

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Referat af bestyrelsesmøde tirsdag den 18. august 2020 kl. 15.30 – 17.30.

Sted: Vejlesøparkens selskabslokale, Vejlesøparken 1, 2840 Holte

Deltagere fra bestyrelserne:

Per Yderholm
Nicolai Fuglsang
Jens Bache
Ingelise Hatting
Frank Nygaard
Carsten Riddersholm (mødeleder)
Bjarne Jepsen
Birthe Lundsgaard
Erik Trudsø Jespersen
Birgit Straasø

Afbud fra:

Nicolai Fuglsang

Øvrige deltagere:

Pia Kanstrup (Newsec, ejendomsadministrator)
Jan Breaum (ejendomsinspektør)

Bemærk,

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

Dagsorden for dagens bestyrelsesmøde:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde og punkter til opfølgning
- 2a. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapporter
- 2b. Gennemgang af Budget 2020 – 2021 og 2020 – 2030
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 underudvalg
8. Udestående sager
9. Næste møde er som aftalt den 24. september kl. 15.00 – 17.00
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt

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

Ingen bemærkninger til referatet fra bestyrelsesmødet 30. juni 2020.

***Referatet blev enstemmigt godkendt.**

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

2a. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

Carsten Riddersholm har, som oplyst på sidste bestyrelsesmøde, udarbejdet et excel-regneark som et alternativ til de traditionelle regnskabsrapporter, som udarbejdes fra Newsec. Tallene er trukket direkte fra NETejendom og budgettet er baseret på afstemningen pr. 31. juli 2020. Der er fuldstændig overensstemmelse mellem det realiserede resultat per 31. juli i Newsec rapporter og Excel-arket.

Budgettet er udarbejdet for regnskabsårets sidste 2 måneder med henblik på at beregne de tre foreningers resultat af ordinær drift per 30. september 2020.

Carsten Ridderholm oplyste, at der stadig er fakturaer, som endnu ikke er bogført, men at disse er medtaget i de sidste to måneders budget. Hermed gives et mere retvisende forecast pr. 31. september og dermed det forventede resultat i de 3 foreninger.

GF (49060) forventer at resultatet af den ordinære drift rammer tæt på det budgetterede beløb

1dy (49061) vil opnå et årligt resultat tæt på det budgetterede, såfremt der i august/september gennemføres den budgetterede tagreparation på 128 tkr. og desuden de planlagte betonreoveringer af blok 3's første del på ca. 700 tkr.

1dt (49062) vil opnå et årligt resultat tæt på det budgetterede, såfremt der i august/september gennemføres den budgetterede tagreparation på 115 tkr. Det forventede overskud på ca. 100 tkr. hensættes til betonreoveringen af blok 2, der forventes gennemført i næste budgetår.

Den samlede budgetramme, som blev godkendt på generalforsamlingen den 21. januar 2020, forventes overholdt.

***Økonomirapporterne blev taget til efterretning.**

2b. Gennemgang af Budget 2020 – 2021 og 2020 – 2030

Carsten Riddersholm præsenterede et Excel skema, der kunne simulere forskellige resultater og nøgletal ud fra budget input. Formålet var at diskutere strukturen og ikke budgettallene. Strukturen er koordineret med Newsec for at sikre overensstemmelse med Newsec's kontoplan, økonomisystem, og processer.

Kontoplanen overholder Newsec's kontoplan for foreninger med hensyn til grupperinger og relevante konti for Vejlesøparken.

Kontoplanen har tre hovedgrupper inden for ordinær drift: 1) Driftsomkostninger. 2) Vedligeholdelsesomkostninger. 3) Projektomkostninger, der er rettet mod 10-års vedligeholdelsesplanen. Erfaringer viser, at Vejlesøparken får meget mere værdi for pengene ved proaktivt vedligehold (projekter) frem for reaktivt vedligehold (reparationer).

De forskellige sektioner i budgettet blev gennemgået og diskuteret med henblik på at bringe budgettallene på plads til næste bestyrelsesmøde, hvor budgetterne igen skal behandles.

Bjarne Jepsen har afholdt mødet med Willis og Newsec og optimeret forsikringsdelen og tallene er hermed kommet på plads. Dog har "selvforsikring" været svær at fastsætte.

Der arbejdes fortsat videre på at vurdere budgetterne for næste års forsyningsudgifter.

Udgifterne til rengøring er specificeret per bygning og opdeles derefter i de tre foreninger.

Lønudgifterne ligger ret stabilt, da lønningerne er aftalt via fagforeningen.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

For så vidt angår elevatorerne kunne Jan Breaum oplyse, at der var indhentet tilbud fra to leverandører, som bestyrelsen kunne vurdere.

På næste bestyrelsesmøde skal både rammerne for budgettet og de anbefalede værdier være på plads.

På NETS opkrævningerne skal der ændres i teksten i opkrævningen hos den enkelte beboer, således det tydeligt fremgår, hvad der betales i ejerforeningsbidrag til ejerforeningen og af bidrag til grundejerforeningen.

3. Opfølgning på igangværende projekter / større vedligeholdelsesarbejde.

Der var indhentet priser på betonrenoveringsprojektet.

Der var en gennemgang af de indhentede priser, og der var enighed om, at prisen på etablering af byggeplads for 14 uger samt adgangsstilladserne skulle udfordres.

Bestyrelsen var enig om, at projektet kunne gennemføres, såfremt nogle specifikke krav blev imødekommet. For at undgå tab af tid besluttede bestyrelsen af formanden for 1dy og 1dt samt CoBo skulle vurdere, om de specificerede krav blev imødekommet i det konkrete tilbud.

Der var indhentet priser på afrensning af facader som input til 10-års vedligeholdelsesplanen.

****Der skal indhentes et nyt tilbud på etablering af arbejdsplads samt adgangsstilladser og at tilbuddet skal være udspecificeret ned i de enkelte punkter.***

4. Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen.

Jan Breaum orienterede kort om de væsentligste opgaver:

Covid-19 status:

De blå mænd er stoppet med at spritte af, og der er opsat spritdispenser i alle opgange.

Affaldssorteringsordning:

Der bruges stadig megen tid på denne opgave. Dog har der været en stor nedgang i affaldsmængderne i sommerferieperioden. Det er vores erfaring, at den obligatoriske affaldssortering er accepteret af langt de fleste beboere, og at problemerne har nået et stabilt lavt niveau. Der arbejdes fortsat på mindre optimeringer med henblik på at reducere DBM's tidsforbrug på affaldshåndtering.

Renovering af boliger:

Renoveringerne i lejlighederne er eksploderet. Det er vigtigt at der bliver fundet et acceptabelt kompromis mellem "bygge-kulturen" og "beboer-kulturen". På trods af at den foreligger en husorden, er der stadig problemer som f.eks. lukning af vandtilførslen.

En informationsskrivelse om at ejendomskontoret skal kontaktes af den bygningsansvarlige før end renoveringen påbegyndes, kunne måske minimere en del af problemerne.

Dette er måske nødvendigt, selv om Jan Breaum gør sit til at kontakte ejerne før renoveringen starter. Måske dette skulle indarbejdes i et velkomstbrev, så man allerede fra starten er på forkant med evt. renoveringer.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Bestyrelsen arbejder på en revideret og opdateret af husordenen, der forventes præsenteret på generalforsamlingen i januar 2021 og det efterfølgende møde i beboerrepræsentationen. Det er bestyrelsens plan at den nye husorden skal træde i kraft 1. april 2021.

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

Bestyrelsen har modtaget en henvendelse omkring el-biler. Jens Bache tager kontakt til elbil-sammenslutningen og FDM. Mere information følger senere. Se også hjemmesiden: <https://vejlesoeparken.dk/2020/08/el-biler/>

Antenneforeningen har rettet henvendelse vedrørende føring af kabler frem til lejlighederne.

Bestyrelsens holdning er, at vi støtter bestræbelserne på at forsyne beboerne med mere konkurrencedygtige internet priser, og at vi generelt vil tillade kabelføring gennem fællesområdernes teknikskakter. Bestyrelsen opfordrer antenneforeningen til at benytte de kabelføringsveje, som tidligere blev udarbejdet af et eksternt konsulentfirma i forbindelse med døradgangsprojektet fra 2018. Dokumenterne udleveres gerne til antenneforeningen som planlægningsgrundlag. Bestyrelsen kan dog kun godkende konkrete planer for kabelføring og vil forholde sig positivt til disse, når de præsenteres af antenneforeningen.

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

Intet at bemærke.

7. Rapport fra underudvalg

Varmemålere:

Målerne i lejlighederne er ca. 10 år gamle og skal udskiftes i 2021. Et projekt til ca. kr. 400.000 som bør indgå i næste års budget. De nye målere er med fjernaflæsning og hver beboere kan tilknytte app'en og herved få overblik over varmemeforbruget mm.

8. Udestående sager

Intet at bemærke.

9. Næste møde

- torsdag 24. september kl. 15.00 – Jens Bache er mødeleder
- tirsdag 17. november kl. 15.00 – Bjarne Jepsen er mødeleder

10. Punkter til hjemmesiden

Intet at bemærke.

11. Eventuelt

Intet at bemærke.

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