

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

Referat af bestyrelsesmøde onsdag den 25. august 2021 kl. 15.00 – 17.00.

Sted: Vejlesøparkens selskabslokale, Vejlesøparken 1, 2840 Holte

Deltagere fra bestyrelserne:

IH - Ingelise Hatting
FN - Frank Nygaard
BL - Birthe Lundsgaard
BS - Birgit Straasø
ETJ - Erik Trudsø Jespersen
JB – Jens Bache
CR - Carsten Riddersholm (mødeleder)

Afbud fra:

NF - Nicolai Fuglsang
PY - Per Yderholm
JWB – Jan Westen Breaum (ejendomsinspektør)

Øvrige deltagere:

FL- Finn Leth (Newsec, regnskabschef)
JS – Julie Søgaard (Newsec, ejendomsadministrator)
ETC – Erik Thane Christensen (Newsec, ejendomsadministrator)

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

Dagsorden for bestyrelsesmødet:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde og punkter til opfølgning
- 2a. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapporter
- 2b. Budgetforslag 2021-22.
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 udvalgene
8. Udestående sager
9. Næste møde er som aftalt den 21. september kl. 15.00 - 17.00
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt

0. Mødestart

Mødelederen anmodede bestyrelsen om at behandle nogle emner i forbindelse med generalforsamlingen, der skulle afholdes umiddelbart efter bestyrelsesmødet. Dette blev accepteret, hvorpå ETC fik ordet og gennemgik, hvordan han havde planlagt gennemførelsen af generalforsamlingen.

****Bestyrelsen accepterede fremlæggelsen fra ETC.***

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

Der var ingen kommentarer til referatet fra sidste møde.

****Referatet blev efterfølgende og enstemmigt godkendt.***

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

2a. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

Der var udarbejdet nye økonomirapporter for alle tre foreninger i perioden 01.10.2020 – 31.07.2021. FL henviste til kommentar ark fra Jan Breaum, der var udarbejdet til mødet. Der var følgende supplerende bemærkninger:

Grundejerforeningen:

Vaskeriafvigelse 53 t.kr. mindre i indtægter, der var endvidere brugt 32 t.kr. mindre til vedligeholdelse og reparationer. Vaskeri tidligere fejl med fejl dosering af sæbe som har kostet 8 tkr.

Forsikring positiv afvigelse fordi glasforsikring var med i beløbet for Bygningsforsikring. Korrigeres til det kommende budget.

Udendørs outsourced er der ikke brugt noget, DBM har sparet tid på affaldshåndtering og har dermed haft tid til øvrige opgaver.

Personale 104 tkr. bedre end budgetteret, hvilket primært kan henføres til medarbejder, der ikke gået på pension alligevel

Fællesdrift:

varmeregnskabshonorar modtages årligt nu – i stedet for tidligere halvårligt.

konsulent omkostning afviger, brugt 24 t.kr. på idekatalog, som ikke var budgetteret, men en del af planen for at opgradere energimærket

Finansiell omkostning: negativ rente på indestående driftskonto i bank.

GF forventer ved årsafslutningen at overholde den godkendte budgetramme.

1dy:

Samme forklaring på afvigelsen i forsikringen som i GF

Elregning, afvigelse påvirket af periodeforskydning. 160 tkr. forventes af årlig omkostning, som er ca. 25 tkr. under budgettet

Ekstra rengøring, dog vil nogen af omkostningerne blive opkrævet hos ejere fordi der er tilfælde hvor håndværkere og lign. som har udført arbejder i lejlighederne har skabt behov for ekstra rengøring.

Vedligeholdelse og forbedringer: Betonreovering på blok 3, der er indtil nu brugt 153 tkr. af et totalt projektbudget for året på 1.545 tkr.

1dt.

Antenne indtægt: en opsagt og en periodeforskydning. Forventer at lande 14 t.kr. under budget for året

Forsikring samme forklaring på afvigelsen i forsikringen som i GF

Elregning forventes, at ramme den budgetterede udgift for året.

Omkostning brugt til advokat vedrørende markiser ca. 23 tkr., der ikke var budgetteret

Forsikringssskade: Størstedelen af udestående forsikringsager 31.07.2021 kr. 334 tkr. kan henføres til uafsluttet sag.

Der blev spurgt til løbetiden på elevatorlånet og det udløber om ca. 3 år.

Projektudgifterne for 1dy og 1dt forventes ikke at blive brugt i indeværende regnskabsår som følge af manglende arbejdskraft hos leverandørerne, hvorfor der vil blive behov for at hensætte til regnskabet for 2021-22. Projektplanerne gennemføres som godkendt, men med forsinkelser på 2-3 måneder. Derfor falder nogle af de budgetterede udgifter i næste regnskabsår.

Både 1dy og 1dt forventer ved årsafslutningen at overholde den godkendte budgetramme.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

***Økonomirapporterne blev taget til efterretning.**

2b. Budgetforslag 2021-2022

Sidste år lavede man et 10 års budget for hver omkostningspost, hvormed man har nøgletal som udgangspunkt til det de kommende budgetter. Der var modtaget input fra administrator, inspektør og bestyrelsesmedlemmer og disse vil skulle bearbejdes for at sikre at der budgetters så korrekt som muligt og dertil kommer at bestyrelsen skal drøfte vedligeholdelsesprojekter.

Beslutningen sidste år om at benytte procent fremskrivning og ellers lave en fremskrivning baseret på regnskabsårets foreløbige tal blev drøftet. Begge 'modeller' har man og de kan benyttes.

Der planlægges med en årlig stigning i ejerforeningsbidrag/kontingent på ca. 3 % for at imødekomme kravene til den 10-årige vedligeholdelsesplan.

Det blev aftalt, at Newsec laver et budgetudkast i Newsec modellen for 1dy, hvor budget for 2020-21 også fremgår. Formand for henholdsvis 1dt og 1dy kommer med tilpasninger til budgetudkast, der kan medtages på bestyrelsesmødet 21.09.2021. Det skulle tilstræbes, at resultat af primær drift rammer meget tæt på nul kroner.

FL henviste til ark fra CR med Budget kommentarer, der var udarbejdet til mødet. Der var følgende supplerende bemærkninger:

I alle foreninger bliver forsikring budgetmæssigt opdelt i henholdsvis Bygningsforsikring og Glasforsikring.

I GF er der ny forsikring på køretøjer uden kasko, hvorfor en noget lavere udgift

I 1dt er der varslet en stigning i bygningsforsikringen på 25 % grundet skadeshistorik. Newsec blev bedt om at forhandle en lavere præmiepris idet den forhøjede selvrisiko accepteres.

Under vandomkostning, som var blevet drøftet på seneste bestyrelsesmøde, blev drøftet om man skulle korrigere årsregnskabet efter aflæsningen pr. 30.09.2021. Det blev dog besluttet at fastholde tidligere praksis.

****Den videre procedure er, at de tre formænd justerer budgetterne, så de kan færdigbehandles på næste bestyrelsesmøde. Dette inkluderer ikke den detaljerede plan for vedligeholdelsesprojekter, hvor der reserveres et fast beløb til senere fordeling.***

3. Opfølgning på igangværende projekter / større vedligeholdelsesarbejder.

Beton og tagrenovation blev drøftet (bilag 31 og bilag 39). Den samlede beløbsstørrelse for alle 5 bygninger kendes ikke endnu, men resultaterne fra blok 3 giver en indikation.

Projekt facaderensning er for nærværende i analysefasen, hvor der er udtaget ca. 10 betonkerner, der sendes til analyse på Teknologisk Institut. EKAS har denne opgave.

Projekt Serviceveje blev diskuteret, projektet sendes til afstemning på generalforsamlingen efter bestyrelsesmødet og hvis vedtaget, så vil projektet blive gennemført snarest.

4. Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen.

Rapportering fra JWB (bilag 31): JWB var ikke til stede, men CR havde forinden gennemgået rapporten sammen JWB og var klar til at besvare evt. spørgsmål.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

**Ledelsesrapporterne blev taget til efterretning.*

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

Bilag 51. Udkast til aftaler med administrator hvor der er kommet forskellige input.

ETJ spurgte til prisen på ejerskifte (som opkræves hos køber ved ejerskifter) pt. er prisen 2.700 kr. inkl. moms.

FN spurgte til ændringen i forhold til fordelingsregnskaber ydelsesoversigten pkt. 3.07. FN har udarbejdet rettelse som sendes til Newsec.

CR orienterede om at afsnit 1 og 2 i ydelsesoversigten pkt. 1.13 skal samskrives, da der er gentagelse i forhold til bestyrelsesmøder og Newsec deltagelse og okt. 1.08 vedrørende forsikringsager skal tilrettes således, at de er i overensstemmelse med den måde, det håndteres på. Aftalerne har en samlet besparelse på 78 t.kr.

****Newsec korrigerer servicebeskrivelserne til varmeregnskab, forsikringsprocedure og gennemførelse af bestyrelsesmøder og sender disse tekster til mødelederen til endelig accept. Derefter er de tre aftaler klar til underskrift.***

Bilag 58 og 59 vedr. Generalforsamling ordinær etape 2 - 25. august 2021

Drøftes af generalforsamlingen og dennes dagsorden. Der er modtaget fuldmagt fra COBO til bestyrelsen, da repræsentanterne var forhindret i at deltage. De fremsendte forslag blev drøftet, der var et forslag fra en ejer som ikke var indkommet rettidigt, men vedkommende ville på generalforsamlingen blive opfordret til at tage emnet op under eventuelt. Vedr. forslaget omhandlende el-ladestander er der et udvalg som vil skulle se på mulighederne.

Det blev besluttet at jf. de opdaterede Corona restriktioner, ønskede man ikke at der aktivt blev tjekket coronapas ved indgangen til mødet.

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

Modtaget henvendelse vedr. at man synes at der var kommet for mange hunde. Hundetilladelser blev drøftet. Husordenen angiver at man kun må have én hund pr. lejlighed.

****JWB blev pålagt at opdatere registret over hundetilladelserne, så der fremover kun befinder sig hunde i Vejlesøparken i overensstemmelse med den godkendte dispensationsordning.***

Modtaget varsling på stigning i 1dt forsikringen via Willis. Det blev drøftet om man skulle gå i udbud, forhandling eller tage stigningen som er varslet. Der blev argumenteret med, at VSP var i gang med en række aktiviteter med henblik på at begrænse de risici, som man var forsikret imod.

****Det blev besluttet at Newsec/Willis skulle forhandle en lavere præmiepris idet den forhøjede selvrisiko kunne accepteres.***

7. Rapport fra udvalgene

Bilag 71. beslutningsforslag fra varmeudvalget. FN orienterede om at der på nuværende tidspunkt mangler de steder hvor beboerne ikke havde sørget for adgang og her vil Brunata skulle forbi igen og omkostningen for dette ekstra besøg, vil blive opkrævet hos ejerne.

Der var opstået en problemstilling med montering af måler på håndklædetørrer, da der var ejere som ikke kunne acceptere den u hensigtsmæssige løsning fra Brunata. Der var to løsninger; at man orienterede om at der skulle være måler såfremt man ønskede en håndklædetørrer, eller at håndklædetørrer blev noteret som

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

gulvvarme og havde dennes beregningsmetode. Det blev drøftet om sidste nævnte løsning gav en skævvridning, men løsningen vil være praktisk.

***Bilag 71 vedrørende beregning af forbrug til håndklædetørrer blev godkendt.**

8. Udestående sager

Tjeklisten omkring udstående sager blev gennemgået med følgende kommentarer.

- Udsiftning af Varmemålere: Brunata har været rundt og de kommer tilbage til de lejligheder, hvor Brunata ikke kunne komme til. Herefter vil JWB have adgang til fjernaflæsning af samtlige installationer og vil kunne regne på forbrug. Samtlige beboere vil tillige få adgang til at kunne aflæse egne målere via en app eller browser.
- Beboerrepræsentation: Der er taget kontakt til Grundejerforeningen i forhold til at overtage 6 hobbyrum i blok 4. Rummene vil blive sat i stand på betingelse af at beboerrepræsentation ikke stiller yderligere krav.
- Udbud for blok 4 er startet og ender med udbudsmateriale og et fingerpeg for blok 4.

9. Næste møde

- **Tirsdag 21. september kl. 15.00 – 17.00.**

10. Punkter til hjemmesiden

Intet at bemærke ud over at der arbejdes på at et konsulentfirma overtager vedligehold af strukturen, således VSP fremover kun vedligeholder indholdet (content).

11. Eventuelt

Intet.

Med venlig hilsen
Julie Sågaard
Ejendomsadministrator
Newsec
Direkte +45 45260154
jor@newsec.dk