

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Referat af bestyrelsesmøde onsdag den 25. august 2022 kl. 15.00 – 17.00.

Sted: Vejlesøparkens selskabslokale, Vejlesøparken 1, 2840 Holte

Deltagere fra bestyrelserne:

CØ – Claus Østerlin
JB - Jens Bache (mødeleder)
IH - Ingelise Hatting
FN - Frank Nygaard
CR - Carsten Riddersholm
BL - Birthe Lundsgaard
ETJ - Erik Trudsø Jespersen
DI – Dan Ingerslev
GM - Guri Matthiesen

Afbud fra:

PY – Per Yderholm

Øvrige deltagere:

FL –Finn Leth (Newsec, regnskabschef)
PK - Pia Kanstrup (Newsec, ejendomsadministrator)
JWB – Jan Westen Breaum (ejendomsinspektør)

Bemærk, Beslutninger på bestyrelsesmødet er markeret med * og 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. Udkast til budget for næste regnskabsår
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 udvalg
8. Udestående sager
9. Næste møde er som aftalt den 29. september 2022 – kl. 15.00 – 17.00
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt.

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

Der var ingen bemærkninger til referatet fra bestyrelsesmødet 14. juni 2022.

***Referatet blev enstemmigt godkendt.**

2A. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

Der var udarbejdet økonomirapporter (bilag 21-23) for alle tre foreninger for perioden 1.10.2021 – 31.07.2022 samt regnskab pr. 31. juli 2022 (bilag 29A-29C).

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

FL gennemgik budgetafvigelseerne i de enkelte rapporter. De væsentligste afvigelser var blandt andet, en estimeret hensættelse på beboerbetalinger. Opkrævningen er sket og hensættelsen tilbageføres. Udgiften til renovation for hele året er nu kommet og kan budgetteres med det korrekte beløb. Der mangler stadig opkrævning omkring skovdriften. Derudover er der en afvigelse på personalet grundet manglende afholdte kurser, hvilket skyldes corona.

Glasforsikringen er indeholdt i ejendomsforsikringen, og der tages højde herfor i budgetterne.

Der er en overskridelse af budgettet på "udvendige bygning", idet der var sket en frostsprængning af skorstenen, og denne reparation måtte udføres som et akut arbejde.

Økonomien ser ganske tilfredsstillende ud.

Herefter blev projektoversigten (bilag 24) kort gennemgået.

P211 Affaldsoptimering: Der er stadig mangel på komponenter til kunne trække affaldscontainerne, hvorfor projektet ikke kan afsluttes i indeværende regnskabsår.

P217 Servicevejene: Projektet ligger fortsat stille idet Rudersdal Kommune har modtaget rigtig mange høringsvar. Der har været afholdt møde med borgmesteren og nu afventes der en tilbagemelding.

P203 Tagkant & Beton 2021+22: Projektet kan lukkes så snart den sidste faktura omkring tilsynet er modtaget.

P218 Brunata radiatormålere: Umiddelbart mangler der kun adgang til en enkelt lejlighed, hvorfor projektet snarest kan afsluttes.

P226 Facaderens: Arbejdet påbegyndes mandag den 29. august og det forventes at blok 2 og 3 vil være færdige i september.

P229 Elevatorer Lovpligtig: Der mangler de sidste lovpligtige eftersyn, men elevatorfirmaet har svært ved at skaffe materialer.

P223 Ladestandere: El er installeret og systemet kan nu sættes i drift.

***Det blev besluttet at udarbejde et informationsbrev til samtlige beboere omkring ladestandere.**

P228 Afløb strømpeforring: Der afventes en tilbagemelding fra firmaet om hvornår arbejdet kan igangsættes.

P228 Ventilation Rens og juster: Afventer en tilbagemelding fra leverandøren om det er muligt at få rensset og justeret ventilatorerne, uden at der skal være adgang til de enkelte lejligheder. Bestyrelsen besluttede at udsætte projektet til næste regnskabsår.

Taghætter, udluftning til faldstammer (bilag 43): EKAS har gennemgået taghætterne på taget i blok 2 og 3 og disse er blevet udbedret. Blok 4 og 5 trænger også til en udskiftning. Taghætterne i Blok 1 er tillige blevet tjekket, og hætterne er konstrueret på en anden måde, og trænger ikke til en udskiftning.

JWB har indhentet tilbud på udbedring i blok 4 og 5.

***Det blev besluttet at igangsætte udskiftning af taghætter i blok 4 og 5 og udgiften tages fra projektpuljen.**

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

P222 Fællesfaciliteter & sikkerhed: bænke, legepladser og fortov. En del af projektet når ikke at blive færdigt, og må udskydes til foråret.

***Økonomirapporterne samt gennemgangen af vedligeholdelsen blev taget til efterretning.**

2b. Udkast til budget for næste regnskabsår

CR gennemgik excelarket (bilag 27) med de opsummerede budgettal på de enkelte konti fra perioden 2018-2019 til og med 2022-2023.

Det er ikke muligt at ændre ved tallene på samtlige konti, men det er vigtigt at se frem mod de næste 10 år, og tage højde for stigninger og især inflationen. Dette skal beregnes hvert år, så der ikke skal ske en ekstraordinær opkrævning. Projekterne er blevet ca. 20% dyrere, hvilket ikke mindst skyldes at både materialer og lønninger er steget.

Der skal derfor på baggrund af de foregående budgetår samt inflationen ske en justering af budgettet for 2022-2023.

FL oplyste, at skattebilletten som udgangspunkt indgår i budgettet. Men der skal tages højde for omkostningen det udstyr, der skal anvendes til fjernelse af bioaffaldet.

***FL kontakter Ruderdal Kommune omkring omkostningen til affaldssorteringen.**

De foreløbige budgetter viser en stigning på 9,8% i det kommende budgetår.

CR gennemgik kort de tre foreningers budgetoversigter (bilag 26A-26C).

***Den enkelte foreningens bestyrelse skal inden næste bestyrelsesmøde i september kontakte JWB, såfremt der ønskes en justering i budgettet.**

***Det blev som udgangspunkt besluttet at budgetterne for 2022-2023 baseres på en stigning i budgetrammen på 9 % - svarende til stigningen i pris- og lønindekset.**

ETJ foreslog at der kunne laves et uformelt informationsmøde, hvor beboerne kan mødes med bestyrelsen og fremkomme med ønsker, forslag og ideer.

DI oplyste, at elforbruget som er medtaget i budgettet udelukkende er et gæt og baseret på de priser som er kendte lige nu.

FN oplyste, at elpriserne i sidste kvartal har været normal, men siden er beløbet steget kraftigt, hvorfor der evt. kan lægges en sikkerhedspulje ind, idet der kan komme en afvigelse.

***Det anbefalede el-budget fastholdes og eventuelle afvigelser accepteres.**

3. Opfølgning på igangværende projekter / større vedligeholdelsesarbejder.

Projektrapporten (bilag 31) for resten af budgetåret blev kort gennemgået:

Dog var der følgende bemærkninger til:

P231 Facadeændring blok 2 og 3: Skydedørsløsninger. En reparation af skydedøren koster ca. 20.000 kr. Der skal snarest tages en beslutning omkring standarden ved udskiftning af hele dør- og

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

vinduespanelet mod vest. Og herefter skal der ansøges Rudersdal Kommune om godkendelse af en ændring i facaden.

4. Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen.

JWB gennemgik ledelsesrapporteringen (bilag 41) og oplyste, at der har været hærværk på flere biler. Flere beboere har ytret ønske om, at der opsættes mere overvågning. Der opsættes ikke mere overvågning pt. men at dette skal medtages på en generalforsamling.

CR henviste til yderligere information omkring skovplanen fremgår af bilag 43.

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

Der var intet til punktet.

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

Der har været en forespørgsel om muligheden for at opsætte individuelle vandmålere i lejlighederne som følge af stigende priser. Tidligere undersøgelser har vist, at det er meget dyrt at montere vandmålere i den enkelte lejligheder, da det mange steder vil kræve nedtagning af køkkenelementerne.

En beboer havde skriftligt henvendt sig til bestyrelsen og påtalt den manglende vedligehold af fællesområderne. Ved samme lejlighed blev bestyrelsens lave prioritering af renholdelse kritiseret. Endvidere havde der været to tilfælde i sommerferien, hvor elevatorer stod stille i flere dage uden information til beboerne.

Henvendelsen blev gennemgået og bestyrelsen var stort set enig i det meste af kritikken.

****Det blev besluttet at der skal udarbejdes et informationsbrev omkring den almindelige vedligeholdelse af ejendommen, servicevejene mm, skovplanen og samt en opsummering fra bestyrelsesmøderne. CR udarbejder et oplæg til informationsbrevet og BL og JB står for finpudsningen.***

7. Rapport fra udvalg

Varmeudvalg:

FN havde udarbejdet og fremsendt et datainput (bilag 71) og da der ikke har været bemærkninger hertil, kan varmeregnskabet godkendes og udarbejdes.

FN har derudover udarbejdet input til budgettet. (bilag 72). Der tages højde for gebyret for elektroniske aflæsninger, beboernes adgang til at kunne følge ens eget forbrug samt omkostningen til udarbejdelse af varmeregnskabet, som falder grundet de elektroniske målere.

****PKA undersøger hos Brunata om det ikke var muligt, at der sammen med fremsendelse af varmeregnskabet blev vedlagt information og koder vedrørende beboernes individuelle adgang til eget forbrug af varme (WebMon systemet).***

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Ladestandere:

CR gennemgik notatet til bestyrelsen angående projektet "Ladestandere" og ønskede en accept til at arbejde videre med processen samt at indgå de i notatet oplyste 4 aftaler.

***CR blev bemyndiget til at indgå de 4 aftaler.**

8. Udestående sager

Bogføring af fakturaer: Der har været afholdt møde med Newsec om hvorledes konteringen af fakturaerne og den efterfølgende bogføring skal håndteres, så de bliver bogført korrekt på de forskellige projekter.

Vagttelefonen: JWB er i dialog med TDC omkring information som kan lægges på vagttelefonen.

FL oplyste, at Newsec er ved at implementere et nyt eksternt system, ProBo, hvor det muligt for beboerne at kommunikere internt.

Bestyrelsesmedlemmer er inviteret til en gennemgang af Probo, som kan ske ved fysisk fremmøde eller virtuelt.

****PKA følger op på, om samtlige bestyrelsesmedlemmer er inviteret.***

9. Næste bestyrelsesmøde

Torsdag 29. september 2022 kl. 15.00 – 17.00.

10. Punkter til hjemmesiden

CR oplyste, hjemmesiden har fået et andet præg efter denne er overtaget og vedligeholdes af et eksternt firma. Hjemmesiden bruges rigtig meget, og det er hensigten at informationsbrevet også fremover vil figurere på hjemmesiden.

11. Eventuelt

Der var intet til punktet.

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