

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

Referat af bestyrelsesmøde torsdag den 16. november 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
DPI - Dan Ingerslev
TB – Thomas Boisen

Afbud fra:

GM – Guri Matthiesen (suppleant til bestyrelsen)

Øvrige deltagere:

JG – Jørgen Gullestrup (suppleant til bestyrelsen)
JWB - Jan Breaum (ejendomsinspektør)
FLH - Finn Leth (Newsec)
PKA - Pia Kanstrup (Newsec, ejendomsadministrator)

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:

Dagsorden for bestyrelsesmødet:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde og punkter til opfølgning
- 2A. Årsrapport 2022/2023
- 2B. Budgetforslag 2023/2024
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: Forberedelsesmøde og datoen er endnu ikke fastlagt
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt

Mødeleder Carsten Riddersholm bød velkommen.

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 af bestyrelsesmødet 28. september 2023.

***Referatet blev efterfølgende enstemmigt godkendt.**

2A. Årsrapport 2022/2023

FLH gennemgik indholdet af udkast til årsrapporterne for de tre foreninger (bilag 21, 22 og 23).

G/F årsrapport:

Vaskeri:

Vaskeriafvigelse skyldes, at prisen for vask er sat op grundet de højere priser på el.

Beboerbetaling:

Beboerbetalingerne er nu fordelt på alle tre foreninger. Samlet set for de 3 foreninger ligger det på det budgetterede.

Andre driftsindtægter:

Salg af den gamle traktor på kr. 76.500. Dette modsvares af en afskrivning på traktoren.

Forsyning:

Udgiften til vandet har overskredet det budgetterede. Der er til gengæld ikke brugt så meget på containere. Rengøringsartikler m.v. Renholdelse er mindre end budgetteret, hvilket skyldes, at der blev budgetteret med mere renholdelse grundet covid-19.

Fælles drift:

Der er abonnemeter såsom Brand og adgang, der ligger under det budgetterede. Endvidere er der reparation af løvsuger, der trækker i den anden retning.

Vedligeholdelse og forbedringer:

På den løbende vedligeholdelse er budgettet for "terræn, grund diverse" overskredet, hvilket skyldes indkøb af bænke samt renovering af legeplads.

Den løbende vedligeholdelse og projekterne (vedligeholdelse, genopretning og renovering) samles i én sum.

Forsikringskader:

Disse er ved at blive afstemt, og Newsec prøver løbende at få afsluttet skaderne.

Der er tillige budgetteret med en selvrisiko på 15.000 kr., som dækker hele året.

Administration:

Foreningens netværk: Der er brugt mindre end budgetteret.

Vaskeriudgifter:

Vaskeriet ligger 45 t.kr. under budget. Det skyldes, at prisen på el og gas blev billigere i løbet af året.

CR mente at det har været et turbulent år, men at budgetkontrollen har fungeret, så Grundejerforeningen udviser et tilfredsstillende driftsresultat.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

1 DY årsrapport:

Øvrige indtægter:

Det er beboerbetalingerne som er fordelt ud på alle tre ejendomme.

Forsyning:

Et stort plus i forhold til budgettet, hvilket skyldes de faldende priser på el.

Renholdelse:

Renholdelse er overskredet lidt, hvilket skyldes den nye udbyder.

Fælles drift:

Overskridelsen skyldes faldprøverne på elevatorerne, som der ikke er budgetteret med.

Vedligeholdelse og forbedringer:

Vandinstallationer og elevatorer har overskredet det budgetterede. Der har været mange store reparationer på elevatorerne. Den løbende vedligeholdelse og projekterne (vedligeholdelse, genopretning og renovering) samles i én sum.

Administration:

Der er brugt 41.000 kr. mindre af kontoen for konsulentbistand end budgetteret. Det skyldes, at det meste konsulentarbejde har været projektspecifikt og er bogført under projektudgifterne.

Balancen:

Forsikringskader: Newsec er ved at indhente og få afsluttet så mange forsikringskader som muligt.

Anden gæld: Der henstår stadig en gammel sag med en svensk leverandør, som skulle sørge for at blive momsregistreret. Dette er endnu ikke sket, og derfor er beløbet stadig hensat. Revisor har været inde over sagen, og leverandøren er blevet rykket flere gange.

JB oplyste, at han sammen med FN har kigget på de tidligere økonomirapporter og de økonomiske tal, som var tilgængelige på daværende tidspunkt, og som lå til grund for rørprojektet i Blok 4. De endelige tal viser store afvigelser og skal derfor gennemgås nøje for at vurdere grundlaget for rørprojektet.

JB kunne godt have ønsket sig, at revisor havde forholdt sig til stabiliteten i de administrative forretningsgange.

1 DT-årsrapport:

Øvrige indtægter:

Det er beboerbetalingerne, som er fordelt ud på alle tre ejendomme.

Forsikring:

Dette skyldes en regulering af præmien pr. 1. juni 2023.

Forsyning:

Et stort plus i forhold til budgettet, som skyldes de faldende el- priser.

Fællesdrift:

Dette skyldes faldprøver på elevatorerne, som der ikke er budgetteret med.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

Vedligeholdelse og forbedringer:

Den store afvigelse på elevatorer skyldes de mange reparationer. Den løbende vedligeholdelse og projekterne (vedligeholdelse, genopretning og renovering) samles i én sum.

Balancen:

Anden gæld: Der henstår stadig en gammel sag med en svensk leverandør, som skulle sørge for at blive momsregistreret. Dette er endnu ikke sket, og derfor er beløbet stadig hensat. Revisor har været inde over sagen, og leverandøren er blevet rykket flere gange.

Forsikringskader:

Der følges op på disse skader, og det tilstræbes at få skaderne afsluttet hurtigst muligt. Der er lige indkommet 60. t.kr.

CR ønskede at få en status på forsikringskaderne.

PKA kunne oplyse, at der ligger ca. 40 skader, og pt. er der kommet 60 t.kr. så en del af skaderne kan afsluttes. Newsec vil gøre, hvad de kan for at få afsluttet så mange forsikringsager som muligt inden den 31. december 2023.

JG forespurgte, om det ikke burde være en note i årsrapporten om, at der verserer en sag vedrørende jordbunkerne.

Det blev drøftet, hvorvidt denne note skulle stå i samtlige årsrapporter, men der var enighed om, at noten kun indsættes i G/F's årsregnskab, da det er grundejerforeningen, som fører denne ankesag.

CR spurgte, hvad der videre skal ske vedrørende årsregnskaberne, før de er færdige.

FLH vil sørge for at give bestyrelsens kommentarer med retur til revisor.

CR mente at det er aftalen, at revisor møder op på generalforsamlingen og aflægger årsrapporterne, og med de kommentarer som bestyrelsen er fremkommet med, burde revisor kunne udarbejde og trykke det endelige regnskab.

TB mente, at revisor, jf. JB's tidligere kommentar om bekymring over revisors manglende reaktion på forretningsgang og de mange omposteringer, skal konfronteres hermed. Dette kan måske bevirke en lille ændring i regnskaberne, men det vides ikke. Men bestyrelsen kan ikke sidde denne bekymring overhørig.

CR gennemgik projektoversigten 2022-23, bilag 24 og 25.

Der har ligget en del i projektpuljen som ikke er blevet ført op i projekterne. Desværre er fakturaerne ikke blevet ført på de enkelte projekter, men ligger i puljen. Fordelingen mellem projekterne og projektpuljen er derfor misvisende. Projektoversigten skal derfor gennemgås nøje.

P211 Affaldsoptimering, P222 Fællesfaciliteter & Sikkerhed samt P226 Facaderens: Projekterne er afsluttet i 2021-22 regnskabsåret, men faktureret året efter.

P920 Bio Affaldssortering, P921 Liftveje, P922 Risikotræerne, P923 Skovbryn P924 Renovering af vaskeriet samt P925 Renovering af Selskabslokalet: Projekter som afsluttet og indgår i regnskabsåret 2022/2023.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

P930 Rørsystemer: Der er brugt 647 t.kr. i 1DY og 394. t.kr i 1DT.

P931 Strømpeforing: Der er brugt 150 t.kr. i 1DT.

P932 Nye hovedhaner: Der er indhentet en pris på ca. 800 t.kr.

P933 Facader og fuger: Arbejdet er igangsat, og der er faktureret for 170 t.kr. for blok 1.

Elevatorer i 1DY og 1 DT: Især elevatorerne i Blok 1 er nedslidte

Betonreparationer i Blok 2 og 3 vest: Det er især omkring blomsterkummerne. Projektet er blevet stoppet på grund af vejrlig og kan først genopstartes til foråret.

Der var enighed om, at de projekter som var highlightet i projektoversigten, skal anbefales på den kommende generalforsamling og indføres i beretningen.

JWB kommenterede ganske kort bilag 29, inspektørens økonomirapport.

2B. Budgetforslag 2023/2024

FLH gennemgik årsbudgetterne for G/F, 1DY og 1DT (Bilag 26, 27 og 28) og knyttede følgende kommentarer til budgetterne.

G/F Budget (bilag 26)

Forsyning: Vandudgiften er sat højt, og FN kunne tilføje, at forbruget har været stigende, og at prisen er stigende.

Renovation: Den nye opgørelse er endnu ikke kommet.

CR forespurgte, om den store regning, som kommer fra Rudersdal Kommune vedrørende renovation, rammer foreningen eller den enkelte borger. Der var lidt usikkerhed om, hvem den rammer, foreningen eller den enkelte borger i kommunen. Det skal afklares snarest muligt, da omkostningen vil have stor betydning i budgettet.

Forbruget til el-ladestander er sat op, men det modsøres i indtægten.

Anden serviceordning stiger, fordi alt det, som der er servicekontrakter på, nu er samlet et sted.

CR oplyste, at ved at samle serviceabonnenterne ét sted, er det nemmere at styre.

JWB kunne indskyde, at han så småt er gået i gang med at genforhandle disse kontrakter.

Ejendomsadministration stiger en del, og CR kunne oplyse, at det er overgangen til ny administrator samt ekstra betaling i forbindelse med skiftet.

ETJ vil påtage sig at undersøge om den ekstra store regning fra Rudersdal Kommune, som andrager ca. 1 mio. kr. for Vejlesøparkens vedkommende sendes direkte til foreningen eller til den enkelte borger.

Alt dette bevirker en stigning i kontingent fra 219 til 234,82 per fordelingstal.

1DY Budget (bilag 27)

Øvrige indtægter er beboerbetalinger for udført arbejde.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

Indvendig Outsourced er steget grundet de nye udbydere.

Drift af elevatorer er steget grundet vedligeholdelse samt kommende lovkrav.

Alt dette bevirker en stigning i fællesudgifter fra 176,49 til 188,85 per fordelingstal.

1DT Budget (bilag 28)

Øvrige indtægter er beboerbetaling for udført arbejde.

Oprævningen af forsikringen har vi endnu ikke set, men forsikringsmægleren er kommet med et bud på, hvor stor omkostningen bliver.

Indvendig Outsourced er steget grundet de nye udbydere.

Drift af elevatorer er steget grundet vedligeholdelse samt kommende lovkrav.

Det medfører også her en stigning i fællesudgifterne fra 168,93 til 180,75 per fordelingstal.

JB kunne supplere med, at der har været holdt skarpt øje med omkostninger, og økonomien har været stabil igennem en længere periode.

CR mente, at der stadig er nogle udeståender tilbage inden for budgetrammerne.

FN mente, at det afgørende er, om den store regning fra Rudersdal Kommune ligger hos foreningen eller beboerne, og der kan være enkelte småjusteringer.

JB bemærkede, at de tal som budgetter indeholder, er de tal som bestyrelsen har regnet sig frem til. Der skal kigges på projekterne, og på hvad rådighedsbeløbet er og vurderes om der stadig kan findes plads til rørprojektet. Og hvis der er plads til projektet, skal der udarbejdes særskilt materiale til generalforsamlingen. Det vil sige, at der skal indhentes tilbud om fælleslån. Dette skal den nye administrator i gang med snarest muligt.

JB mente, at der sammen med budgetterne skal vedlægges en bemærkning om rørprojektet, som vil blive fremlagt som et særskilt punkt på dagsordenen på den ordinære generalforsamling.

FLH har følgende ændringer, som skal medtages i budget 2023/2024: Tilbage melding fra ETJ omkring den store regning fra kommunen, samt om projektpuljerne holder. Revisor skal have indføjet en note i regnskabet vedrørende bilagskontrol og dialog med bestyrelsen samt en note om ankesagen i G/F.

JB vil afvente udarbejdelse af teksten om rørprojektet, når projekterne og budgetterne er gennemgået endnu engang.

****ETJ kontakter Rudersdal Kommune vedrørende omkostningen.***

PKA. Der ligger pt. 30 uafsluttede forsikringssager. Der arbejdes på at få så mange sager som muligt afsluttet inden 31. december 2023.

3. Opfølgning på igangværende projekter/større vedligeholdelsesarbejder.

CR roste JWB for kvaliteten af inspektørrapporterne (Bilag 29, 31, 41 og 42). Rapporterne dokumenterer driften i detaljer og giver bestyrelsen et godt overblik. Følgende kommentarer blev tilknyttet på mødet:

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

JWB orienterede om skaden i Blok 4 og vil gerne indstille, at der bestilles en rapport udarbejdet af EKAS for at få belyst, om det er markisen, som laver disse skader.

CR oplyste, at der er en mistanke om, at den måde som markisen er opsat på, laver nogle spændinger i facadeelementet, som får det til at revne. Og hvis det er tilfældet, skal andre markiser, som er opsat på samme måde, også kontrolleres.

FN spurgte, om det er foreningen, som skal bruge tid og penge på at kontrollere opsætningen, eller om det er ejeren selv, som skal dokumentere, hvordan markisen er sat op.

CR mente, at de nuværende vedtægter medfører, at det er foreningen, der skal stå for at reparere betonelementerne. Kun i tilfælde, hvor opsætningsvejledningen ikke er fulgt, er det beboerens ansvar.

4. Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen.

Inspektørens driftsrapport (Bilag 41) og UTH Logbog (Bilag 42) blev ikke gennemgået.

JWB ønskede at tilknytte en kommentar til punktet "Byggeri i skel mod Geelsvej" (bilag 41): Ejeren af boligen har nu ønsket et møde. Der ligger en deklaration fra 1961, som beskriver, hvad der må stå i skel mm.

CR oplyste, at foreningen har rettet henvendelse til både kommunen, hegnstilsynet, landmåler og advokat. En tinglyst deklaration udløber ikke, så der kan ikke fra naboens side vindes hævde.

JWB oplyste, at der har været en nærved-arbejdsulykke. Heldigvis skete der ikke noget, men sagen er rapporteret til myndighederne som lovbealet, og årsagen til situationen er udbedret.

JWB kunne tillige oplyse, at alt det regnvand, som er kommet, har medført mindre vandskader, som er ved at blive udbedret. Det var især slagregnen fra øst, der udfordrede vinduespartierne.

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

Forsyningstilsynet har lukket EON-sagen:

FN oplyste, at det er en gammel sag helt tilbage fra år 2010, hvor der blev leveret varme fra EON. Der var mange erstatningssager mod EON dengang, og foreningen har også kørt en sag, som EON tabte. EON havde overfaktureret. Der er stadig en gammel sag tilbage, og foreningen har fået en større erstatning udbetalt tidligere. Men det hele blev kørt som et kollektivt sagsanlæg, og der er en enkelt sag tilbage. Nu er der kommet et svar fra Forsyningstilsynet om, at de henlægger sagen. FN indstiller derfor, at foreningen også henlægger sagen.

****Det blev vedtaget at lukke EON-sagen.***

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

Pleje af vestskoven mod nord.

Der er blevet forslået, at der fældes flere træer, specielt i den nordøstlige del af vestskoven.

****Der vil blive kigget på anmodningen, og sagen vil blive drøftet med skovfogeden den 22/11.***

Ejendomsvurderinger.

En beboer har forespurgt, hvorfor hun er blevet pålagt et større beløb i grundskyld.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

CR oplyste, at grundskylden pt. er vurderet ud fra, hvor mange mennesker der kunne bo på Vejlesøparkens arealer, hvis der ikke var en begrænsning i lokalplanen (Byplan 23). Dette er en kendt mangel i det nuværende vurderingssystem og vil sandsynligvis blive rettet på et tidspunkt.

****Det blev vedtaget, at formanden for GF skulle igangsætte en klage til Vurderingsstyrelsen.***

COBO's lejligheder i Blok 1.

CØ oplyste, at der stadigvæk arbejdes på planlægning og godkendelser af ombygningen. Bestyrelsen blev præsenteret for en del skitsetegninger, der tjente som grundlag for etableringen af 5 -6 nye boliger. Generelt er bestyrelsen imødekommende for at etablere boliger fremfor erhverv, men understreger foreningens vedtægter om evt. justering af fordelingstallet og en generalforsamlingsgodkendelse inden de juridiske forhold er på plads.

7. Rapport fra udvalgene

Forsyningsudvalget

FN informerede om, at det tidligere blev besluttet at kigge på de yderstbeliggende lejligheder, og om der skulle ske en kompensation. Der har været foretaget en beregning ud fra 4 lejligheder på en standard-beregningsmetode fra Brunata. FN indstillede at ændre beregningsmetoden fra en kompensation i varmeregnskabets fastandel til en kompensation i faktisk forbrug, at materialet til G/F generalforsamling godkendes, og at man fortsat anvender Brunatas standard-beregningsmodel. Projektomkostningerne forventes at blive 15-20.000 kr.

FN ønsker, at forslaget skal forbi ny administrator for at høre, om det administrativt kan lade sig gøre, før forslaget medtages til generalforsamlingen.

****Bestyrelsen tilkendegav, at de var enige i indstillingen, og at CØ skal vende retur snarest muligt, hvis COBO ikke er enig.***

Vedtægter og husorden

CR oplyste følgende: Den nye ejerlejlighedslov trådte i kraft i 2020. Den standardiserer en del tidligere vedtægtsbestemmelser, så de nu er gældende for hele Danmark. Samtidig blev normalvedtægterne opdateret og gjort gældende for alle ejerlejligheder. Afvigelser fra normalvedtægterne skal tinglyses som særvedtægter. Endvidere indpasses husordenen i regelhierarkiet på en ny måde, således at husordenen kun kan vedtage bestemmelser, der er tilladt ifølge den nye ejerlejlighedslov og et sæt justerede særvedtægter. CR betegnede hele de samlede ændringer som et juridisk paradigmeskift, som Vejlesøparken nødvendigvis må tilpasse sig for at være ledelsesmæssigt tidssvarende.

Derfor vil der i november blive gennemført 3 høringsprocesser med henblik på, at ejere og beboere har god tid til at sætte sig ind i forholdene og give deres høringssvar, inden vedtægterne og husordenen kommer til afstemning i foråret 2024.

På mødet med de herboende ejere behandles både vedtægterne og husordenen. Mødet finder sted den 29. november 2023. Dokumenterne fremsendes, og høringssvaret kan afleveres på ejendomskontoret, hvis man ikke deltager på mødet.

8. Udestående sager

Ingen ud over de ovenfor nævnte

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

9. Næste møde

Forberedelsesmøde til generalforsamlingen – torsdag, den 4. januar 2024 kl. 15

Generalforsamling – tirsdag den 23. januar 2024 (tid og sted kommer senere)

10. Punkter til hjemmesiden

CR oplyste at IT-sikkerheden for både Vejlesøparkens interne systemer og hjemmesiden bør opgraderes inden for det næste halve år. Sikkerheden er i forvejen høj, men Danmark oplever lige nu et uhørt stort angreb på alle IT-systemerne, hvilket dagspressen kan bekræfte. Der er tre hovedårsager: Ukraine-krigen, de kriminelles forretningsmodeller er særdeles succesfulde, og værktøjerne på dark web er stærkt forbedrede og billigere end nogensinde før. Det er og forbliver en kæmpeudfordring for det danske samfund generelt.

11. Eventuelt

Der var intet til punktet.

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