213
pka@newsec.dk