

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Referat af bestyrelsesmøde torsdag den 10. juni 2021 kl. 15.00 – 17.00.

Sted: Mødet blev afholdt virtuelt

Deltagere fra bestyrelserne:

NF - Nicolai Fuglsang
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:

PY - Per Yderholm

Øvrige deltagere:

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

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
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 19. august 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 efterfølgende og enstemmigt godkendt.**

2. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

Der er udarbejdet nye økonomirapporter for alle 3 foreninger i perioden frem til 31/5-2021.

FL oplyste under vedligeholdelse er der budgetteret med 4,9 mio. kr. men brugt 146.000 kr.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Indtægterne for vaskeriet er faldet en del. Flere og flere beboere har anskaffet sig vaskemaskiner, og måske har Corona-tiden også en vis indflydelse. Der mangler en opgørelse vedrørende elforbruget for indeværende regnskabsår i vaskeri – da foreningen har modtaget en KN på det hidtil betalte beløb.

For så vidt angår det samlede el-forbrug bruger G/F lidt mere i kWh end budgetteret, men på tværs af alle tre foreninger er el-forbruget som forventet. Forbruget aflæses på målerne hver måned.

Vandforbruget ligger lidt højere end forventet. At vandudgiften ligger 43 t.kr. under det budgetterede skyldes, at det er Aconto beløbet der betales og bogføres og ikke det reelle forbrug. Ved at sammenligne tallene på hovedmålene og bimålerne er der intet, der tyder på læk i det samlede system. Men merforbruget kan måske skyldes Corona perioden, hvor langt flere beboere er hjemme. Det er også undersøgt om der er forbrug om natten, hvilket er meget sparsomt, hvorfor en evt. læk kan udelades.

Der er intet brugt på outsourced renholdelse, hvilket skyldes at de Blå mænd har udført mere arbejde end forventet. De mange små omlægninger i renovationen begynder at vise resultater i form af færre arbejdstimer og billigere container udgifter.

Foreningen betaler negativ rente i banken (0,6%). Det er en ny type udgift, som der ikke er budgetteret med.

1DY's resultat ligger 123 t.kr. bedre end budgetteret på ordinært drift. Der er brugt 105 t.kr. mindre på den løbende vedligeholdelse og der er afsat 1,5 mio. kr. til projekter, hvoraf der endnu ikke er brugt noget.

1DT's resultat ligger 23 t.kr. bedre budgetteret. Indtægterne afviger, hvilket skyldes aftalen omkring den gamle antenne, som nu er udløbet. Der er brugt 146 t.kr. mindre på den løbende vedligeholdelse og der er afsat 2,4 mio. kr. til projekter, hvoraf der endnu ikke er brugt noget.

CR oplyste, at der skal udarbejdes et oplæg til budgetterne for næste regnskabsår, således at dette kan blive præsenteret på bestyrelsesmødet i august, og som herefter skal finjusteres på bestyrelsesmødet i september.

Budgetterne har fire hovedsektioner, der budgetmæssigt behandles ret forskelligt:

- Indtægterne er ret forudsigelige i næste års budget såfremt man følger den ti-års plan, der blev lagt fast i bestyrelsen sidste sommer og som blev præsenteret på generalforsamlingen.
- Udgifterne til drift er ligeledes ret forudsigelige efter strukturen blev lagt ved budgetårets start. Især har den detaljerede måling af forbrug (vand, varme, el osv.) gjort forbruget mere forudsigeligt.
- Udgifter til almindeligt vedligehold er ligeledes kommet i faste rammen og udgør budgetmæssigt ikke den store udfordring. Her vil JWB kunne komme med de nye budgettal.
- Bestyrelsens store udfordring ligger i projektbudgettet, hvor de store beløb skal anvendes optimalt på langsigtede renoverings- og investeringsopgaver.

****Der blev aftalt at undersøge muligheden for, at periodisere vandudgiften pr. 30.09.2021 – således, at regnskabet udviser til korrekte forbrug (Finn undersøger med revisor).***

****Økonomirapporterne blev taget til efterretning.***

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

CR og FL informerede om den nye Newsec administrationsaftale, der var under udarbejdelse. Aftalen er justeret til Vejlesøparkens nuværende behov. Desuden reduceres prisen med ca. 10 procent som følge af processer, der er forenklet og digitaliseret.

****Bestyrelsen besluttede at CoBo og de tre formænd kunne underskrive aftalen når de sidste justeringer er på plads.***

3. Opfølgning på igangværende projekter / større vedligeholdelsesarbejder.

Betonprojekt: I blok 3 er der konstateret småskader i forbindelse med tagkanterne er skåret op. Værst ser det ud på terrassensiden. Christiansen og Essenbæk foreslår at betonfugen åbnes op, der foretages reparation og lukkes af, således at der ikke kan trænge vand ind.

Det er fundet en god løsning med at tagmanden bliver færdig før betonmanden påbegynder sit arbejde. Projektet er højt prioriteret og når blok 3 er færdig kendes måske omfanget af problemerne og løsningerne på de øvrige bygninger. Det vil være et godt udgangspunkt efterfølgende til at indgå en ny aftale omkring de resterende blokke.

Problemet er en monteringsfejl i forbindelse med renoveringen af tagdækningen for knap 20 år siden. Der er lagt så meget tagpap på, at taget er blevet højere end tagkanten.

Det er svært pt. at rekvirere håndværkere og det er derfor vigtigt, at der tages en hurtig beslutning, så arbejdet kan påbegyndes umiddelbart efter at blok 3 er færdig. Det er bestyrelsens opfattelse, at problemerne med tagkanterne er så presserende, at denne opgave har den højeste prioritet blandt projekterne ind til alle 6 bygninger er ordnet.

****JWB meddeler E&C og tagdækkeren, at bestyrelsen har besluttet at gå videre med blok 4, når man er færdig på blok 3.***

****JB forhandler de nødvendige prisaftaler med leverandørerne, så arbejdet kan fortsætte på blok 4 uden unødige ophold.***

Servicevejene: På mødet udleverede JWB er notat med prisoverslag og argumenterne for at etablere en servicevej på vestsiden af blok 3, blok 2 og blok 5. Servicevejene er af samme type som brandvejen langs blok 4's vestsider. Dermed kan man servicere alle bygninger fra alle fire sider uden at skulle udlægge jernplader, hver gang der skal udføres en serviceopgave eller en renovering. Servicevejene vil også lette de mange ud- og indflytninger, der i dag slider hårdt på opgange og elevatorer samt er kilden til megen rod ved indgangspartierne.

Bestyrelsen diskuterede, hvilket budget der skulle belastes såfremt projektet blev godkendt. Nogle argumenterede for ejerforeningernes budget, da det alene er i deres interesse at etablere servicevejene. ETJ argumenterede at projektet skulle bogføres i GF.

****Det aftales at hver bestyrelse skal kigge notatet omkring servicevejene igennem, og det er så bestyrelsesformanden fra hver forening, som skal vende tilbage med et endeligt beslutningsgrundlag.***

****Det blev besluttet at det er CoBo samt formanden fra de 3 foreninger som tager den endelige beslutning.***

Fordelingsmålere: Udskiftning af fordelingsmålere til måling af varmeforbruget samt standardisering af målemetoderne (bilag 32):

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

I forbindelse med planlægning med udskiftning af fordelingsmålerne viser det sig, at der er flere metoder, når der afregnes for gulvvarme. FN og JWB forslår, at når Brunata kommer rundt for at udskifte fordelingsmålerne på radiatorerne, at samtlige afvigelse i forhold til den standard, som der var fra bygningens fødsel, vil blive registreret. Herved vil der altid være et overblik over, hvad der er af energimålere mm i hver enkelt lejlighed. Herudover skal der være en standard model for afregning af gulvvarme.

Udskiftning af energimålerne påbegyndes den 23. juni 2021. Alle beboerne varsles efter gældende regler.

****Der fremlagte notat blev betinget godkendt af bestyrelsen. NF skal indenfor 8 dage vende tilbage til FN om der evt. er udfordringer omkring lejerne.***

Projektoversigt (bilag 39):

JWB har udarbejdet en oversigt som reelt er et arbejdsværktøj over samtlige igangværende projekter. Når arbejdet igangsættes, reserveres beløbet i oversigten, og bliver så efterfølgende erstattet, når fakturaen modtages. Herved opnås der en større føling med projekternes samlede økonomi. Til næste gang skal alle tidligere hensættelser indgå i den samlede projektramme.

4. Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen.

Rapportering fra JWB (bilag 41):

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

Covid-19: Der er ingen ændringer i arbejdsgangen. Der er fortsat tilsyn og forebyggende adfærd.

Storskrald ved varmecentralen: Porten til affaldssorteringen er kommet. Derved vil det ikke være muligt for andre end VSP's beboere at få adgang, da de skal bruge deres nøglebrik til kælderen for at få adgang. Dermed vil nabolaget ikke længere have adgang til at fylde Vejlesøparkens affaldscontainere. Der vil komme nærmere information til beboerne.

Affaldssortering i blok 5: Det har været kørt som et pilotprojekt og er blevet en stor succes. Der er en besparelse på ca. 50% i De blå mænds arbejdstid. Der er gjort en indsats for at gøre rummet pænt.

Med de resultater der er opnået, skal der kigges på, om der skal gøres tilsvarende i de andre blokke.

JWB oplyste, at RK har meddelt, at sortering af bioaffald påbegyndes næste år, selv om datoen endnu ikke er meldt ud. Det nyindrettede rum til affaldssortering i blok 5 er forberedt på de nye landsdækkende krav (EU Direktiv), der kommer inden for et par år.

Renovering og salg af boliger: Der er sket en del salg hvilket har medført en del renoveringer, og det forventes at fortsætte.

Håndværkere: Foreningens faste håndværkere har pt. 8-14 dages ventetid på større opgaver samt der er større prisstigninger på produkterne. Dog ved akutte sager er ventetiden forholdsvis kort.

Renovering af trapper i stiområder: Arbejdet er igangværende til fast pris.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Lysinstallationer i blokkene på fælles adgangsveje: På de 30 år gamle armaturer som blev ombygget for 5 år siden, skal der udarbejdes en rapport på selve lysniveauet, da flere beboere har kommenteret, at armaturerne ikke lyser særlig meget.

Fællesrum: Der spørges til om fællesrummet snart åbnes, nu myndighedernes restriktioner efterhånden bortfalder.

***NF og CR vil kontakte beboerrepræsentation for en koordinering og vender tilbage med en dato for åbning af fællesrummet.**

Driftsrapport og UTH (bilag 42): Her registreres alle de småopgaver som De blå mænd udfører i de forskellige lejligheder, og som efterfølgende bliver opkrævet hos den enkelte ejer.

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

Ændringer i stueetagen i blok 1: NF oplyste, at der pt. intet foreligger. Men vil give en tilbagemelding, når de aktuelle planer foreligger. CR mindede CoBo om, at ejerforeningen meget gerne ville have foyeren tilbage via en allonge til lejekontrakten på vaskerilokalet.

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

Ingen.

7. Rapport fra underudvalg

Forsyningsudvalget: Anmodning om fuldmagt til kontrol og godkendelse af varmeregnskabet med mere for 2020/21 (bilag 72): FN ønskede en fuldmagt til at udarbejde, godkende og aflevere varmeregnskabet til henholdsvis Newsec og CEJ samt godkendelse af afregning af varmen med Holte Fjernvarme.

***Fuldmagt til FN blev godkendt.**

Teknisk udvalg: Tilstandsvurdering af vvs-installationer (Topdahl rapporten bilag 71):

Der er et accelererende problem med foreningens vandværk. Det er tidligere besluttet at få udarbejdet en rapport, som nu foreligger. Flere steder kan der ikke lukkes ordentligt for vandet. Og der skal tages stilling til, om der skal sættes noget i gang omkring udskiftning af de 5 hovedhaner.

Det vil kun være de vandrette rør som skal skiftes. Og ved udskiftning af målerne, vil der blive gjort klar til installation af elektroniske målere.

Rapporten lægger op til at 5-faset plan udført over de næste 3-4 år.

CR argumenterede for, at der bør udarbejdes to konkurrerende økonomiske kalkuler:

1. Gennemførelse over flere år, hvor projektet genoptages når der er penge i projektkassen.
2. Gennemførelse af hele projektet i 2022 efter generalforsamlingens godkendelse, hvor der optages et lån, der løbende afdrages. Der findes flere finansieringsmodeller.

Som en begyndelse besluttede bestyrelsen at bruge ca. 130 tkr. på at projektere blok 4 med henblik på at få et bedre teknisk og finansielt overblik.

***JB tager de nødvendige initiativer til at få igangsat udbudsprojektet for blok 4. JWB assistere med opgaven.**

8. Udestående sager fra bestyrelsesmødet den 13/4 2021

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Tjeklisten omkring udstående sager blev gennemgået:

- Tilbud på analyse af betonfacadernes tilstand: Aftalt med Ekas at opgaven starter i slutningen af august.
- Vurdering af betonskaderne: Dette afhænger af svaret fra analysen ovenfor.
- Udskiftning af elevatorbælter: Projektet er udskudt et år, men JWB udarbejder et skema over hver enkelt elevator og dennes udskiftninger, som løbende opdateres.
- Skovpleje: Der kommer et nyt oplæg fra den nye skovmand og med hjælp fra den lokale skovfoged. JWB følger op på sagen.
- Vedtægter og husorden: Der er brugt en del timer på forarbejdet og der er stadig en del arbejde tilbage. Det er vigtigt at vedtægterne og husorden bliver rettet til, så de også følger den nye ejerlejlighedslov.
- Varetagelse af den specielle biblioteksopgave: Ekas har udarbejdet en simpel løsning. Den endelige aftale er endnu ikke underskrevet.
- Brandforhold: Sagen ligger ved Rudersdal Kommune. CR skriver til dem igen for at få en status.

****Aftalt at projektet for vedtægter foreløbig sættes på pause og JB og NF efterfølgende vurderer hvornår den genoptages.***

9. Næste møde

- Onsdag 25. august kl. 15.00 – 17.00.

10. Punkter til hjemmesiden

CR: Der arbejdes på at overlevere webmaster opgaven til et professionelt firma. Der er over de sidste år kommet mange nye krav til hjemmesiderne – både i form af EU-forordninger og den stærkt forøgede risici for hacking og misbrug. Bestyrelsen bevarer fortsat ansvaret for at vedligeholde hjemmesidens indhold.

11. Eventuelt

Grundet myndighedernes restriktioner var det ikke muligt at gennemføre hele generalforsamlingen i januar 2021, hvorfor det var blev lovet at sidste del skulle afholdes senere på året.

****Det blev aftalt at afholde sidste del af generalforsamlingen den 25. august 2021 i forlængelse af bestyrelsesmødet.***

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