

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

Referat af bestyrelsesmøde onsdag den 14. februar 2024 kl. 15.30 – 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
DI - Dan Ingerslev
TB - Thomas Boisen

Afbud fra:

JWB - Jan Breaum (ejendomsinspektør)

Øvrige deltagere:

JG – Jørgen Gullestrup (suppleant til bestyrelsen)
LTH – Louise Trustrup Herlevsen (CEJ)
SRH – Søren Ralph Hansen (CEJ)

Bemærk: Beslutninger til opfølgning på bestyrelsesmødet er markeret med * og kursiv tekst.

Dagsorden for bestyrelsesmødet:

- 1A. Godkendelse af referat fra sidste møde og punkter til opfølgning
- 1B. Gennemgang af forløbet på generalforsamlingen den 23. januar 2024
- 1C. Status på datakonverteringen fra Newsec til CEJ
2. Økonomiopfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapporter
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: Årets 5 øvrige bestyrelsesmøder og dato for generalforsamlingen 2025 vedtages
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt

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

CR bød velkommen.

Der var Ingen bemærkninger til referatet fra sidste møde.

1B. Gennemgang af forløbet på generalforsamlingen den 23. januar 2024

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

ETJ fandt det utilfredsstillende, at der opstod tidspres under de sidste dagsordenspunkter. Bestyrelsen var enig i dette.

SRH oplyste, at CEJ snarest muligt kan gå i gang med at finde lokale til ordinær generalforsamling i januar 2025, og om nødvendigt et andet sted uden en tidsmæssig bagkant.

TB fandt, at 3 timer bør være rimelig tid til en generalforsamling.

CR pointerede, at det var vigtigt med høringen om vedtægterne inden generalforsamlingen. De nye vedtægter og husorden gør, at foreningerne står bedre rustet til de sjældne vanskelige situationer.

JB gav udtryk for, at det overordnet set var en vellykket generalforsamling.

1C. Status på datakonverteringen fra Newsec til CEJ

SRH redegjorde for status på datakonverteringen fra Newsec.

Controller har gennemgået økonomimateriale modtaget fra Newsec, og har i et notat påpeget, at materialet på mange punkter er mangelfuldt og utilfredsstillende. Der er så mange udestående forhold, at det ikke giver mening at lave en rapportering for regnskabsårets første 4 måneder.

Revisor Gert Larsen fra BDO har efter aftale med CR gennemgået controllers notat og er enig i, at materialet er mangelfuldt. Gert Larsen er blevet bedt om at forelægge dette for Newsec.

CR oplyste, at han fra CEJ har modtaget en såkaldt revisorfil, der giver adgang til bogføringen for de sidste 5 regnskabsår samt de første 3 måneder af regnskabsåret 2023/24. CR demonstrerede, hvordan det er muligt at se postering helt ned på bilagsniveau.

SRH oplyste, at Newsec har lovet at fremsende fysisk materiale i uge 7.

Det kan efterfølgende oplyses, at CEJ har modtaget 5 flyttekasser fra Newsec med foreningernes fysiske materiale.

SRH oplyste videre, at modtagelse af underliggende noter til lejlighederne i et såkaldt Smartopret skema fortsat udestår. Der er gjort forsøg fra Newsec's side, men størrelsen af filerne har været en udfordring.

JG så gerne, at indkaldelser til bestyrelsesmøder også kommer i word-format i *Bestyrelsens arbejdsdokumenter*.

ETJ spurgte, om der er sket konsekvensretning af foreningernes adresse.

SRH bekræftede, at alle tre foreningerne står med c/o adresse hos CEJ, og oplyste videre, at der pt. er lidt udfordringer med nogle fakturaer, der ikke udstedes til korrekt debitor. Der arbejdes på en løsning.

CR nævnte i den forbindelse, at JWB i Outlook bruger forskellige afsendere, når der rekvireres håndværkere. Dermed oplyses leverandøren om de parametre, der skal anvendes ved fremsending af fakturaen.

DI udtrykte ønske om, at dokumenter i CEJ's Beboernet ikke gemmes i EML-format.

LTH oplyste, at det er ved at blive undersøgt.

CR konstaterede afslutningsvist, at Beboernet er en god løsning til gavn for ejere i Vejlesøparken.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

2. Økonomiopfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapporter

CR fremlagde tal pr. 31. december 2023, der er hentet fra Newsec NETejendom den 16. januar.

Der er få afvigelser:

Grundejerforeningen

Der mangler lidt indtægter, formentlig er det indtægt fra CORE for viceværttydelsen.

1DY

Bygningsforsikring er ikke betalt.

SRH oplyste, at opkrævninger er sendt til godkendelse hos bestyrelsen (undtagelsesvis fordi Newsec står som opkræver).

1DT:

Bygningsforsikring er ikke betalt. Samme årsag som i 1DY.

Det kan efterfølgende oplyses, at begge opkrævninger på bygnings- og ansvarsforsikring er betalt.

Generelt er der tale om små afvigelser, og et par posteringer der skal flyttes fra drift til projekt.

3. Opfølgning på igangværende projekter/større vedligeholdelsesarbejder

CR forelagde projektoversigt 2023-24, og ønskede tilkendegivelse af, at ønskede projekter kan igangsættes af JWB.

DI spurgte i relation til grundejerforeningens affaldsændring, om der vil blive monteret træk på containere til restaffald?

CR nævnte, at forskellige løsninger har været diskuteret. Containerne må ikke stå på redningsveje om aftenen, de skal stilles på vejene i en række. Det er nødvendigt med træk ifølge Arbejdstilsynet.

ET mente, at situationen er konsekvensen af at anvende rum i kælderen. Der bruges et årsværk på opgaven. Kan opgaven udliciteres, så kommunens renovatør henter i affaldsrummene?

CR ønskede ikke kommunen til at løse opgaven. Den nuværende ordning er en god service over for beboerne. Som alternativ skulle vi inddrage gårdmiljøet til renovationsområder, hvilket ville skæmme miljøet.

JB orienterede om status på rørprojektet. Der er et udbud i gang, og der forventes afholdt ekstraordinær generalforsamlinger torsdag den 21. marts 2024 og tirsdag den 16. april 2024, så projektet kan startes i sommerperioden.

*** Det blev vedtaget, at projekterne indstillet af JWB kan igangsættes, når det er relevant at igangsætte, under forudsætning af godkendelse fra de respektive formænd.**

4. Den daglige ledelses rapportering til bestyrelsen

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

JWB deltog ikke i mødet på grund af ferie, hvorfor der ikke blev gået i dybden med hans rapporter.

FN spurgte, om projektbeskrivelser er forsvundet fra hjemmesiden under projekter?

CR svarede, at mindre projekter er beskrevet i JWB's projektoversigt, og at større projekter ville blive dokumenteret på det tidspunkt, hvor der blev søgt om bestyrelsens/formandens godkendelse, altså før budgetterne blev frigivet.

*** Ledelsesrapporterne blev taget til efterretning.**

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

Willis

SRH orienterede om møde med Willis, hvor forretningsgange blev drøftet. Ejendomsforsikringen er pr. 1. januar 2024 overgået til nyt forsikringsselskab, Protector.

Willis havde på mødet bragt huslejetabsdækningen på bane i forhold til, om forsikringsselskabet har korrekte oplysninger, og om dækningen er tilstrækkelig. SRH oplyste, at der er en dialog med Willis, og der afventes en præcisering af præmie ved en forhøjet huslejetabssum.

*** Bestyrelsen afventer nærmere oplysninger, inden stillingtagen til en udvidet dækning.**

Løbende prissætning til el-ladestander

DI omdelte oversigt over parkeringsadfærd efter opladning. Er der behov for adfærdsregulering ved prissætningen?

JB mente, at der skal findes en middelvej, så man for eksempel ikke skal op om natten for at flytte sin bil efter endt opladning.

CR oplyste, at en eventuel momsproblematik skal afklares af revisor BDO, der har bragt det på bane.

*** Det blev vedtaget, at DI løbende kan tilpasse el-ladestander priserne inden for de vedtagne rammer.**

Markiser

JB kritiserede det nuværende notat som værende mangelfuldt, idet de angivne løsninger ikke præcist kunne henføres til de fysiske områder. CR oplyste at notatet ville blive opdateret som konsekvens.

Jorddepoter

CR oplyste, at foreningens landskabsarkitekt, Anne Wonsild, har haft et godt møde med kommunen. Landskabsarkitekten har været i kommunens arkiver, og det tyder på, at en del jord fra byggeriet ikke har været kørt væk.

Landskabsarkitekten laver en indstilling til kommunen til dennes sagsbehandling.

*** Det blev vedtaget at give fuldmagt til landskabsarkitekt Anne Wonsild til nødvendige forhandlinger med Rudersdal Kommune vedrørende jorddepoter.**

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

COBO

CØ oplyste, at projektet ikke har flyttet sig meget. Der er fortsat to beboere som naboer, hvoraf den ene er meget plejekrævende. COBO ønsker ikke at bygge, mens de to beboere bor der.

Kommunen har tilsyneladende ikke let ved at finde erstatningspladser.

CØ understregede, at COBO ikke begynder byggeri uden klarhed over, om det kan gennemføres. Endeligt projekt vil blive forelagt bestyrelsen, og en landmåler vil være en del af processen i forhold til fordelingstal.

DI påpegede vigtigheden af toiletforhold for håndværkere ved renoveringen.

CØ erkendte, at COBO indimellem støder på uhensigtsmæssigheder med håndværkere, og vil gerne høre om det, når det sker.

CR påpegede, at næsten alle problemer blev løst på driftsniveau, og at bestyrelsens indblanding sjældent var nødvendigt.

6. Punkter, som andre har bedt bestyrelsen se på

Just Linvalds forslag fra generalforsamlingen om containere

Forslaget: Vores ellers velholdte bebyggelse skæmmes nu af myndighedernes renovationskrav, der bl.a. afstedkommer placeringer af store affaldscontainere i mere end 24 timer, eksempelvis på vendepladsen ved nr. 35. Bestyrelsen opfordres til i samråd med ejendomsinspektøren at finde mere hensigtsmæssige og skjulte henstillinger heraf (ved ovennævnte vendeplads f.eks. enten i kælderskakten, subsidiært i hæksiden af brandvejen).

*** Det blev vedtaget, at forslaget drøftes med JWB, da der er tale om en driftsoptimeringsopgave.**

Vendepladsen ved nr. 35

Forslaget: Bommen ved vendepladsen ud for nr. 35 ønskes fjernet permanent og erstattet af et vejbump, så redningskøretøjer som ambulancer, brandbiler, fejmaskiner, sneplove mv. kan få uopsættelig og uhindret adgang. For ca. 7 år siden udsattes brandvæsenet for store problemer med adgangsforholdene pga. en lukket bom ved en brand i opgang 35. Men for nogle dage siden var bommen tilfældigvis – og heldigvis – åben for ambulancernes adgang til nr. 35 i forbindelse med et dødsfald. Bommen etableredes ganske vist i forbindelse med opførelsen af VSP; siden har man indført tilstrækkelig, generel 30 km's fartbegrænsning og vejbump.

Bestyrelsen vurderede, at bommen ikke kan flyttes og erstattes af vejbump grundet retningslinjer fra brandvæsenet. Det ville kræve en ny sagsbehandling, hvor både DBI, Nordsjællands Brandvæsen og Byplan i RK skulle inddrages.

7. Rapport fra udvalg

Notat fra DI om ladestander tarif model 2.0 blev taget til efterretning.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

8. Udestående sager

Der var intet til punktet.

9. Næste møde: Årets 5 øvrige bestyrelsesmøder og dato for generalforsamlingen 2025 vedtages

Bestyrelsesmøder i 2024 blev aftalt til: 16. april, 11. juni, 22. august, 19. september og 19. november – alle dage kl. 15-17.

Forberedelsesmøde til generalforsamling den 7. januar 2025 og ordinær generalforsamling afholdes den 29. januar 2025 med start kl. 18, så tidspres kan undgås. SRH booker samme lokale i Hovedbiblioteket.

10. Punkter til hjemmesiden

CR orienterede om kommende opdateringer til hjemmesiden på grund af øget sikkerhed.

11. Eventuelt

Der var intet til punktet.

Med venlig hilsen
Søren Ralph Hansen
Kundechef
CEJ Ejendomsadministration
Direkte +45 33707731