

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Referat af bestyrelsesmøde onsdag den 29. september 2022 kl. 15.00 – 17.00.

Sted: Vejlesøparkens selskabslokale, Vejlesøparken 1, 2840 Holte

Deltagere fra bestyrelserne:

CØ – Claus Østerlin
JB - Jens Bache
IH - Ingelise Hatting
FN - Frank Nygaard
CR - Carsten Riddersholm (mødeleder)
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. Budgetforslag 2022-2023
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 17. november 2022 – kl. 15.00 – 17.00
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt.

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

FN havde bemærkning til referatet fra bestyrelsesmødet den 25. august 2022 side 3, andensidste sidste afsnit, skal der tilføjes ”i 2021” efter ”i sidste kvartal”.

***Referatet blev herefter enstemmigt godkendt.**

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

2A. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

Der var udarbejdet økonomirapporter og regnskabsrapporter (bilag 21-23 samt bilag 29A-29C) for alle tre foreninger for perioden 1.10.2021 – 31.08.2022.

FL gennemgik budgetafvigelserne i de enkelte rapporter. De væsentligste afvigelser var blandt andet manglende indbetaling omkring vaskeriet samt beboerbetalinger. Indbetalingen er kommet og bogført og hensættelsen for beboerbetalinger er tilbageført.

Afvigelsen på personalet skyldes mindre udgifter end forventet.

Der er stadig afsat et beløb til beplantningen, da dette projekt endnu ikke er tilendebragt.

Økonomien ser ganske tilfredsstillende ud, med undtagelse af en projektoverskridelse på servicevejene (liftvejene) på godt en million kroner som følge af beboerklager til Rudersdal Kommune.

Der er genereret et lille overskud i Grundejerforeningen og i 1dy, men et lille underskud i 1dt. Samlet set er de realiserede udgifter lidt mindre en budgettet. Den store ekstraudgift til servicevejene bogføres først i næste budgetår, da Standsningsmeddelelsen fra Rudersdal Kommune fortsat er aktiv.

Herefter blev projektoversigten (bilag 24) kort gennemgået.

P217 Servicevejene: Projektet ligger fortsat stille, og projektet kan ikke færdiggøres i indeværende budgetår. Færdiggørelsen af dette projekt indgår ikke i projektbudget for 2021 - 2022. Mere omkring projektet under pkt. 2B.

Generelt om projekterne: Nogle få projekter (fx facaderensning) når ikke at blive færdiggjort i indeværende budgetår selv om der er budget til disse i 2021 – 2022 budgettet. Overskuddet på projektbudgettet vil blive hensat til færdiggørelse af disse projekter. Dermed færdiggøres de godkendte og igangværende projekter inden for budgettet.

****Økonomirapporterne samt gennemgangen af projekto økonomien blev taget til efterretning.***

2b. Budgetforslag 2022-2023

CR gennemgik kort Excel arket for de tre foreninger (bilag 24A-26C samt 27) med de opsummerede budgettal på de enkelte konti for perioden oktober 2022 til september 2023.

Der er siden bestyrelsesmødet den 25/8 foretaget nogle småjusteringer, som blev gennemgået på mødet.

Grundet inflationen og de stigende priser på materialer og løn, skal bestyrelsen have taget stilling til en stigning i bidraget/kontingentet. En stigning på mellem 4-9% afhængig af, hvilke projekter der skal igangsættes i næste regnskabsår.

Det blev talt om hvorvidt der skal kigges på den fremskrivningsmodel som Finansministeriet udstikker til de enkelte kommuner, og som er offentlig tilgængelig. Her er anlægsprojekterne forøget med 7,8 procent.

Det er vigtigt, at det er en enig bestyrelse som fremlægger budgetterne på den kommende generalforsamling.

De herboende bestyrelsesmedlemmer foreslår en stigning på minimum 6% som COBO på nuværende tidspunkt ikke kan acceptere. COBO foreslår en stigning på 4%, som er i tråd med den stigning, som er fremsat fra regeringens side over for lejerne. Men benyttes Finansministeriets model, vil en vægtet stigningen være knap 6%, som kunne være et kompromis mellem parterne.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Jens Bache havde følgende kommentar til budgetprocessen: ”*COBO og de herboende bestyrelsesmedlemmer har hidtil haft en fælles forståelse om foreningernes og bebyggelsens langsigtede økonomi. Det afspejles i det dokument, som er lagt på hjemmesiden til glæde for eventuelle investorer og købere. Når COBO ensidigt lægger budgetrammerne, er der ikke længere enighed om principperne og de langsigtede rammer, og så mindskes mulighederne for samarbejde. Samtidig mindskes de fastboendes incitament til at lægge et stort og ulønnet arbejde i foreningernes drift*”.

***COBO vil i løbet af få dage komme med en tilbagemelding om, hvor vidt de foreslåede 6% kan accepteres.**

CR oplyste, at han og foreningens advokat har gennemgået sagen omkring servicevejeprojektet (liftveje). Der vil blive udarbejdet en anmodning til Rudersdal Kommune i begyndelsen af oktober.

Liftvejeprojektet har været sendt i høring blandt Vejlesøparkens beboere. Disse høringssvar er sendt til Vejlesøparkens advokat og er bestyrelsen bekendt. Rudersdal Kommune har givet advokaten en frist til at kommentere høringssvarene. Hele sagen inklusive høringssvarene kan ses på kommunens hjemmeside,

Der skal reageres på denne afgørelse, ellers kommer det et påbud om at fjerne jorddepoterne. Hvis foreningen blot lader som ingenting bliver der påført foreningens ejere endnu en omkostning på minimum 556.000 kr. Med de stigninger, som der er for nuværende, er det vigtig at bestyrelsen reagerer på afgørelsen, og derved ikke pålægger ejerne endnu en større omkostning. Der er udtaget 23 jordprøver hvoraf 21 af dem er klassificeret i klasse 1 og 2 prøver ligger i klasse 2. Hermed kan jorden ikke blive meget bedre.

Foreningens advokat arbejder videre med sagen, og indsender et modsvar til de officielle høringssvar.

CR's kommentarer til 2022-23 budgettet:

”I juli havde Jens Bache og jeg et godt møde her i Vejlesøparken med områdechefen for Byplan i Rudersdal Kommune. I august havde Jens og jeg et møde hos borgmesteren. Vi oplevede begge en forståelse og imødekommenhed for Vejlesøparkens liftveje-projekt. Der var nogle formalia, der skulle på plads, hvilket var forståeligt. Min forventning var, at liftvejene og græsplænerne kunne blive reetableret i september og skovplanen i parcel 4 og 6 kunne reetableres i løbet af efteråret.

På grund af de negative høringssvar fra et mindre antal beboere valgte forvaltningen at få sagen vurderet i arkitektur- og byplanudvalget, der den 14. september anbefalede, at liftvejene kunne godkendes og at jorddepoterne skulle bortkøbes af hensyn til træernes velbefindende og af hensyn til de beboere, der havde klaget.

Indtil nu er budgettet for projektet overskredet med over 400.000 kroner. Vi har fået et tilbud på at få de to jorddepoter bortkøbt. Det koster ”kun” 556.000 kroner, fordi jordprøverne viser, at jorden ikke er forurennet. Dertil kommer det sædvanlige risikobeløb på 10 – 15 procent. Vi ser ind i en ikke-budgetteret ekstraudgift på over en million kroner. Det bliver i gennemsnit ca. 2.300 kr. per husstand. ”Hensynet til træerne og beboerne” har en pris, som Vejlesøparkens beboere i sidste ende kommer til at betale.

Jeg ved, at mange beboere frygter en økonomisk hård vinter. Vi har hævet a conto beløbet på varmen med 40 procent og yderligere prisstigninger er på vej. Elektriciteten er steget med flere hundrede procent. Dagligvarerne er blevet omkring 10 procent dyrere, og Vejlesøparkens driftsomkostninger stiger med omkring 6 procent. Læg dertil de ca. 2.300 kr. per husstand til at dække ekstraomkostningerne til liftveje-projektet. Det bliver en rigtig hård vinter for mange beboere.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Derfor har jeg den holdning som bestyrelsesmedlem, at vi ikke bare kan negligere disse store byrder, som bekymrer mange beboere, uden at iværksætte besparelser på den daglige drift. Som medansvarligt bestyrelsesmedlem anbefaler jeg, at bestyrelsen igangsætter en sparerunde nu for at imødekomme de beboere, der bliver trængt af de mange høje ekstraomkostninger”.

****På næste bestyrelsesmøde skal der ses på at udarbejde et sparekatalog.***

Når projektpuljen for næste års budget er fastlagt, vil der blive udarbejdet en ny projektoversigt, som bliver behandlet på næste bestyrelsesmøde i november. Dette er med henblik på at præsentere de af bestyrelsen anbefalede projekter på den kommende generalforsamling i januar 2023.

3. Opfølgning på igangværende projekter / større vedligeholdelsesarbejder.

De forskellige projekter blev gennemgået under punkt 2.

JWB kunne dog tilføje at sorteringscontainerne i blok 1, 2 og 3 er på vej. Den endelige dato afventes fra Rudersdal Kommune. Den nye sorteringsgruppe "biologisk affald" eller "madaffald" er under implementering i kommunen og rammer sandsynligvis Vejlesøparken i november måned.

JWB oplyste at facadevask er ca. 6 hverdage bagud, da blok 2 og 3 tog længere tid at vaske. Men der er en positiv ånd/tilbage melding fra beboerne. Flere ejere har været meget behjælpelige.

DI oplyste, at det ser ud til at fugerne i blok 4 er skudt ind og JBR meddelte, at det er aftalt med Essenbæk, at de kommer og kigger, om der er større skader. Men ellers bliver der indtil da, kigget på om der er skader som kan ses med det blotte øje, og kan repareres inden længe.

4. Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen.

JWB gennemgik inspektørens driftsrapport (bilag 41) og oplyste, at sagen med Brunata vedrørende haneandele stod stille. Nogle lejligheder har registreret for mange haneandele efter at fx badekarret er fjernet. Sagen belyses nærmere i næste informationsbrev til beboerne.

DI forespurgte om der har været indsigelser omkring varmeregnskabet. PKA oplyste, at der indtil nu er kommet en enkelt, men at der har været henvendelser omkring den månedlige opkrævning af a conto varme, og at man ønskede at nedsætte denne. Det er dog kun et fåtal som har bedt om en nedsættelse.

CR meddelte at UTH listen er et rigtig stykke værktøj og der har været 700-800 registreringer inden for de sidste to år. Da registreringerne er foretaget i Excel, er der mulighed for at udarbejde forskellige selekteringer og views, der indikerer de generelle problemområder.

JB oplyste, at der desværre har været en kedelig hændelse mellem en beboer og en af DBM. Episoden har ført til at fagforeningen er blevet indblandet og sagen er indberettet som en arbejdsskade til Arbejdstilsynet. Bestyrelsen har prøvet at tale den pågældende beboer, men uden at opnå forståelse for sagens alvor.

****Det blev vedtaget at skrive til den pågældende beboer. PKA sørger for at brevet kommer forbi Newsec's jurist først.***

****Det blev vedtaget at udarbejde en generel skrivelse til beboerne.***

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

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

CR oplyste, at Newsec har indgået en aftale om at erstatte NETejendom med standardsystemet ProBo, hvilket opfattes som en fornuftig strategisk beslutning.

CR har udarbejdet en rapport til Newsec og efterfølgende afholdt møde med både Newsec og leverandøren af ProBo.

Det som er bekymrende, er datakonverteringen fra det eksisterende system til ProBo. I den administrationskontrakt som der er indgået med Newsec, foreligger der ingen aftale om at ændre systemer. Derfor skal der udarbejdes et tillæg til kontrakten, hvor et udkast blev præsenteret på mødet.

Bestyrelsen har adgang til ProBo, men der er lukket for adgangen for beboerne.

CR oplyste, at der i overgangsperioden vil være adgang til begge systemer.

****Aftalt at Newsec verificerer det udarbejdede forslag til et tillæg til administrationsaftalen og at denne underskrives af de samme bestyrelsesmedlemmer som underskrevet administrationsaftalen.***

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

JB oplyste, at der har været forespørgsel vedrørende opsætning af vandmålere i de enkelte lejligheder. Bygningen er ikke konstrueret med lettilgængelige installationsskakter. Det vil være en større udgift, da en enkelte lejlighed måske skal have opsat mindst 4 målere. De potentielle udgifter overstiger de potentielle besparelser selv over en lang afskrivningsperiode.

JBR oplyste at teknikudvalget har kigget på besparelser. Der er kigget på pumperne og en investering af 4 nye pumper er på 100.000 kr. En investering som vil have tjent sig hjem på ca. 3 år.

Derudover er det kigget på det udvendige lys. En ombygning af lamperne mm og med en investering på ca. 12.000 kr. kan der spares 78 kr. pr. døgn.

Der var enighed om, at der ikke skulle slukkes lys på parkeringspladserne om natten, da dette måske kunne have negative konsekvenser f.eks. hærværk på bilerne mm.

****Det blev vedtaget at bruge 100 tkr. til nye pumper.***

7. Rapport fra udvalg

Der var intet.

8. Udestående sager

- Det blev besluttet at udarbejde et informationsbrev til beboerne omkring ladestandere
Informationsbrevet er udarbejdet og udleveret til beboerne
- Det blev besluttet at igangsætte udskiftning af taghætter i blok 4 og 5 og udgiften tages fra projektpuljen.
Udskiftningen er endnu ikke tilendebragt
- FL kontakter Rudersdal Kommune omkring omkostning til affaldssortering.
FL har fået en tilbagemelding fra Kommune og omkostningen er indarbejdet i budgetterne.
- Den enkelte forenings bestyrelse skal inden næste bestyrelsesmøde i september kontakte JWB, såfremt der ønskes en justering i budgettet.
Tilbagemelding er sket.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

- Det blev som udgangspunkt besluttet af budgetterne for 2022-2023 baseres på en stigning i budgetrammen på 9% - svarende til stigningen i pris- og lønindekset.
Dette er under behandling
- Det anbefalede el-budget fastholdes og eventuelle afvigelser accepteres.
Dette er ikke rigtig muligt at komme det nærmere grundet de nuværende energipriser
- 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.
Det er udført.
- 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)
Dette har været muligt, så koder mm er medsendt varmeregnskabet
- Det blev besluttet at CR må indgå de 4 ladestander aftaler.
CR er ved at indgå aftalerne
- PKA følger op på, om samtlige bestyrelsesmedlemmer er inviteret til ProBo kurset
Der kommer yderligere 2 kurser. PKA sender lige informationen som indeholder linket omkring kurserne ud igen.

9. Næste bestyrelsesmøde

Torsdag 17. november 2022 kl. 15.00 – 17.00.

10. Punkter til hjemmesiden

Der er intet til punktet.

11. Eventuelt

Der er en klage mellem to stridende beboere, hvoraf den ene er fremlejer. Umiddelbart ser det ud til at begge beboere har anmeldt sagen til Politiet.

Der blev talt om hvorvidt det var muligt at indgå i en dialog mellem beboerne.

CR understregede, at bestyrelsen generelt ikke blander sig i en strid mellem to beboere, men fokuserer på en evt. overtrædelse af Husordenen, som en sådan strid måtte medføre.

****Det blev aftalt at PKA kontakter Politiets konfliktråd med henblik på en konfliktløsning***

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