

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

Referat af bestyrelsesmøde torsdag den 22. august 2024 kl. 15.00 – 17.00

Sted: Vejlesøparkens selskabslokale, Vejlesøparken 1, 2840 Holte

Deltagere fra bestyrelserne:

JB - Jens Bache (mødeleder)

FN - Frank Nygaard

CR - Carsten Riddersholm

BL - Birthe Lundsgaard

ETJ - Erik Trudsø Jespersen

DI - Dan Ingerslev

TB - Thomas Boisen

CØ - Claus Østerlin

Afbud fra:

Øvrige deltagere:

JG – Jørgen Gullestrup (suppleant til bestyrelsen)

JWB - Jan Breaum (ejendomsinspektør)

SRH – Søren Ralph Hansen (CEJ)

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

Dagsorden for bestyrelsesmødet:

1. 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 19. september 2024
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt

Mødeleder Jens Bache bød velkommen til bestyrelsesmødet.

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

Ingen kommentarer til referatet af bestyrelsesmødet den 11. juni 2024.

****Referatet blev efterfølgende godkendt.***

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

2A. Økonomiopfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapporter

SRH oplyste, at controller er i gang med arbejdet med oprydningen. Afsat moms fra 2019 og 2020 er indtægtsført under andre driftsindtægter, 02110, i 1dy og 1 dt., og hensatte el-udgifter er krediteret konto 03020 siden sidste rapportering pr. 31.05.

Revisor er rykket flere gange for at få Newsec til at levere de sidste udeståender, og senest i denne uge.

CR henviste til overskridelse på *terræn diverse*. De forskellige store projekter medfører omkostninger, der bogføres på denne konto og ikke på de respektive projektkonti. Gottlieb udbedrer skader, og omkostningen forventes ikke i næste regnskabsår.

FN henviste til mail af 15. juni om status på dialog med Norfors om varmeregnskab 2023/24. Drøftelser om godtgørelse for varmetab endte med, at Norfors sløjfede efterbetaling på 86.000 kr. Den samlede varmeregning lød på 4.872.000 kr., og der bliver dermed en større tilbagebetaling til beboerne.

SRH oplyste, at materialet til udarbejdelse af varmeregnskab er sendt fra CEJ til Brunata den 7. august.

JWB oplyste, at forskellige maskinnedbrud har medført en større overskridelse på en enkelt konto, men ellers ligger det pænt i forhold til budgetterne.

Der er overskridelse på containerordning på grund af ændret tømningfrekvens hos kommunen.

SRH oplyste, at anden administration indeholder åbning fra Newsec, én måneds honorar for aflevering af materiale til CEJ, samt opstartshonorar til CEJ.

DI konstaterede, at der har været budgetteret for højt på elforbrug.

Derudover henvises til inspektørens økonomirapport, bilag 29.

Økonomirapporterne blev taget til efterretning.

2B. Udkast til budget for næste regnskabsår

JB orienterede om anvendelse af samme systematik som tidligere med brug af Finansministeriets fremskrivningsprocenter til at fastlægge den økonomiske ramme. Disse er 4,1 % for lønninger, 1,2 % for øvrig drift og 2,3 % for projekter med et vejet gennemsnit på 1,95 %.

CR fremlagde udkast til budget 2024/25 for VSP med fremskrevne tal, der giver en samlet ramme baseret på ejerbetaling på 18.888.622 kr. Det er en stigning på 1,95 procent i forhold til tidligere regnskabsår. Dertil kommer øvrige indtægter på vaskeri, el-ladestander osv.

CR anbefaler godkendelse af rammer, samt at der i perioden til kommende bestyrelsesmøde foretages justeringer indenfor rammerne.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

****Det blev vedtaget, at den samlede budgetramme for næste års budget udvides med 1,95 %. Hver forening har ansvaret for at justere de detaljerede budgetter, så de holder sig indenfor budgetrammerne, og kan besluttes på bestyrelsesmødet den 19. september.***

3. Opfølgning på igangværende projekter/større vedligeholdelsesarbejder

JWB gennemgik projektoversigten:

P7121, ramper og containerplads, er afsluttet med stor besparelse.

P7123, oprydning i skov og park, er forsinket. Udføres i forlængelse af arbejdet bag blok 4.

P7124, krav til redningsveje, afventer fortsat godkendelse hos kommunen.

P7134, betonreparation blok 2 og 3 vest. Fakturaer er netop modtaget, og budgettet holder.

Til flytning af jorddepoter er der afsat 689.000 kr. Der forventes en udgift på 350.000 kr.

CR oplyste, at revisor BDO mener, at omkostningen bør være i G/F.

CR oplyste videre, at arbejdet med lovliggørelse af jorddepoterne er i gang.

Kommunen har givet dispensation til terrænregulering i form af jordpåfyldning i område vest for blok 4 med frist for indsendelse af dokumentation for lovliggørelsen 30. september 2024. Desuden har kommunen meddelt påbud om fysisk lovliggørelse af udlagt overskudsjord i svinget ved blok 5 med frist for indsendelse af dokumentation for fjernelse af jorden senest 30. september 2024.

CR foreslog, at udgifterne til jorddepotprojektet af revisionsmæssige årsager bogføres på grundejerforeninger selv om de er budgetteret på ejerforeningerne.

Der er samlet 2.186.000 kr. til disposition i resten af budgetåret på tværs af alle tre foreninger.

FN udtrykte tilfredshed med, at der er sammenhæng mellem tallene i rapporter og projektoversigten.

JWB oplyste herefter, at de tre store projekter kører godt uden overraskelser.

BL påpegede, at der i forbindelse med nye elevatorer i blok 1 bør gives dispensation fra husordenen på grund af udvidede arbejdstider i arbejdsperioden.

ETJ spurgte, om ejendommens håndværkere orienteret om elevatorprojektet. JWB bekræftede, at faste håndværkere er orienteret.

****Det blev vedtaget, at der i perioden med udskiftning af elevatorer i blok 1, dispenseres for husordenens regler for støjende arbejde, så elevatormontørerne kan arbejde i længere tid dagligt. Bestyrelsen vurderer at tidsplanen for elevatorprojektet skal minimeres af hensyn til beboerne.***

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

4. Den daglige ledelses rapportering til bestyrelsen

JWB bemærkede følgende til driftsrapporten:

Forsikring

Der arbejdes løbende med opfølgning på forsikringsager. De kommer typisk i klumper med spørgsmål fra Protector. CR meddelte at VSP oplever en meget tung og uprofessionel sagsbehandling hos Protector.

JWB nævnte en sag med en vandskade, der kunne tilskrives beboerens uagtsomhed, og spurgte, om selvriskoen kan opkræves hos ejeren.

SRH oplyste, at det vil den som udgangspunkt godt kunne i henhold til de nye vedtægter, hvis bestyrelsen besluttede det.

Blok 4. Hul i væggen og nyt dræn.

JWB laver projektbeskrivelse til bestyrelsesmødet i november.

LAGUR vandbehandling.

JWB anbefalede etablering af LAGUR vandbehandlingsanlæg i varmecentralen, gerne i indeværende år, eller som et projekt i næste budgetår. LAGUR tilbyder en vandbehandling uden salt eller kemikalier.

DanTaet blok 1-2-3-5

Der var en kort drøftelse af, hvortil en alarm skal gå, fra læksikringssystemet DanTaet, der etableres i blok 4.

JWB har modtaget oplæg fra DanTaet på levering af anlæg i blok 1, 2, 3 og 5, og afventer tilbud på montage fra John Jensen VVS.

CR, FN og JWB arbejder videre.

JG påpegede, at man ved etablering af forskellige systemer i ejendommen, bør tænke det ind i forhold til CTS.

Blok 5, opg. 13 - elevator

JWB orienterede om problemer med elevatoren og usædvanlige nedbrud.

UTH

Intet at bemærke.

****Det blev vedtaget, at i tilfælde af skadesager, hvor der er tale om groft uagtsomhed, vil den pågældende bestyrelsesformand beslutte, om selvriskoen skal opkræves hos ejeren via juridisk assistance fra CEJ.***

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

CR orienterede om projektforslag til rørudskiftning i blok 5, og beder om bestyrelsens stillingtagen.

CØ oplyste, at han fredag har et møde med kollega og ledelsen i CORE.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

JB fandt det positivt at få sat ord på synergierne ved at lave projektet i forlængelse af blok 4, og oplyste at ejerne i 1dy på den ekstraordinære generalforsamling tog godt imod projektet, herunder ekstraopkrævningerne.

CR nævnte, at 1dy kan vælge at opkræve lidt mindre pr. m², men det vil tage længere tid at spare op til blok 3, og pointerede, at der alene er et økonomisk argument for at lave projektet blok 5.

FN mente, at der senest til den ordinære generalforsamling bør fremlægges en plan for, hvordan de tre resterende blokkes rørprojekt kan indpasses i et langsigtet forløb. Blok 5 bør ikke spærre for at de øvrige blokke kan høste tilsvarende synergier.

****Bestyrelsen støtter forslaget om rørprojektet i blok 5. CR og BL arbejder videre med oplæg til ekstraordinær generalforsamling i september 2024.***

6. Punkter, som andre har bedt bestyrelsen se på

Der var intet til punktet.

7. Rapport fra udvalg

ETJ orienterede om henvendelse fra CONNECT om genforhandling af lejeaftale med TT-Netværket vedrørende antenneplads.

Bestyrelsen ønskede at fastholde den eksisterende kontrakt.

ETJ orienterede desuden om henvendelse fra Telecom Infrastructure Partners, der tilbyder at købe rettighederne til lejeaftalerne med teleselskaber. Bestyrelsen var ikke interesseret i dette.

Bestyrelsen besluttede desuden, at indtægterne på leje til mobilmaster, der af historiske årsager ligger i 1dt, flyttes til grundejerforeningen for at gøre tingene enklere.

****Det blev vedtaget at bede CEJ afvise oplægget til genforhandling af aftale med TT-Netværket samt at meddele Telekom Infrastructure Partners, at man ikke er interesseret i tilbuddet. Desuden blev det vedtaget, at lejeindtægter på mobilmaster fra 1. oktober 2024 indtægtsføres i grundejerforeningen for dermed at forenkle administrationen.***

8. Udestående sager

DI spurgte til status på opsætning af central nøgleboks. JWB oplyste, at der er lavet aftale med tømrer den 2. september.

9. Næste møde: torsdag den 19. september 2024

10. Punkter til hjemmesiden

Der var intet til punktet.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

11. Eventuelt

CR orienterede om mulighed for at placere overskydende likviditet på en særlig aftalekonto hos Danske Bank.

SRH oplyste, at rentesatsen pr. d.d. er 2,58 % p.a. ved placering i en måned.

CR aftaler nærmere med CEJ om placering; i første omgang placeres kr. 3.000.000 i en måned. SRH drøfter likviditeten nærmere med controller.

CR henviste til enkelte klager vedrørende hundes adfærd på fællesarealer, primært i parkområdet.

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