

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

Referat af bestyrelsesmøde torsdag den 24. august 2023 kl. 15.00 – 17.00.

Sted: Vejlesøparkens selskabslokale, Vejlesøparken 1, 2840 Holte

Deltagere fra bestyrelserne:

CØ - Claus Østerlin
JB - Jens Bache
FN - Frank Nygaard
CR - Carsten Riddersholm (mødeleder)
BL - Birthe Lundsgaard
ETJ - Erik Trudsø Jespersen
TB – Thomas Boisen
DPI - Dan Ingerslev

Afbud fra:

PY - Per Yderholm
JWB - Jan Breaum (ejendomsinspektør)
PKA - Pia Kanstrup (Newsec, ejendomsadministrator)

Øvrige deltagere:

FLH - Finn Leth (Newsec)
HASV - Hanne Svenningsen (Newsec) (Referent)
JG – Jørgen Gullestrup (suppleant til bestyrelsen)
GM – Guri Matthiesen (suppleant til bestyrelsen)

Bemærk: Beslutninger på bestyrelsesmødet er markeret med * og kursiv tekst og alt der skal følges op på/udføres er markeret med kursiv tekst.

Dagsorden for bestyrelsesmødet:

- 1A. Godkendelse af referat fra sidste møde og punkter til opfølgning
- 2A. Økonomiopfølgning – 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: torsdag den 28. september 2023.
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt

Mødeleder Carsten Riddersholm bød velkommen og indledte mødet med at oplyse, at inspektør JWB var på ferie og at CR efter aftale med JWB overtog hans normale rapporteringer.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

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

Der var ingen bemærkninger til referatet fra bestyrelsesmødet d. 13. juni 2023.

***Referatet blev efterfølgende godkendt.**

2A. Økonomiopfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

Der var udarbejdet økonomirapporter (bilag 21-23) for alle 3 foreninger for perioden 01.10.2022 – 31.07.2023, projektoversigt 2022 – 2023 for VSP (bilag 24) samt Inspektørens økonomirapport (bilag 29).

CR indledte med at beskrive tre likviditetspuljer: 'Daglig drift', 'Varmeregnskab' og 'Projekter', idet bestyrelsen har fokus på at få opdelt regnskaberne bedre og således skabe mere overskuelighed i økonomien. Dette sker også med henblik på at lave aftaleindlån med en bedre forrentning til følge.

***Det blev aftalt at FLH ville undersøge om VSP kunne få en bedre forrentning af indestående likviditet set i lyset af de senere måneders store rentestigninger.**

Efterfølgende gennemgik CR en budgetopfølgingsrapport med budgettal baseret på bilag 21 – 23. Omposteringer efter 1. august er ikke slået igennem endnu, men samlet set, ser regnskabet tilfredsstillende ud for GF, 1 DY og 1 DT. Resultatet af ordinær drift før projekter, netto for de 3 foreninger er tæt på 0.

CR kommenterede udvalgte budgetafvigelser:

- Fælles vaskeri: Vaskepriserne har været højere i en periode, men er blevet reguleret ned igen.
- Beboerbetaling: Er henført til 1 DY og 1 DT. Tilsvarende er tilslutningsafgiften for el-ladestandere henført til 1 DY og 1 DT, så den følger beboerne.
- El-ladestandere: Indtægter mangler og det er på nuværende tidspunkt uvist, om strømforbruget går i 0. FLH oplyste, at afregning fra Spirii mangler at blive bogført, da Spirii har sendt anvisningerne/fakturaer til JWB i stedet for direkte til Newsec. *FLH følger op og sikrer, at det er på plads til årsregnskabet.*
- Elforbrug: DPI oplyste, at der generelt har været et lavere forbrug samt generelt faldende elpriser og at foreningen derfor har færre udgifter end budgetteret.
- Vandudgift: CR oplyste, at rørbruddet mellem varmecentralen og blok 1 ikke vil påvirke forsyningsbudgettet, da der er tale om brandhanevand, som ikke belaster ejendommens målere. Skaden er udbedret og p-plads genetableret. Der forestår stadigvæk en forsikrings sag.
- Renholdelse: VSP har ansat nyt rengøringsfirma med henblik på en højere kvalitet i rengøringen, der over den senere tid har været under den aftalte standard..
- Vaskeri: Udgifter har indtil videre været mindre end budgetteret, hvilket primært kan henføres til faldende el- og gaspriser. Til årsregnskabet samles alle poster vedrørende vaskeri til et profitcenter.
- El-ladestandere: Der er elforbrug for ca. 48 t.kr.. Til årsregnskabet samles alle poster vedrørende el-ladestandere til et profitcenter.
- Vicevært/personale: Det fremtidige budget forventes reduceret, da én mand er holdt op.
- Varmeregnskab, fælles: Ikke budgetteret med 49 t.kr. til Brunata abonnement på diverse web-adgange for de enkelte beboere. Newsec er i gang med en oprydning på grund af rod i Brunatas fakturering.
- Drift af elevatorer: For 1 DY og 1 DT var der ikke budgetteret med faldøvelser på henholdsvis 69 t.kr. og 50 t.kr. Testen er lovpligtig og skal derfor lægges i budget hver 3. år.
- Forsikringen for 1 DT er reguleret pr. 01.06.2023 med 68 t.kr., hvilket er forklaringen på budgetafvigelsen.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

- Forsikringer: FLH oplyste, at JWB, PK og FLH arbejder på at få styr på de manglende fakturaer, og at arbejdsfordelingen i forhold til skadessager er aftalt på et særskilt møde. Der arbejdes på, at det meste er afklaret til 30.09.2023.

**Det blev aftalt, at omposteringer og diverse oprydninger skal på plads i løbet af august, således at rapporten pr. 31.08.2023 er retvisende. Det blev endvidere aftalt, at afstemningen for august laves hurtigst muligt i september, dog skal JWB sørge for at indsende fakturaerne vedrørende august 2023 hurtigst muligt. Det blev også aftalt, at FLH sørger for ekstra øjne på rapporten for august 2023.*

CR gennemgik herefter projektoversigten (bilag 24), og kunne tilføje yderligere kommentarer:

P921 – GF23 Liftveje:

Projektet har taget tid, da Gottlieb ikke havde folk nok. Småting udestår. JWB og CR har møde med Gottlieb i uge 35 om garantibestemmelser og fakturering af udestående arbejder.

P922 – GF23 Risikotræer; P923 – GF23 Skovbryn, P924 – GF23 Renovering af Vaskeri og P925 – GF23 Renovering af Selskabslokalet:

Alle projekter er afsluttede. Med hensyn til skovbrynet er der plantet ca. 1.200 nye træer, så skovplanen følges.

P927-GF23 Nye Vedtægter og Husorden:

Nye vedtægter og husorden er ved at blive udarbejdet og forventes drøftet på næste generalforsamling.

P930-EF23 Rørsystemer i Blok 4 og vandrensning:

Projektet er afsluttet og har givet erfaring og indsigt, der kan benyttes i de øvrige projekter.

P932-EF23 Hovedrengøring af trappeopgange:

Hovedrengøring er ikke igangsat endnu som følge af udskiftning af rengøringsfirma.

P934-EF23 Facade- og fugereparation:

Udbedring af betonflader og fugereparation pågår. Kun få personer fra det udførende firma arbejder på projektet. Det forventes at der kommer flere folk på arbejdsopgaverne om kort tid. Arbejdet følges tæt af JWB og bestyrelsen.

P934-EF23 Hovedhaner:

De 6 hovedhaner skal udskiftes, så der kan sikres en hurtig og kontrolleret nedlukning af vandforsyningen i tilfælde af rørskader og ombygninger. Der var enighed om, at projektet skal detailplanlægges før opstart og kvalitetstjekkes inden afslutning.

CR bekræftede, at projektet vedrørende hovedhaner er godkendt.

2B. Udkast til budget for næste regnskabsår

Der er udarbejdet udkast til budget for GF, 1 DY, 1 DT og VSP (Bilag 28A – 28D).

CR gjorde opmærksom på, at budgettet for VSP 2023-24 for nogle konti er udarbejdet ud fra fremskrevne tal og derfor ikke nødvendigvis er retvisende på nuværende tidspunkt.

Med hensyn til budget 2023-24 foreslog JB, at man lægger sig op ad fremskrivningsprocenterne i økonomistyrelsens pris- og lønindeks, på henholdsvis 3,6 % for lønninger, 12,4 % for anlægsarbejder og

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

5,5 % for øvrige omkostninger (forbrugerprisindekset). Det foreslås således, at opkrævningerne for næste år forhøjes med 7,4 %, hvilket er den vægtede værdi af de 3 satser. Metodikken sikrer, at eventuelle fejlskøn korrigeres i næste års fremskrivning. Størstedelen af de forhøjede opkrævninger tildeles projektpuljen for vedligehold.

TB pointerede, at det er nødvendigt at forholde sig til de enkelte poster i budgettet og ikke kun til en %-regulering for at afspejle virkeligheden.

JB var enig, og oplyste, at reguleringsprocenten skal ses som en systematisk tilgang og som et redskab.

****Det blev vedtaget, at den samlede budgetramme for næste års budget udvides med 7,4 % og at hovedparten tilskrives projektpuljen for vedligehold. Hver forening har herefter ansvaret for at justere de detaljerede budgetter, så de holder sig inden for budgetrammerne. Dette arbejde skal være afsluttet 5 hverdage før næste bestyrelsesmøde i slutningen af september.***

3. Opfølgning på igangværende projekter/større vedligeholdelsesarbejder.

Inspektørens projektrapport (bilag 31) blev ikke gennemgået, men følgende kommentarer blev knyttet til udvalgte emner:

FN spurgte, om de optimeringer, der er udført, også kan ses i form af nedsat forbrug. CR oplyste, at affaldssortering har været prioriteret, da forkert sortering koster foreningen penge, idet anlægget til bioaffald ikke kan håndtere plastikposer, der ikke er beregnet til bioaffald. Der bruges således flere mandetimer på at oplyse beboerne om reglerne for affaldssortering for at reducere udgifterne til Citycontainer.

Der var ros til FN og DPI for at tage sig af forbrugsregnskaberne i året løb. Det sparer foreningen for mange penge.

FN oplyste, at drift- og vedligeholdelsestale skal være på plads 1. september, mens datagrundlaget for projekter skal være på plads i oktober / november måned.

4. Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen.

Inspektørens driftsrapport (Bilag 41) og UTH Logbog (Bilag 42) blev ikke gennemgået, men der blev spurgt til, om der var kommentarer til JWB rapporter. Det var der ikke.

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

Beslutningsforslag ang. online varmeaflysning ifølge lovkrav (Bilag 51):

FN begrundede sit forslag om, at der ikke igangsættes yderligere tiltag i forhold til online varmeaflysning.

Da beboerne kan aflæse forbrug for egen lejlighed via Brunata Online, er bestyrelsen af den overbevisning, at der ikke er behov for yderligere tiltag.

****Forslaget blev vedtaget.***

Forslag til ændring af korrektion for termisk yderlig beliggenhed i varmeregnskabet (Bilag 52):

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

FN begrundede sit forslag om at igangsætte det indledende arbejde med at ændre korrektionen for termisk yderlighed fra en reduktion i Fast andele til en reduktion i det faktiske varmeforbrug, således at materialet kan fremlægges til godkendelse hos bestyrelsen og senere på generalforsamlingen januar 2024.

TB meddelte, at det kan diskuteres, hvad der er "retfærdigt", da de forskellige lejligheder har forskellige fordele og ulemper.

JB stillede spørgsmål ved en reduktionsprocent på 15 % i fast andele, men oplyste, at målet i ejerlejlighedsloven er, at varmeregnskabet skal være retvisende.

CR spurgte, om der bør være eksterne inde over projektet, hvortil FN oplyste, at Brunata skal levere dokumentation for de anvendte reduktionsprocenter og vores kontakt hos EKAS, skal kontaktes angående eksisterende termiske beregninger. Såfremt COBO, eller andre, har andre relevante kontakter hører FN gerne herom.

Brunata skal ligeledes inddrages omkring en implementeringsplan.

****Forslaget blev vedtaget.***

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

Forsikringsforhold vedr. beboeropsatte genstande på altaner og terrasser:

DPI begrundede sit forslag om, at der tilføjes et afsnit vedrørende forsikringsforhold til husordenen eller vejledningen på hjemmesiden, således det præciseres, at f.eks. beboeropsatte markiser ikke er omfattet af ejendommens forsikring.

****Forslaget blev vedtaget.***

7. Rapport fra udvalgene

CR informerede om, at Nordsjællands Brandvæsen har godkendt de tre nye liftveje som brandveje. Ved samme lejlighed har Nordsjællands Brandvæsen krævet en mere korrekt skiltning af brandvejene, og at parkering på alle brandveje skal forhindres. Dette gælder også de eksisterende beboerveje. DBI har forestået hele sagsbehandlingen på vegne af Vejlesøparken.

I næste regnskabsår vil der blive etableret et projekt, der imødekommer brandvæsenets krav og anbefalinger. Det skal påpeges, at de nuværende forhold ikke er ulovlige, men de er ikke tidssvarende, da brandvæsenets biler og udstyr er langt større og mere effektive end for 50 år siden, hvor de nuværende forhold blev godkendt. Som konsekvens kan beboerne se frem til en mere effektiv hjælp, såfremt der opstår brand eller andre ulykker.

BL spurgte, om det kommer til at påvirke handicapkørsel, hvortil CR svarede, at der for handicapkørsel er særlige regler, og at Vejlesøparken læner sig op ad de regler, som kommunen selv anvender.

JB oplyste, at der nu foreligger nye vandprøver til test af vandkvaliteten. Udskiftning af rør mm. i blok 4 tages op ultimo september, så det i november 2023 kan besluttes, om projektet kan påbegyndes, og hvordan det skal finansieres..

8. Udestående sager

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

Der var intet til punktet.

9. Næste møde

De næste 3 bestyrelsesmøder som aftalt d. 23/2 2023:

- Torsdag d. 28/9 2023
- Torsdag d. 16/11 2023
- Forberedelsesmøde – torsdag, d. 4. januar 2024 kl. 15
- Generalforsamling – tirsdag d. 23. januar 2024 (tid og sted kommer senere)

10. Punkter til hjemmesiden

Der var intet til punktet

11. Eventuelt

CR oplyste, at bestyrelsen skal have møde med borgmesteren og Christoffer Buster Reinhardt, formand for Arkitektur- og byplansudvalget i Rudersdal Kommune, vedrørende to jorddepoter. Bestyrelsen vil sørge for, at der udarbejdes en rapport over forløbet.

CØ har ikke hørt nyt fra Kommunen vedrørende ombygningen af blok 1 stueetagen.

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