

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Referat af bestyrelsesmøde tirsdag den 30. juni 2020 kl. 15.00 – 17.00.

Sted: Vejlesøparkens selskabslokale, Vejlesøparken 1, 2840 Holte

Deltagere fra bestyrelserne:

Per Yderholm
Nicolai Fuglsang
Jens Bache
Ingelise Hatting
Frank Nygaard
Carsten Riddersholm
Bjarne Jepsen
Birthe Lundsgaard
Erik Trudsø Jespersen

Afbud fra:

Birgit Straasø

Øvrige deltagere:

Pia Kanstrup (Newsec, ejendomsadministrator)
Louise Le (Newsec, referent)
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
2. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapporter
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 18. august kl. 15.30 – 17.30
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

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

Ingen bemærkninger til referatet fra bestyrelsesmødet 14. maj 2020.

***Referatet blev enstemmigt godkendt.**

2. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

Carsten Riddersholm har lavet et excel-regneark som et alternativ til de traditionelle regnskabsrapporter, men med mulighed for at kunne se regnskabstallene og budgetopfølgningen fra alternative vinkler. Tallene er trukket direkte fra NETejendom, og stemmer overens med de tal, der indgår i de traditionelle regnskabsrapporter, der også var tilgængelige på bestyrelsesmødet. Alle regnskabstallene er baseret på den afsluttede bogføring per 31. maj 2020.

Sammen med Newsec's regnskabsafdeling blev mange posteringer gennemgået i slutningen af maj, hvilket medførte en del omposterings. Siden indførelsen af e-faktureringen i slutningen af 2019 er valg af konto for de enkelte fakturaer overgået til Newsec, hvilket kræver mere præcise informationer på de fremsendte fakturaer. Der har været en generel opstramning af de administrative processer, hvilket nu skulle give et mere retvisende billede af den økonomiske situation.

Derudover er projektkostningerne nu udskilt fra vedligeholdelsesposterne for dermed at få en mere præcis budgetopfølgning idet projektopfølgning bør foretages efter færdiggørelsesgrad og ikke efter kalenderdato.

Budgettet er opstillet med fokus på de resterende 4 måneder i regnskabsåret. Det giver et mere retvisende billede af status og forecast per 31. maj 2020, da vurderingerne er baseret på status per 1. juni 2020 i modsætning til regnskabsrapporterne, hvor budgetopfølgningen er baseret på status per 31. september 2019. Det skal dog bemærkes, at de på generalforsamlingen godkendte budgetrammer respekteres fuldt ud.

Status og forecast for de tre foreninger blev gennemgået.

GF: Som det ser ud nu, så vil GF komme hjem med et resultat af ordinær drift meget tæt på det af generalforsamlingen godkendte budget. Men det sker på bekostning af, at projektet til asfalteringen af P4 ikke gennemføres i indeværende budgetår. Til gengæld er APV projektet færdiggjort. Begge projekter blev oprindeligt godkendt, men kun det ene projekt blev ved en fejltagelse inkluderet i GF vedligeholdelsesbudgettet.

1dy: Som det ser ud lige nu, så er der ca. 700 tkr tilbage på vedligeholdelsesbudgettet. Dette beløb er i budgettet afsat til to projekter: Tagreovering og Betonreovering. Disse to projekter behandles senere på mødet.

1dt: Som det ser ud lige nu, så kommer 1dt hjem med et lille overskud, dog nogle tusind kr. mindre end det budgetterede. Vedligehold af elevatorer har været betydeligt større end budgetteret, og i forbindelse med Boiler projektet blev der bevilget ekstra budgetter til nogle fornuftige styringsfunktioner, der ikke var inkluderet i budgettet. Som konsekvens bliver betonreoveringsprojektet udskudt til næste år.

Fælles for de tre foreninger konkluderede bestyrelsen, at der opnås en bedre styring ved at udskille projekterne fra de øvrige vedligeholdelsesopgaver. Det ses tydeligt af de indkomne fakturaer, at Vejlesøparken får betydeligt mere værdi for pengene ved at samle større vedligeholdelsesopgaver

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

i projekter med en proaktiv tilgang frem for ikke planlagte (men budgetterede) reparationer, der ofte medfører funktionsstop og hurtig udrykning af håndværkere.

Bestyrelsen konstaterede dog på mødet, at det ikke er et mål i sig selv, at 1dy giver overskud – ud over beslutningen fra punkt 3. Det betyder at planlagte vedligeholdelsesarbejder kan gennemføres, medmindre der er synergier i at gennemføre dem senere sammen med 1dt.

***Økonomirapporterne blev taget til efterretning.**

3. Opfølgning på igangværende projekter / større vedligeholdelsesarbejde.

Tagrenoveringsprojekt er beskrevet på bestyrelsens del af hjemmesiden.

Til tagrenovationsprojektet, forventes følgende overslag for udførelsen af projektet.

1dt – 115 tkr.

1dy – 128 tkr.

Det giver kun mening at gennemføre tagrenoveringsprojektet på alle bygninger samtidigt. Derfor accepterede bestyrelsen en ekstra 1dt-bevilling på 115 tkr mod at 1dy stiler mod et overskud på den ordinære drift på det tilsvarende beløb. Dermed overholdes den samlede budgetramme for de tre foreninger.

***Bestyrelsen vedtog at tagrenoveringsprojektet kan igangsættes som planlagt.**

Betonrenoveringsprojekt er beskrevet på bestyrelsens del af hjemmesiden.

Der var drøftelse om, hvordan processen for projektet skulle foregå, hvor det blev diskuteret, at det bedst kan betale sig at køre Fase 2 og Fase 3 af projektet i forlængelse af hinanden.

På nuværende tidspunkt er projektet ikke helt beskrevet og skal konkretiseres.

Jan Breaum koordinerer at CoBo besigtiger området/bygningerne sammen med Carsten Riddersholm. Der skal kigges på den bærende konstruktion og fuger, og sammenhæng med 10 års projektet.

Der skal indhentes tilbud, som skal præsenteres til næste bestyrelsesmøde d. 18. august 2020.

På næste bestyrelsesmøde skal der tages stilling til, hvor vidt betonrenoveringsprojektet kan igangsættes i september, men for at det kan lade sig gøre, skal beboerne varsles 6 uger før igangsættelsen, dvs. midt juli.

Det er blevet besluttet, at beboerne varsles midt i juli:

I forbindelse drøftelse af asfaltbelægningen blev det foreslået CoBo, at man kunne kontakte asfaltselskabet ABCOL (fra Vanløse) som de havde gode erfaringer med og som kunne foretage mindre nødlapning af asfalt.

4. Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen.

Jan Breaum orienterede kort om de væsentligste opgaver:

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Affaldssorteringsordning:

Det er undersøgt hvor meget transporttid og spildtid, der er i forbindelse med affaldssortering.

Det blev konkluderet, at det er nogenlunde det samme som førhen. Der er ikke sket meget fremskridt ift. Affaldssorteringen fra beboerne den seneste tid. Der bliver desværre stadig smidt pizzabakker og andet ned i skakten.

På nuværende tidspunkt skal der ventes med at bruge flere penge og ressourcer i forhold til affaldssortering, før man får mere at vide.

Renovering af boliger:

Der bliver brugt meget tid på at holde styr på håndværkere, da mange boliger bliver renoveret. Der er gået lidt byggepladsmentalitet i håndværkerne, hvor de også er begyndt at være "ligeglad" med at overholde reglerne for renovering, og de holder parkeret hvor det passer dem. Der er blevet brugt mange ressourcer på at informere håndværkerne om den gældende husorden, så de overholder reglerne, på trods af kaos i forbindelse med renovering

Det blev drøftet, at der i foreningerne er et regelsæt ift. larm mm., som beboerne udmærket godt kender til. De ved godt, hvornår der forventes at være ro i foreningen.

Det blev pointeret, at nogle tiltag ift. larm og byggetider har været forholdsvis ny, så det skal implementeres noget mere omfattende og præcist.

Det der bl.a. også har været et problem er, at håndværkerne ikke altid har holdt sig inden for tidsrammerne ift. larm. Der har været nogle kommunikationsproblemer med håndværkerne, da de ofte er fra Østeuropa, og ikke altid forstår det der bliver sagt, så det har været svært at finde en man kunne henvende sig til.

Der kæmpes for at gøre området attraktivt, så ovennævnte tilstand og mentalitet ikke er truende for, at området stadig er attraktivt.

Covid-19 situation:

Der bliver brugt 9-10 timer på at spritte af i opgangene, hvor det blev drøftet at det måske ikke længere er så nødvendigt at der skal sprittes af på alle håndtag mm. En erstatningsløsning kunne være opsætning af dispensere på opgangene.

***Det blev besluttet at der fremover bliver sat sprit dispensere i opgangene, og der vil derfor ikke længere blive sprittet af på dørhåndtagene mm.**

På grund af de mange opgaver med hhv at holde styr på håndværkere og affaldssortering kan De blå Mænd ikke også få tid til at klippe hækkene i området.

***Det blev derfor besluttet at anlægsgartner Gottlieb udfører arbejdet til den givne overslagspris.**

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

Det høje "byggetryk"

Al ombygning og renovering af lejlighederne blev stoppet i ca. 6 uger som følge af covid-19 nedlukningen. Til gengæld er der for tiden ca. 10 parallelle renoveringsprojekter, der samlet set belaster området og beboerne temmelig hårdt. Det er både CoBo og private ejere, der for tiden er i gang med renovering af lejlighederne, og det medfører mange "nye" håndværksfirmaer, der ikke

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

kender husordenen og heller ikke tager særlig meget hensyn til beboerne. Ejendomsinspektøren og DBM bruger hver dag megen tid på beboerklager og korrektion af håndværkernes adfærd, og kan derfor ikke følge med til at udføre de planlagte opgaver.

***Bestyrelsen anerkendte problemstillingen og at mere strukturelle tiltag er nødvendigt. Sagen tages op på næste bestyrelsesmøde.**

Forsikringsituation:

NEWSEC overtog de administrative opgaver pr. 10. juni 2020

Forsikringerne er gennemgået med henblik på en mere smidig forretningsgang. Det har bl.a. betydet at det er aftalt at Newsec overtager det administrative arbejde og som skæringsdato er sat 10. juni 2020.

Der har været flere drøftelser med Forsikringsmægleren, Willis og Newsec og der pågår drøftelser om ændringer af police-områder således at præmien kan nedsættes.

Det blev drøftet, at man om nogle år, når skadehistorikken er blevet bedre, igen kan tage kontrakten op til genforhandling, eller sende den i udbud.

Der er generelt en frist på 3 måneder for anmeldelse af en skade fra skadedatoen.

Ny ejerlejlighedslov:

Det blev kort drøftet, at den nye ejerlejlighedslov giver ejerforeningen flere rettigheder over for den enkelte ejer. Tilsyneladende er betingelserne for at bo i lejligheden blevet mere ensartet for lejere og ejere. Dvs. at loven i højere grad adskiller rollerne "ejer" og "beboer"

Pakkeboks:

I forbindelse med henvendelsen fra Postnord om opsætning af pakkeboks, er der blevet kigget på forskellige løsninger til, hvor den kunne placeres. Der er blevet sagt ja til tilbuddet om opsætningen.

Der er krav om, at der skal være fri adgang til pakkeboksen, så den må ikke placeres et sted, hvor der skal låses af. Det er derfor endnu ikke helt besluttet, hvor placeringen skal være.

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

Der er fra Hr. Søren Sørensen fremsendt brev om at undersøge om nuværende markiser lever op til lovkravene ift. brandreglerne og brandsikkerheden.

Lovgrundlaget er følgende:

- Flugtvejene via altanerne og deres vippedøre er en forudsætning for byggetilladelsen i 1969.
- Rudersdal Kommune ("Byplan") varetager myndighedsrollen ift. byggeloven.
- Forringelse af flugtvejenes farbarhed er i strid med bygningsreglementets bestemmelser om evakuering, redning og flugtveje, bygningsreglement 2018 §§ 91-96.
- Rudersdal Kommune, Byplan vil udstede påbyd om lovliggørelse og vil om nødvendigt følge op med bøde, dagbøder og politianmeldelse indtil forholdet er bragt i orden.

Der er fremsendt særskilt brev til Søren Sørensen.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Fra Ejendomsinspektørens side vil der blive taget kontakt til beboere, der ikke opfylder brandmyndighedernes krav. For så vidt angår Lejere, vil CoBo blive orienteret.

7. Rapport fra underudvalg

Varmeregnskab:

Vejlesøparken skal have godt kr. 700.000 tilbage fra Holte Fjernvarme, hvilket er i overensstemmelse med den indgåede aftale.

Desuden er vi begunstiget af den meget lave gaspris hen over varmeåret.

Tilsammen medfører de to nævnte punkter, at der er opkrævet a conto ca. 1 million kroner for meget, der vil blive tilgodeset beboerne på årsopgørelsen, der kommer til september.

Vandforbrug:

Der betales aconto forbrug pr. kalender år. Allerede før regnskabsåret, er der brugt ca. 10 % mere vand end forventet, hvilket ender ud i et overtræk.

Budgettet var sat efter år 2018, som var væsentligt lavere end hvad det plejer at være (der er endnu stadig ikke forklaring på hvorfor). Selve vandprisen steg med næsten 40% fra 2019 til 2020, hvilket er med til at bidrage til det dyrere vandforbrug end tidligere.

Renovation:

Vejlesøparken undersøger for tiden, hvordan udgiften til tømning af storskrald kan reduceres i det kommende budgetår. Sorteringsordningen, der blev indført den 1. oktober 2019, fungerer nu tilfredsstillende, men det er vurderingen at udgifterne kan optimeres uden at det medfører kvalitetsmæssige problemer.

El-forsyning:

Der er en del usikkerhed med de mange el-måleres i realiteten måler med hensyn til strømforbrug de forskellige steder. Der er både mange hovedmålere og bimålere og vi er ved at få afklaret hele strukturen. Der er mange CVR-numre, der skal betale for strømmen.

Målerne blev sidste år udskiftet og kan nu fjernaflæses. Det giver VSP nye muligheder for at kunne følge strømforbruget over Internettet.

Projekt: Placering af affaldscontainere

Det er pt ikke aktuelt, men der er afleveret rapport fra udvalg. Det hele er dokumenteret på bestyrelsens lukkede del af hjemmesiden til senere brug.

Regel og kommunikationsudvalg:

Der er udarbejdet et udkast til en opdateret og revideret husorden. Dokumentet er på nuværende et diskussionsoplæg til bestyrelsen og vil i den endelige form blive afkortet til de faktuelle regler. Der er enighed om, at husordenen skal overholde lovgivningen og vedtægterne på alle relevante områder. Det er planen at den nye husorden kan præsenteres på næste ordinære generalforsamling og hos beboerrepræsentationen i foråret 2021 og dermed træde i kraft 1. april 2021.

8. Udestående sager

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

Intet.

9. Næste møde

- tirsdag 18. august kl. 15.30-17.30
- torsdag 24. september kl. 15.00
- tirsdag 17. november kl. 15.00

Finn Leth fra Newsec deltager i bestyrelsesmøderne 24. september og 17. november 2020.

10. Punkter til hjemmesiden

Hjemmesiden har fået revideret og tilføjet indhold på tre områder i bestyrelsens lukkede sektion:

1. Beskrivelsen af de administrative processer
2. Beskrivelsen af de aktuelle projekter
3. Økonomiudvalgets processer (til gennemgang og senere godkendelse)

11. Eventuelt

Intet at bemærke.

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