

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Referat af bestyrelsesmøde tirsdag den 13. april 2021 kl. 15.00 – 17.00.

Sted: Mødet blev afholdt virtuelt

Deltagere fra bestyrelserne:

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

Afbud fra:

ETJ – Erik Trudsø Jespersen

Øvrige deltagere:

PK - Pia Kanstrup (Newsec, ejendomsadministrator)
JWB – Jan Westen 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 10. juni kl. 15.00 - 17.00
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt

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

Der var ingen kommentarer til referatet fra sidste møde.

***Referatet blev godkendt.**

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

2. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

Der er modtaget nye økonomirapporter for alle 3 foreninger for perioden 1/10 2020 til 31/3 2021. Der er 4 sektioner; Indtægter, daglig drift, vedligeholdelse og projekter.

CR gennemgik rapporterne og økonomichefens kommentarer. Der var kun mindre og forklarlige udsving på de tre første områder, mens budgetposterne til projekter stort set var urørt – bortset fra mindre udgifter til analyser og konsulenter.

***Økonomirapporterne blev taget til efterretning.**

3. Opfølgning på igangværende projekter / større vedligeholdelsesarbejder.

JB konstaterede, at der i budgettet er 4.900.000 til projekter, hvortil kommer hensatte midler i de tre foreninger, så der i alt er 6.125.000 til de kommende projekter. Der er indtil nu kun brugt mindre beløb til forundersøgelser og konsulenter. Der ligger mange oplæg til dette møde, men mange er ikke færdige, så der kan tages beslutning. Formålet med mødet må derfor være at få et overblik over årets udfordringer.

På bestyrelsens vegne bad JB om at alle beløbsangivelser i materiale til bestyrelsen er inkl. moms. Desuden var det vigtigt og ønskeligt, at JWB fører et regnskab over, hvor stor en del af budgetrammen, som er disponeret.

De to store aktuelle opgaver er afslutningen af betonprojektet (herunder facaderenovering) og projektet vedrørende ejendommens vandrette rør.

Betonprojektet: Der er 3 ubesvarede spørgsmål for at komme videre med projektet:

- Tagkanterne og omfanget af skaderne på facadeelementerne
- Køreveje: afvejning af anlæg af køreveje kontra udlægning af stålplader.
- Facaderensning og –imprægnering. Hvilken type imprægnering er der behov for?

Hvad angår tagkanter og facadeelementer Blev det besluttet at gennemføre et forsøgsprojekt på en enkelt blok for at få en fornemmelse af betonskaderne. Så har man et realistisk grundlag for at indgå mere konkrete aftale vedrørende de fire øvrige blokke. Delprojektet kan gennemføres fra taget uden brug af stilladser.

JWB indhenter tilbud på reparation af tagkanter og de øverste facadeelementer for blok 3.

Vedrørende køreveje kontra køreplader beder bestyrelsen om et oplæg til næste møde. Hvad angår facaderensning og imprægnering foretages en forundersøgelse med udtagelse af et antal borekerner for at se, i hvilket omfang den sure regn har forårsaget karbonatisering af betonelementerne. Endelig var der i bestyrelsen en general usikkerhed om, hvor akutte de resterende betonskader var.

JWB og CR laver til næste møde en redegørelse for køreveje kontra stålplader.

JWB og CR indhenter et tilbud på analyse af betonfacadernes tilstand.

JWB fremlægger på næste møde en vurdering af, hvor akutte de sidste betonskader er.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Rørene: Akutte rørskader er et stigende problem. Bestyrelsen godkendte et tilbud fra Topdahl på en forundersøgelse og en faseopdeling af et rørprojekt. En samlet udgift på 69.000 kr.

***Oplægget fra Topdal blev vedtaget.**

Affaldsprojekt: Der ligger allerede et oplæg fra JWB, men der mangler tid og penge, før projektet kan vedtages. Der ligger et delprojekt i blok 5 som stort set kører ved egne ressourcer. Og det blev foreslået at dette projekt fortsætter og derved danner erfaring for, hvor store besparelser der er, ved at mindske antallet af opsamlingssteder.

JWB rapporterer om blok 5 og udarbejder nyt oplæg indeholdende udgifter, tid og besparelser.

Elevatorene: JWB oplyste at Schindler er kommet med nye oplysninger omkring garantien på bælteerne. Bælteerne har en estimeret levetid på 15 år eller 1 million kørsler. Så spørgsmålet er om bælteerne skal skiftes løbende eller på en gang. Der er en restlevetid på flere år.

Der er opgange hvor der slides mere på elevatorerne, men der er ikke flere driftsstop end vanligt. Der er afsat penge i projektet til disse udskiftninger.

***Der køres videre med den hidtidige strategi med at udskifte bælteerne løbende, samt at det skal noteres, hvornår bælteerne bliver udskiftet.**

JWB kontakter Schindler for at få oplyst, hvornår og hvilke elevatorer der har fået skiftet bælteer.

Trapper: Trapperne i det nordvestlige og nordøstlige hjørne og trappen mellem blok 3 og 4 skal bringes i en anstændig stand. Der ligger et oplæg til reparation af de 3 trapper til en pris af 243.000 inkl. moms. Det er med i oplægget, at der skal være en bedre adgangsforhold til cykler, og et gelænder skal skiftes. Derudover skal der opsættes gelænder ved de 2 andre trapper.

***Trappeprojektet blev godkendt.**

Brunata: Tilbud fra Brunata på 253.000 kr. på udskiftning af målere er blevet godkendt. Og alle formalia skal være på plads til projektstyringen inden sommeren. Afklaring omkring energimålerne som opsættes på badeværelserne. Der er to muligheder. Enten at en energimåler opsættes eller på baggrund af badeværelsets størrelse. Der er allerede nu ejere, som afregner via kvm. Men hvis der er ilagt gulvvarme i resten af lejligheden, kan dette ikke afregnes via kvm. Her skal udarbejdes den anden afregningsform.

Ventilatorer til Blok 1: Der ligger allerede et tilbud på 130.000 kr. inkl. moms. JWB oplyste, at der er forventes forsinkelser af leverancen (Corona).

4. Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen.

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

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Covid-19: Der er ingen ændringer i arbejdsgangen. De Blå mænd testes regelmæssigt og hjælper i øvrigt beboerne så meget som muligt, samtidig med at de skal passe på sig selv og beboerne.

Affaldssortering: Der arbejdes videre med projektet for blok 5.

Der er stadig mange renoveringer i gang i Vejlesøparken.

Energirapport:

Energimærkningen ligger på hjemmesiden, og alle blokke er C-mærket. Blok 2, 3 4 og 5 kan ved fælles forbedringer fra både ejere og lejere få tildelt B-mærket. Blok 1 kan blive A+ ved yderligere energiforbedringer. Energikonsulenten er sammen med CR og JWB ved at kigge på udarbejdelse af et energikatalog med energitiltag og –renovering, som den enkelte ejer selv kan foretage i egen lejlighed.

Håndværkere:

Foreningens faste håndværkere har lang leveringstid. Der er pt. bud efter håndværkerne alle vegne. Ved akutte sager er ventetiden kort, men ellers kan der være 1- 2 ugers ventetid på alm. arbejde.

Vandskade blok 1:

Omkostningen ved udbedring af vandskaden sendes videre til teleselskabet.

Nøglebokse:

Det er blevet en succes.

Skovplan:

Der er kommet en skovplejeplan som ikke er særlig anvendelig.

JWB følger op på, at der udarbejdes en ny praktisk plan over skovplejen.

Vand:

Der er kigget på om der skal skiftes vand- og bimålere. Tilbud er indhentet. Problemet er, at der ikke kan lukkes for vandet til hovedhanerne, hvilket besværliggør udskiftningen.

Topdahl og et vvs-firmaet er i gang med at undersøge, hvad der kan gøres af tiltag, så hovedhanerne kan udskiftes.

JWB vil vende tilbage med et løsningsforslag på udskiftning af hovedhanerne.

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

Nye vedtægter og husorden: Det er nødvendigt at få udarbejdet nye vedtægter og husorden, dels fordi vil have bedre hånd i hanke med håndværkerne og dels fordi der er kommet en ny ejerlejlighedslov. Det tilbud som PY og NF har indhentet er på ca. 60.000 - 70.000 kr. + evt. meromkostninger som kan komme i forbindelse med afholdelse af møder mm.

Der nedsættes en følgegruppe bestående af 3 formænd for bestyrelserne og 1 repræsentant fra COBO

***Projektet blev godkendt. NF kontakter advokatfirmaet for opstart af arbejdet.**

FN foreslår, at der udarbejdes en udgave af de vedtagne håndværkerregler. Ved store forbedringer får ejeren lov til at gennemgå og derefter skrive under på, at reglerne er læst og forstået.

Bestyrelsen godkendte forslaget.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Midlertidig procesbeskrivelse af konstruktionsændringer: Til mødet var fremlagt en midlertidig procedure for større ombygninger og konstruktionsændringer. Proceduren var baseret på de hidtidige erfaringer på området. Det blev indstillet, at:

- 1) Godkende denne midlertidig procedure indtil videre.
- 2) Indhente tilbud fra en leverandør som kan påtage sig opgaven, med at vedligeholde et bibliotek over samtlige større ændringer i Vejlesøparken.

CR oplyste at der er samlet set har været 139 byggesager i foreningen. Der foreligger et godt udgangspunkt til at udarbejde et centralt bibliotek.

Den midlertidige procedure blev vedtaget.

***CR og JWB indhenter tilbud på varetagelsen af den specielle biblioteksopgave.**

Brandforhold i Blok 1:

BS oplyste, at der er udarbejdet en rapport fra DBI Brand og Sikring omkring frie adgangsveje. Mange markiser er fjernet i henhold til gældende retningslinjer for at gøre disse adgangsveje frie. I denne rapport deles blok 1 op i 3 zoner. Ved zone 1 kan benyttes en stige. Ved zone 2 kan benyttes en stigevogn. Ved zone 3 skal der være en alternativ løsningsmulighed. Dette burdes uddybes nærmere af DBI Brand og Sikring eller kommunen.

CR oplyste, at der er tale om et notat, som endnu ikke er færdigbehandlet. Det er til hensigt at få myndighederne til at godkende BR 18 kravene. Notatet er et oplæg til et dialogmøde med kommunen. Dette skulle gerne ende ud med en udtalelse fra kommunen om, hvilke krav der stilles.

Da bygningen blev opført, forelå der et andet bygningsreglement, men kravene i dag kan være anderledes. Den gang i 1968 kunne bygningen ikke opdeles i sektioner, som det er tilfældet i dag.

CR og JB orienterede om byggesager i nr. 8 og nr. 17: I nummer 8 er der tale om en større ombygning med mangelfuld byggestyring og dermed store gener for beboerne. I nummer 17 er lavet en større renovering, hvor der efter bestyrelsens opgave burde være indhentet byggetilladelse. Der er aftalt en model for afklaring af uenigheden.

***Bestyrelsen tog orienteringen om de to sager til efterretning.**

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

Ingen.

7. Rapport fra underudvalg

BBR-rapport:

CR har sammen med kommunen gennemgået rapporten og fået tilrettet fejlene. Fejlene er opstået i forbindelse med en konvertering, hvor cvr-registeret er lagt ind i BBR-registreret.

Alle fejl er rettet manuelt af kommunen.

CR sender de omtalte ændringer i rapporten til NF til nærmere gennemsyn.

8. Udestående sager

Ingen.

9. Næste møde

- tirsdag 10. juni kl. 15.00

10. Punkter til hjemmesiden

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

CR: Der skal være et mere professionelt system til styring af bestyrelsens dokumenter. Mere omkring dette på næste bestyrelsesmøde.

11. Eventuelt

PY roste formandsskabet for det store arbejde, men ønskede at få påført underpunkter på dagsordenen som samtidig henviser til de enkelte bilag, for dermed at gøre dagsordenen mere overskuelig.

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