

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne matr. nr. 1dt og 1dy

Referat af bestyrelsesmøde mandag den 18. november 2019 kl. 15.00-17.00.

Sted: Vejlesøparkens selskabslokaler

Deltagere fra bestyrelserne:

Per Yderholm
Jens Bache
Ingelise Hatting
Frank Nygaard
Carsten Riddersholm
Bjarne Jepsen
Birthe Lundsgaard
Karen Gausland
Knud-Erik Andreasen

Afbud fra: Nicolai Fuglsang

Øvrige deltagere:

Jan Breaum (Ejendomsinspektør)
Majken Munck Haunsø, Newsec (referent)
Finn Leth, Newsec (chef for regnskab, foreninger)

Bemærk,

- at beslutninger er markeret med *
- at alt der skal følges op på/udføres er markeret med kursiv tekst.

Dagsorden for dagens bestyrelsesmøde:

Dagsorden for bestyrelsesmødet:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde og punkter til opfølgning
- 2a. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapporter
- 2b. Gennemgang af Budget for 2019 - 2020 og 2020 – 2021
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 for underudvalg
8. Udestående sager
9. Næste møde
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt

Godkendelse af referat fra sidste møde og punkter til opfølgning

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne matr. nr. 1dt og 1dy

Orientering om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling den 30. oktober 2019 i E/F matr. nr. 1dt, hvor bestyrelsen fik bemyndigelse til at igangsætte udskiftning af varmtvandsbeholdere med tilhørende udstyr i Blok 1 og Blok 2.

*Opstartsmøde om projektet er afholdt med den valgte entreprenør samt rådgiver Henrik Larsen. Det juridiske grundlag er tilbud og tidsplan, hvilket skal godkendes af bestyrelsen. Der var ingen indvendinger til dette.

Der var ingen kommentarer til dagsordenen.

De beslutninger, der blev truffet ved sidste bestyrelsesmøde, som der var en del af, bliver taget hen ad vejen ved dagens bestyrelsesmøde.

***Referatet blev enstemmigt godkendt.**

2a. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

Finn Leth gennemgik indholdet af udkast til årsrapporterne.

G/F årsrapport:

Vaskeriindtægterne er rettet op - se i øvrigt punktet under tilgodehavender.

Afvigelsen i løn til vicevært skyldes dobbeltløn, feriepenge og fratrædelse.

Spørgsmål:

Negativ rente:

Betales der negativ rente af likviditet? FLH kunne oplyse, at der ikke pt. betales negative renter.

Tilgodehavende:

Hvorfor er der tilgodehavender vedr.: vaskeriindtægter og selskabslokaler? Dele af vaskeriindtægter for COBO vedr. dels 2017/2018 regnskab og 2018/2019. Beløbet er afregnet i nyt regnskabsår. Leje af selskabslokalerne for 2018/2019 er først opkrævet i nyt regnskabsår. Dette er en engangsforeteelse.

1dy årsrapport:

Regninger vedr. Spoltec er udstedt uden moms, hvorfor regnskabet korrigeres for dette. Det betyder en forventet udgift på ca. kr. 37.500.

1dt årsrapport:

Ingen bemærkninger.

Generelt for alle årsrapporter:

Forsikringsager:

Der er en del sager, der er uafsluttede. Forventningen er, at 70-80% af foreningernes udlæg på i alt ca. kr. 215.000 bliver dækket.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne matr. nr. 1dt og 1dy

Hensættelser:

Der foretages ikke yderligere hensættelser i regnskab for 2018/2019.

1dy: Tidligere hensættelser som ikke er brugt vil fortsat stå i regnskabet kr. 280.000.

1dt: Tidligere hensættelser som ikke er brugt vil fortsat stå i regnskabet kr. 350.000.

Kommentarer fra Jan Breaum vedr. årsrapporter:

Jan Breaum nedbragte et notat med en del kommentarer til årsrapporten. Disse blev kort diskuteret med hensyn til relevans for notater i årsrapporterne.

Til sidst blev Finn Leth spurgt, om alle uklarhederne i årsrapporterne var tilstrækkeligt afklaret, således årsrapporterne kunne færdiggøres uden yderligere tilbageløb. Dertil svarede Finn Leth "ja". Dermed er årsrapporterne godkendt fra bestyrelsens side.

***Årsrapporterne godkendes hermed fra bestyrelsens side.**

***Det aftaltes, at ledelsesberetningen fremsendes til Newsec i løbet af 3 uger, dvs. 10. december 2019.**

Kommentarer fra Jan Breaum om økonomi generelt:

Forsikringssager:

- En del sager er fortsat uafsluttede. Nogle er op til 2½ år gamle og fra tiden, før jeg startede som inspektør. Forventer at 70-80% af vores udlæg på 215 tkr. bliver dækket.

Afløb og vandinstallationer i budgettet de næste 2 år:

- Der er afsat midler til renovering af regnvandsfaldstammer i begge foreninger, disse bruges kun til akutte reparationer.
- En del af disse midler afsættes til ekstern rådgiver, til projekt arbejde.

Elevatorer:

- Der er indhentet det første tilbud om ny servicekontrakt. Der mangler tilbagemeldinger fra vores nuværende leverandør.

Rengøring:

- Der er indhentet nye tilbud på rengøringen i hele VSP-regi. Vi bør undersøge om vi kan få en højere kvalitet for de samme penge hos et konkurrerende firma.
- Nuværende firma har afsat 17 mandetimer/uge til alle opgange/trapper og korridorer. Det nye tilbud, som er inde for samme rammetal, vil være på 32 timer/uge!

***Bestyrelsen giver tilladelse til at Jan Breaum indleder kontraktforhandlinger med henblik på udskiftning af leverandør.**

Yderligere kommentarer fra Jan Breaum til vedligeholdelse:

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne matr. nr. 1dt og 1dy

Derudover vurderes konsekvenserne af, at 3 vedligeholdelsesområder i 1dy (og til dels 1dt) er udskudt til næste år:

1. Fornyelse af elevatorbælter er udsat, da bestyrelsen ønsker en undersøgelse af en serviceaftale på elevatorer. Det vil være uklogt at bruge flere hundred tusind på elevatorer og derefter aftale en serviceordning. Bestyrelsen anmodes om at jeg går videre med at indhente 2 – 3 konkurrerende tilbud.
2. Reparation af taget er udsat, da der er opdaget større skader ved inddækning. Omfanget af disse skader undersøges p.t., og bestyrelsen vil få en samlet rapport.
3. Reparation af altaner og blomsterkummer er udsat, da Ekas arbejder på en samlet rapport over betonskaderne og opgavernes indbyrdes prioritering. Denne rapport vil blive sendt til bestyrelsens godkendelse, når den er færdigbearbejdet fra Ekas side.”

2b. Gennemgang af Budget for 2020 – 2021 og 2021 – 2022.

Finn Leth, Newsec gennemgik de tre budgetudkast.

G/F:

Der er en afvigelse på kr. 300.000 under vedligeholdelse i forhold til 10 års vedligeholdelsesplan, men beløbet er placeret i budgettet under posten fællesdrift. Finn retter placeringen af denne postering.

Indtægter til vaskeriet skal nedsættes til kr. 275.000 grundet aftagende behov. Flere ønsker egen vaskemaskine. Tilsvarende rettes udgifterne til vaskeri ned, så vaskeriet fortsat giver et lille forventet overskud.

1 DY:

Ingen ændringer.

1 DT:

Ingen ændringer.

***Budgetterne blev dermed godkendt af bestyrelsen med ovennævnte rettelse i grunderejerforeningen. Den endelige godkendelse forventes på generalforsamlingen i januar 2020**

3. Opfølgning på igangværende projekter / større vedligeholdelsesarbejde.

Blok 1, Status på brandrapport og brandsikkerhed

- Alle tiltag hvor G/F og E/F er hovedansvarlig er nu afsluttet.
- Der ses på en løsning på fælleslokalerne i blok 4, jf. brandrapporten

Lovliggørelse af faciliteter til medarbejderne. APV

- Ombygning af køkken er næsten færdig. Der forsættes med omklædningsfaciliteterne i starten af december måned.

Spuling og rens af alle spildevandsfaldstammer. Projekt Spoltec

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne matr. nr. 1dt og 1dy

- Dette er nu afsluttet i alle 5 blokke. Der er 8 boliger, vi skal ind i senere. Vi har modtaget de tekniske rapporter fra Spoltec. Disse rapporter vurderes p.t. af konsulentfirmaet H. Larsen, der vil komme med en samlet vurdering.

Indbrud i kældrene i blokkene.

- Der har været et indbrud, vi har hørt om i blok 1, siden sidste møde. Kontraktforhandlinger i gang med valgte nøgleleverandør. Kontrakten er klar til underskrift lige efter generalforsamlingen i januar måned, hvorpå vi kan starte denne op.

Affaldssortering, jf. kommuneplanen opstart 1/10 2019 midlertidig løsning.

- Nyt eldrevet "traktor futtog" er leveret. Så kan vi køre med containerne i alle kældergange og opsamle skakaffald, glas, plast, pap, papir, metal og batterier.
- Vi følger op på fejlsortering i kældrene samt personer, der ikke sorterer i opgangene. Der er p.t. uddelt 7 skriv på opgange, hvor der er manglende eller fejlagtig affaldssortering.
- Vi risikerer store ekstraomkostninger hos RK, hvis sorteringen er mangelfuld og hele containeren bliver kasseret.

Storskraldssortering.

- Kører meget fint, dog en del der stadig smider forkert i containerne, men vi er stadig i en læreproces.
- Asfalten på containerpladsen kan som antaget ikke holde til den tunge trafik. Der skal ses på dette til foråret.

***Vi sætter skilte op i opgangene (med inspiration fra kommunes informationsbrochure), således det er muligt at vejlede beboerne yderligere. Jan Breaum sørger for dette.**

Hegn i naboskel:

Sammen med Rudersdal Kommune arbejdes der videre på, hvordan hegnsforholdene kan bringes i orden via en fredelig dialog med naboerne.

4. Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen .

- **Bemanding VSP/DBM.**
Vi arbejder sammen med RK om at få en ny person på felxjobordning.
- **Faldstammer alle blokke:**
Alle undtagen 8 boliger er nu rensat, og vi har haft meget få udkald på stoppet afløb, siden dette er afsluttet.
Der køres en sidste runde til de 8 faldstammer i forlængelse af den akutte reparation af 2 stammer i blok 1.
- **Regelsæt mht. håndværkere.**
På grundlag af vores vedtægter og husorden er der udarbejdet et specifikt regelsæt for håndværkere med henblik på at udvise hensyn overfor beboerne, når der foregår større renoveringsarbejder. Regelsættet er blevet godt modtaget – forstået på den måde, at man godt kan se sagen for begge sider.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne matr. nr. 1dt og 1dy

- **Problematikken vedr. renovering af tage**

Udført på alle blokke for en del år siden. Dette er udført af den gamle bestyrelse og det på pågældende tidspunkt rådgivende firma. Jeg kan ikke finde noget i nogen arkiver om disse renoveringer.

- **Problematikker om boligerne i blok 1 vedr. brandrapporten:**

Der er uddelt et generelt skriv til alle beboerne, hvori de bedes melde tilbage om de har nogle udfordringer hos sig selv eller naboen. Opfølgning på dette skriv to gange siden. Pr 12/11-2019 er der modtaget 158 svar ud af 200 mulige, hvoraf 37 har rapporteret usikkerhed om status og gerne ville have et besøg. Dette planlægges inden for kort tid. Vi rykker en tredje gang for de resterende beboere. Der er kommet et svar fra en beboer, som bestyrelsen skal tage stilling til.

***Fire markiser, der er monteret men ikke i henhold til vedtægternes bestemmelser blev diskuteret. Forslag til en skrivelse blev runddelt på mødet. Skrivelse blev i princippet godkendt over for de tre af de fire situationer.**

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

Intet at bemærke.

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

Intet at bemærke.

7. Rapport fra undervalg

***Opgradering af aktiviteter af undervalg tages til efterretning.**

Økonomi:

Intet at bemærke.

Teknik:

Intet at bemærke.

Facilitet:

Intet at bemærke.

Forsyning:

Udvalget afventer fortsat svar fra Holte Fjernvarme. Der er igangsat arbejder i forhold til forhandlinger med og indgåelse af aftale om kontrakt med Brunata.

Park- og miljø:

Placering af miljøstationer. Krav og regler er under udarbejdelse, og udvalget arbejder videre med en præsentation. Der er en del usikkerhed i forhold til mængder, og hvad fremtiden bringer, f.eks. bioaffald. Den nuværende affaldsordning fungerer tilfredsstillende både over for beboerne og kravene fra RK, så bestyrelsen mener ikke at der p.t. er nogen tidspres på denne opgave.

Regler og Kommunikation:

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN
Grundejerforeningen og Ejerforeningerne matr. nr. 1dt og 1dy

Arbejder løbende med skabeloner.

8. Udestående sager

Intet.

9. Næste møde

***Formøde generalforsamling - Mandag den 6. januar 2020 kl. 15.00-17.00. Bekræftet deltagelse af Newsec, dirigent Erik Thane, teamchef Majken Munck Haunsø og ejendomsadministrator Pia Kanstrup.**

***Generalforsamling den 21. januar 2020 kl. 19.00. Bekræftet deltagelse af Newsec, dirigent Erik Thane, regnskabschef Finn Leth, teamchef Majken Munck Haunsø, ejendomsadministrator Pia Kanstrup og juridisk sekretær Line Heide.**

***Bestyrelsesmødet er den 22. januar 2020 kl. 15.00 – 17.00. Konstitueringsmøde samt planlægning af datoer for kommende bestyrelsesmøder.**

10. Punkter til hjemmesiden

Der var ikke noget til dette punkt.

11. Eventuelt

Carsten Riddersholm ville gerne sikre, at der ikke opstår problemer i overgangsfasen efter at Vejlesøparkens daglige kontaktperson, Gitte Sørensen, stopper i Newsec.

På Newsecs vegne svarede Majken, at Newsec bestræber sig på at have en forretning, som ikke kun er bundet op på én person, hvorfor Newsec er af den opfattelse, at vi naturligvis som minimum kan leve op til den administrationsaftale og det serviceniveau, som I er vant til.

Med venlig hilsen
Majken Munck Haunsø
Teamchef
Newsec Datea A/S
Direkte +45 45260292
mmj@newsec.dk