

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

---

Referat af bestyrelsesmøde onsdag den 17. november 2021 kl. 15.00 – 17.00.

**Sted: Mødet blev afholdt Vejlesøparkens selskabslokale**

**Deltagere fra bestyrelserne:**

NF - Nicolai Fuglsang  
CØ – Claus Østerlin (Core Property Management P/S)  
FN - Frank Nygaard  
BL - Birthe Lundsgaard  
BS - Birgit Straasø  
ETJ - Erik Trudsø Jespersen  
CR - Carsten Riddersholm (mødeleder)  
DI – Dan Ingerslev

**Afbud fra:**

PY - Per Yderholm  
JB - Jens Bache  
IH - Ingelise Hatting

**Øvrige deltagere:**

FL – Finn Leth (Newsec, regnskabschef)  
PK - Pia Kanstrup (Newsec, ejendomsadministrator)  
JWB – Jan Westen Breaum (ejendomsinspektør)

**Bemærk,**

**Bemærk: Beslutninger på bestyrelsesmødet er markeret med \* og 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. Årsrapport 2020/2021
- 2c. Budgetforslag 2021/2022
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 er som aftalt den dd.mm.åå kl. 15.00 – 17.00
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt.

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

Nicolai Fuglsang skal varetage andre opgaver for COBO og præsenterede sin afløser Claus Østerlin. Formelt sker det på næste ordinære generalforsamling (26/1 2022).

Der var ingen andre bemærkninger til referatet fra bestyrelsesmødet 21. september 2021.

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

---

Det blev endelig besluttet, at den ordinære generalforsamling skal afholdes den 26. januar 2022.

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

### **2a. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport**

CR oplyste, at det er aftalt med Newsec, at regnskaberne for G/F og 1 DY og 1 DT bliver afstemt senest den 15. hvert måned, og hver bestyrelsesmedlem kan efterfølgende via sin adgang til Newsec trække rapporterne. Der blev på mødet ikke gennemgået nogen regnskabsrapport for regnskabsårets første måned.

### **2b. Årsrapport 2020/2021.**

FL gennemgik indholdet af udkast til årsrapporterne.

#### **G/F årsrapport:**

Vaskeri:

Vaskeriafvigelse 50 tkr. mindre i indtægter, der var endvidere brugt 44 tkr. mindre til vedligeholdelse og reparationer. Det samlede resultat var ca. 60 tkr. under budget idet huslejen bogføres på en anden konto. Årsagen antages at være et ændret forbrugsmønster i korona perioden.

Øvrige indtægter:

Foreningen har indført en ny service, hvor De Blå Mænd, for en mindre brugerbetaling, skifter, radiatorventiler, pakninger i bl.a. batterier mm. Den service har genereret en indtægt på ca. 30 tkr. Dermed har alle beboerne (lejere såvel som ejere) mulighed for at få den samme service fra DBM, mod en betaling, der udgør en brøkdel i forhold til eksterne håndværkere.

Forsikring:

Glasforsikringen er indeholdt i ejendomsforsikringen, hvorfor denne udgift er blevet mindre. Dette samme gør sig gældende i 1 DY og 1 DT.

Forsyning:

Udgiften til vandet er baseret på de halvårlige a conto opkrævninger fra vandværket og først i foråret 2022 vil det endelige forbrug foreligge.

Renovation via RK - Da foreningen kører med skævt regnskabsår, og skattebilletten kommer i januar måned, er det svært at budgettere udgiften. Derfor er der en afvigelse i forhold til budgettet.

Containerordning og arbejdsredskaber – her er der brugt mindre end budgetteret.

Renholdelse udvendig: Mindre forbrug end budgetteret, da DBM har kunne klare dette i deres arbejdstid.

Renholdelse – indendørs. Der var en skæv fordeling i de 3 foreninger vedrørende budgetterne for sidste år, men samlet set så er udgiften for de 3 foreninger tæt på det budgetterede.

Fælles drift:

Der var afsat penge til, at en medarbejder kunne gå på pension og have et overlap med en afløser. Dette skete ikke, hvilket er den primære årsag til den positive budgetafvigelse på 144 tkr.

Maskiner - Foreningen har solgt den 7 årige store græsslåmaskine, idet denne var overdimensioneret, og vedligeholdelsen er dyr. Som følge af COVID-19 lykkedes det at få

## **EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN**

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

---

maskinen solgt til en ekstraordinær god pris. Der er så købt en helt ny og mindre maskine, som er væsentlig billigere i vedligeholdelse.

Løsøre - Det er alt for dyrt at have kasko på de gamle maskiner, hvorfor de er blevet opsagt.

Vedligeholdelse og forbedringer:

Den løbende forbedring ligger på ca. 419 tkr. og projekterne på kr. 1.313 tkr. Budgettet er henholdsvis 561 tkr. og 990 tkr.

Administration:

Konsulentbistand - Der er brugt 56 tkr. mere end budgetteret. De er brugt til udarbejdelse af Idekatalog og kommunal driftsplan.

Øvrige administration - En positiv afvigelse i forhold til budgettet på 115 tkr. hvilket dels skyldes selskabslokalet, IT & publicering og kontorudgifter.

Finansielle udgifter:

Der betales negativ rente for foreningens indestående.

Balancen:

Det er en periodisering af den nye service, som er indført. Det er brugerbetaling for ydelser som er udført, men hvor betalingen først indgår efter regnskabsårets udløb.

Derudover er der en større periodisering af opkrævning af vandet for 4. kvartal.

For kreditorernes vedkommende er der betalt en større regning på henholdsvis vandet og til en anlægsgartner.

FL oplyste, at der i årsrapporterne kommer en note, hvor det fremgår, hvad overskuddet er i henholdsvis 1 DY og 1 DT.

***\*Bestyrelsen besluttede at foreslå generalforsamlingen at overskuddet på 286 tkr. ikke overføres til egenkapitalen, men bliver hensat til investering i nye el-ladestander.***

**1dy årsrapport:**

Forsyning:

Elregning, er ca. 30 tkr. under budgettet – mindre forbrug

Renholdelse:

Renholdelse – indendørs. Der var en skæv fordeling i de 3 foreninger vedrørende budgetterne for sidste år, men samlet set så er udgiften for de 3 foreninger tæt på det budgetterede.

Fælles drift:

For højt budget – er tilpasset i nyt budgetår

Vedligeholdelse og forbedringer:

Den løbende forbedring ligger på 370 tkr. og projekterne på 650 tkr. mod et budget på henholdsvis 505 tkr og 1.545 tkr. Projekterne ligger under det budgetterede, grundet regninger som er kommet efter regnskabsåret afslutning. Der skal derfor i regnskabet hensættes hertil.

Administration:

Konsulentbistand er overskredet med 29 tkr. grundet bistand i forbindelse med en sag med en ejer.

Balancen:

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

---

Øvrige tilgodehavender:  
Endnu ikke afregnede forsikringsager.

**\*Bestyrelsen besluttede at årets overskud 1.028 tkr blev afsat i regnskabet til tag/beton projektet.**

### **1dt årsrapport:**

Renholdelse:

Renholdelse – indendørs. Der var en skæv fordeling i de 3 foreninger vedrørende budgetterne for sidste år, men samlet set så er udgiften for de 3 foreninger tæt på det budgetterede.

Fællesområder - Der er stadig et problem med at komme myrerne til livs. Derved en overskridelse af budgettet.

Fælles drift:

For højt budget – er tilpasset i nyt budgetår

Vedligeholdelse og forbedringer:

Den løbende forbedring ligger på 672 tkr. og projekter 364 tkr. mod et budget på henholdsvis 860 tkr og 2.365 tkr. Projekterne ligger under budget, hvilket skyldes, at fremdriften har været under det planlagte som følge af korona flaskehalse i arbejdskraft og leverancer.

Balancen:

Øvrige tilgodehavender - størstedelen af udestående forsikringsager 193 tkr. kan henføres til en uafsluttet sag sommeren 2021

**\*Bestyrelsen besluttede at årets overskud 2.202 tkr blev afsat i regnskabet til tag/beton projektet.**

**\*Udkast af årsrapporterne blev godkendt.**

### **2c. Budgetforslag 2021/2022.**

Budgetforslagene for de tre foreninger blev gennemgået ved sidste bestyrelsesmøde, og små rettelser er blevet indarbejdet. Eneste rettelse på mødet var, at der i 1dt afskrives 106 tkr. på elevatorerne.

De igangværende og godkendte projekter blev gennemgået ifølge intern oversigt.

Ønsker til kommende projekter blev gennemgået.

Blandt andet et ønske fra flere ejerne om, at cyklekældrene sikres, således at det kun er de beboerne i de respektive opgange, der har adgang til den cykelkælder, som ligger under opgangen. Blok 1 har dog sin egen ordning. Adgangen skal ske via ens nøglebrik.

Af andre projekter ligger der en renovering af legepladsen, udskiftning af nye bænke, lægning af nye fortov, renovering af betonfuger og rørdskiftning. Den sidste delrensning af ventilatorerne, gennemgang og renovering af legepladserne, nye bænke, lægning af fortov ved vejen foran blok 1, rensning af ventilationerne og en justering af disse, renovering af betonfuger og rørdskiftning. Dog kræver en rørdskiftning først en kortlægning af disse.

**\*Det blev vedtaget, at der i bestyrelsens årsberetning bliver indarbejdet et resume af de igangværende samt ønsker til kommende projekter.**

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

---

### **3. Opfølgning på igangværende projekter / større vedligeholdelsesarbejder.**

Opfølgningen har været gennemgået under punkt 2C.

### **4. Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen.**

Jan Breaum orienterede kort om de væsentligste opgaver i den daglige drift siden sidste bestyrelsesmøde:

Vejene:

Der er konstateret væltede sten rundt omkring i forbindelse med oprydningen.

Servicevejene:

Arbejdet er godt i gang. Kørefliserne er ved at være lagt, og forhåbentligt kan finish arbejdet snart påbegyndes. Der er bestilt opretning, buske og træer mm. Der er lagt næsten 8 tons asfalt rundt omkring på ejendommen.

Tagprojektet:

Leverandøren er vendt tilbage med, at de er lagt ned af Covid-19 mm, men at arbejdet laves færdigt med en lettere forsinkelse. Blok 1 påbegyndes den 22. november 2021. Der er efterfølgende tilsyn på arbejdet som udføres,

Covid-19 situation:

Forbrug af håndsprit er steget igen og der er nu bestilt yderligere sprit hjem.

Salg og renovering af disse:

Salget af lejligheder er steget igen, og stort set alle lejligheder bliver efterfølgende renoveret.

Der blev sidste år udarbejdet en vejledning, hvor det fremgår hvorledes ejeren og ejerens entreprenør skal forholde sig.

Ejendomskontoret byder, så snart de har fået besked om et salg, de nye ejere velkommen og medbringer i den forbindelse en beboermappe som indeholder husorden, vejledninger mm.

***\*Det blev aftalt at JB, BL og JWB gennemgår beboermappen og får den opdateret.***

Forsikringskader:

Vandskader i blok 4. Gulv afløb i et badeværelse mangler at blive udbedret.

I blok 2 er der et problem med et afløb.

Pejseudsugning:

Det er konstateret at nogle af udsugningerne ikke er korrekt monteret så de arbejder sammen med ventilationerne. Der er bestilt en skorstensfejer til at gennemgå udsugningerne.

Elevator:

Bælterne i elevatorerne i blok 1 er ved at blive udskiftet og forventes afsluttet om en uge.

Brunata/varmeregnskab:

Ejendomskontoret har nu fået mulighed for at trække lister direkte fra Brunata for at se fejl, hvilke radiator målere, der ikke er online.

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

---

### Hærværk:

Der er oplevet hærværk rundt omkring i ejendommen. Det er småting, men det har ikke været muligt at finde ud af, hvem det er. Det er især blok 1, som har været udsat.

### Tyveri:

Der er forsvundet en cykel fra cykelkæderen. Derudover har en entreprenør fået stjålet en gravskovl på 180 kg.

### Hastighed:

Der køres stadig alt for stærkt på trods af skiltene. Bestyrelsen overvejer nye tiltag.

### Beboerservice:

De blå mænd laver mindre reparationer, f.eks. udskiftning af en slange, isætning af nyt toiletsæde mm. Opkrævningen af ydelsen sker sammen med opkrævning af fællesudgifterne. Vicevært ydelserne er et tilbud til beboerne.

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

JB og BL er i gang med at skrive årsberetningen, og anmoder om emner der skal medtages.

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

Ingen.

### **7. Rapport fra udvalg**

#### Ladestandere:

CR anmoder om at få godkendt ca. 77 tkr. til indkøb af 63 ampere. Det er vigtigt at disse ampere bliver indkøbt, selvom projektet omkring ladestandere endnu ikke er detail planlagt. Årsagen er, at sagsbehandlingen hos el-selskabet kan tage lang tid. Strømforsyningen til el-ladestandere skal have sin egen forsyning og må ikke tages fra den eksisterende strømforsyning, der er reserveret boligerne og fællesområderne.

***\*Det blev besluttet at bruge 77 tkr. til indkøb af 63 ampere og beløbet vil efterfølgende blive medtaget i ladestander projektet.***

### **8. Udestående sager**

Tjeklisten omkring udstående sager blev gennemgået med følgende kommentarer.

- Håndklædetørrer. Der er endnu ikke kommet et udspil fra Brunata hvorfor FN og JB vil indkalde dem til et snarligt møde.
- Hundetilladelse. JWB har udarbejdet et oplæg. NF vil meddele JWB restejers retningslinjerne til husdyrhold i deres lejligheder.

### **9. Næste møde**

Næste møde er aftalt til torsdag den 6. januar 2022 kl. 15.00 - 17.00.

### **10. Punkter til hjemmesiden**

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

---

CR og JWB har brugt en del tid på omlægning af IT-systemerne, for at hæve sikkerheden væsentligt. Der tages flere typer backup af systemerne, og det er nu muligt at synkronisere kontor serveren med en laptop, der kan bruges reserve. Specielt er der fokuseret på risikoen for ransomware.

**11. Eventuelt,**

Intet.

Med venlig hilsen  
**Pia Kanstrup**  
Ejendomsadministrator  
**Newsec**  
Direkte +45 45260213  
[pka@newsec.dk](mailto:pka@newsec.dk)