

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

Referat af bestyrelsesmøde torsdag den 17. november 2022 kl. 15.00 – 17.00.

Sted: Vejlesøparkens selskabslokale, Vejlesøparken 1, 2840 Holte

Deltagere fra bestyrelserne:

FN - Frank Nygaard
BL - Birthe Lundsgaard
ETJ - Erik Trudsø Jespersen
JB - Jens Bache (mødeleder)
CR - Carsten Riddersholm
CØ - Claus Østerlin
PY - Per Yderholm
GM – Guri Matthiesen
DPI - Dan Ingerslev

Afbud fra:

IH - Ingelise Hatting

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 bestyrelsesmødet:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde og punkter til opfølgning
- 2A. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapporter
- 2B. Årsrapport 2021/2022
- 2C. Budgetforslag 2022-2023
- 2D. Spareforanstaltninger i 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, der som aftalt er et forberedelsesmøde, er torsdag den 5. januar 2023 - 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 kommentarer til referatet fra sidste møde.

****Referatet blev godkendt.***

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

2A. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

Der var intet til punktet, da bestyrelsen endnu ikke havde vedtaget et budget..

2B. Årsrapport 2021-2022

FL fortalte kort, der er kommet enkelte fakturaer, hvor der skal tages stilling til, om disse skulle medtages i årsrapporterne. Derudover var der multimaskinen fra Hako Citymaster, som kan afskrives over 7 år.

Derudover blev der talt om opstilling af hensættelserne og vedligeholdelse i årsrapporterne. FL foreslog, at disse bliver opstillet mere pædagogisk af hensyn til modtagerne.

Finn Leth gennemgik indholdet af udkast til årsrapporterne.

G/F årsrapport:

Der er ingen afvigelser i de samlede indtægter i forhold til det, som er budgetteret.

For så vidt angår forsyning, ligger den noget under det budgetterede. El ligger som forventet over det budgetterede, mens vandet og renovationen ligger under.

Den positive afvigelse på personaleomkostninger skyldes blandt andet regulering af feriepenge, samt at der var en forventet udgift til en overlappning af en medarbejder, hvor en af de Blå Mænd skulle gå på pension. Dette blev ikke blev aktuelt.

Elevatorlånet bortfalder i 2023.

Posterne i vedligeholdelsen samt projektarbejderne blev gennemgået.

1dy årsrapport:

FL gennemgik kort de forskellige poster i årsrapporten, og der er ikke de store afvigelser, udover projekterne.

1dt årsrapport:

FL gennemgik kort de forskellige poster i årsrapporten, og her var der heller ikke de store afvigelser, udover projekterne.

Generelt for alle årsrapporter:

Hensættelser:

Der en del projekter, som er blevet forsinket undervejs eller ikke er påbegyndt endnu. Dette skyldes til dels forsinkelser fra leverandørens side, og at coronaen stadig spiller ind omkring levering af visse materialer.

****Der var enighed om, at få revisor til at lave en mellemregning i årsrapporten, så vedligeholdelse og projekter blev adskilt, og man derved har et bedre overblik over de forskellige projekter.***

****Årsrapporterne blev herefter taget til efterretning.***

2C. Budgetforslag 2022-2023

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

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

Det er vigtigt, at alle de igangværende projekter, som er vedtaget, bliver afsluttet. Nye projekter er endnu ikke defineret. Der ligger igangværende projekter såsom jordvolden. Der skal afsættes en større pulje til dette projekt, hvis kommunen fastholder sin beslutning om bortkørsel af jorden. Der er afsat ca. kr. 710.000 til flytning af jorden.

De igangværende projekter blev herefter gennemgået. For så vidt angår varmerørene er der tidligere indhentet tilbud på en totaludskiftning. Men da kun vandrørene i blok 4 står til snarlig udskiftning, kan denne udskiftning måske ses som et isoleret projekt, som skal finansieres separat (engangsbetaling/lån).

Man drøftede tillige den situation, som de enkelte ejere står i, da der både er inflation samt en større forhøjelse af det månedlige a conto-bidrag. Det blev foreslået, at man i stedet for at følge pristallet lod budgetrammen stige med et vejet gennemsnit af lønomkostninger, driftsomkostninger og projektkomkostninger, hvilket vil give en stigning på 6 %, altså en del lavere end udviklingen i pristallet.

****Det blev besluttet, at bestyrelsen på den kommende generalforsamling indstiller til en udvidelse af budgetrammen på 6%***

2D. Spareforanstaltninger i 2022-2023

Der bliver løbende set på, hvor der kan ske en effektivisering. Og der har været projekter, f.eks. affaldssorteringen, hvor der er blevet sparet en del mandetimer. Med den nye multimaskine, som er effektiv, kan der også her spares mandetimer. Hermed er der en del effektiviseringer, som er blevet realiseret på grund af de projekter, som er blevet gennemført.

JWB oplyste, at der har været kigget på vagtordningen. Fra fagforeningen må vi forvente et krav om, at ordningen skal stige med 80-100% fra 2023.

Mange opkald var ikke så akutte, at de ikke kunnet have ventet til dagen efter. Der er mange udkald til elevatorerne, som de Blå mænd kunne have klaret dagen efter. Desværre er der mange elevatorstop som en følge af, at der sættes noget i klemme i døren. Overvejsen kan være, at elevatordørene bliver udskiftet.

CR oplyste, at der i budgettet ligger kraftige besparelser på serviceområderne i Grundejerforeningen. Foreningens gamle maskiner er ved at være nedslidte. De er ved at være for dyre at vedligeholde, og derfor er der opgaver, som er blevet outsourcet. Det er ikke forsvarligt at bruge mange penge på de gamle maskiner.

JWB oplyste, at ukrudtsbekæmpelsen er et område, hvor serviceniveauet må overvejes i lyset af et kommende forbud mod Round-up. Det skal derfor overvejes, hvorvidt der skal være mindre vedligeholdelse.

Den viceværtsservice, som tilbydes i foreningen, blev drøftet. Den er meget populær. Den fungerer rigtig fint, hvorfor den ønskes bibeholdt. Omkostningerne for denne service opkræves hos den enkelte beboer.

CR pointerede også, at det var betryggende, at det var ejendommens Blå mænd, som sørger for disse serviceydelser; lukning af vand mm., i stedet for at det er fremmede håndværkere, som løber rundt på ejendommen og tilmed til en anden pris.

FN mente, at når budgettet fremlægges, skal det oplyses, at budgettet indeholder en Blå mand mindre samt en tydeliggørelse af, hvor serviceydelserne forringes.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

JWB udarbejder et udkast til skrivelse til beboerne med retningslinjer ved bortfald af vagtordningen. Bestyrelsen gennemgår udkastet.

JB gennemgik kort bilag 28 (nødvendige projekter) og bilag 29 (forslag til yderligere projekter).

JB henstillede til JWB om sammen med at Topdahl udarbejde en kort- og en langsigtet plan for varmtvandsrørene i blok 4.

JWB havde en forespørgsel vedrørende fældning af træerne mod naboen.

****Det blev besluttet, at 3 af de store træer, som står ved skel, fældes straks, da de udgør en akut risiko.***

****Der var enighed om, at der inden for den vedtagne budgetramme afsættes 5.545.555 kr. til projekter, og at dette indgår i de budgetter, som forelægges på generalforsamlingen.***

3. Opfølgning på igangværende projekter / større vedligeholdelsesarbejder.

Bilag 31: Dette blev kort gennemgået.

JB nævnte ladestanderne og muligheden for en variabel el-pris. Dette kræver en ændring i el-aftalen. DPI oplyste, at det er kvartalsberegningen, der skal ændres. Aftalerne skal fornyes, og der skal ske en forhandling med Andel Energi.

4. Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen.

JWB fremlagde driftsrapporten (bilag 41). Han oplyste, at der er et problem med de fakturaer, som modtages fra Newsec. PKA vil undersøge dette nærmere og give en hurtig tilbagemelding.

Brunata sender stadig fakturaer på arbejder, som foreningen ikke skal betale. Der opkræves blandt andet honorar for varmeregnskab for G/F mm. FN vil følge op på de fremsendte fakturaer.

El-problemer i 4 lejligheder skyldes, at en skive ikke var spændt i forbindelse med udskiftning af målerne. Det er dårligt udført arbejde, og Andel Energi vil blive kontaktet herom, og de omkostninger, der har været, skal refunderes. Sagen er anmeldt til forsikringen.

Der blev spurgt, om der stadig var en udfordring med en nabo mod syd. CR oplyste, at de vil blive kontaktet, og at landinspektøren er blevet kontaktet for dokumentation om, hvilken matrikel hegnet står på. Landinspektøren var ikke i tvivl om, at hegnet stod på Vejlesøparkens matrikel. Der er en tinglyst deklaration omkring hegnet, hvorfor der ikke er vundet hævd. Dette skal vendes med foreningens advokat.

****Ledelsesrapporterne blev taget til efterretning***

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

JB, oplyste at håndværkreglerne har været til diskussion.

CR oplyste, at JWB har lavet et kæmpearbejde med at dæmpe støjgenerne ifm renoveringerne. Og det har afhjulpet de mange gener. Der skal bruges sund fornuft fra håndværkernes side, f.eks. at maskiner, de ikke bruger, kører i timevis, ligesom beboerne må acceptere, at det ikke kan undgås, at der kommer noget støj i forbindelse med renovering af lejlighederne.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

**Der var enighed om, at håndværkerreglerne gælder for alle og skal administreres med en portion sund fornuft.*

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

Der var intet til punktet.

7. Rapport fra udvalgene

Indgående post omkring fibernet. Dette bliver videregivet til teknikudvalget.

JWB oplyste, at efterspørgsel efter vaskeri er faldende. Flere og flere har installeret deres egne vaskemaskiner.

8. Udestående sager

Punktet omkring en verserende sag med beboerklager.

PKA oplyste, at hun havde prøvet at få politiets konfliktmægler til at gå ind i sagen, men en mægling kræver, at der ligger en kriminel handling bag, hvilket ikke er tilfældet her. En evt. boligretssag kan tage op til flere måneder, før der falder en dom. Pt. er der ikke andet at gøre end at sende klager, og hvis det fortsætter, må der tages stilling til, om der skal startes en boligretssag.

ETJ forespurgte, om COBO havde taget stilling til, hvad der skal ske med det tomme areal. COBO har endnu ikke færdige planer.

9. Næste møde

- **Torsdag den 5. januar kl. 15.00 – 17.00 Det er et formøde før generalforsamlingen som afholdes den 26. januar 2023 kl. 19.**

10. Punkter til hjemmesiden

Der var intet til punktet.

11. Eventuelt

Der var intet til punktet.

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