

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Referat af bestyrelsesmøde onsdag den 2. marts 2022 kl. 15.00 – 17.00.

Sted: Vejlesøparkens selskabslokale, Vejlesøparken 1, 2840 Holte

Deltagere fra bestyrelserne:

PY – Per Yderholm
CØ – Claus Østerlin
FN - Frank Nygaard
JB - Jens Bache
IH - Ingelise Hatting
ETJ - Erik Trudsø Jespersen
DI – Dan Ingerslev
CR - Carsten Riddersholm (mødeleder)

Afbud fra:

BL - Birthe Lundsgaard
GM - Guri Matthiesen

Øvrige deltagere:

PK - Pia Kanstrup (Newsec, ejendomsadministrator)
JWB – Jan Westen Breaum (ejendomsinspektør)

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

Dagsorden for dagens bestyrelsesmøde:

0. Refleksion over afholdt generalforsamling den 26/1-2022
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 udvalg
8. Udestående sager
9. Aftale om årets resterende bestyrelsesmøder
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt.

0. Refleksion over afholdt generalforsamling den 26/1-2022

Kombinationen af den omfattende årsberetning samt gennemgangen af udvalgte områder på slides har vist sig at være effektiv og denne informationsmetode vil blive anvendt fremover på de ordinære generalforsamlinger.

Det var enighed om, at det var en fordel at afholde generalforsamlingen hos Newsec. Dels er der mere plads, og dels er det en stor fordel, at gennemgang af beretningen samt årsregnskab mm kan vises på storskærme.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Det var et ønske fra bestyrelsen at indkaldelserne fremadrettet bliver sendt elektronisk, hvor dette er accepteret af den enkelte ejer.

Generelt forløb generalforsamlingen som forventet. Der blev dog bemærket et par mindre ting, som kan gøres bedre næste år.

Der har igen været et stærkt og entydigt ønske fra generalforsamlingen om, at der kommer åbenhed omkring økonomien for de enkelte beboere i de respektive foreninger. Det skal undersøges nærmere, om det ligger noget til hinder herfor.

PK vil vende problematikken og de juridiske aspekter omkring åbenhed med advokat Jacob Linvald, som deltog som dirigent på generalforsamlingen

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

Der var ingen bemærkninger til referatet fra bestyrelsesmødet 17. november 2021.

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

2. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

CR oplyste, at der har været lidt bogføringsmæssige udfordringer i forbindelse med inspektørens sygdom. Der er nogle fakturaer som efterfølgende skal omposteres, så de bliver registreret på de rigtige projekter.

FN oplyste af han havde gennemgået samtlige fakturaer fra september for perioden 1/10-2021 til 31/1-22. Forbruget i grundejerforening er steget meget lidt, mens 1DY ligger med en besparelse på ca. 9% mens 1DT ligger med en besparelse som ligger noget bedre.

Ved en beregning set på hele året og med en afregning på den kWh pris som der kendes pt., skulle det samlet og totalt set, give en overskuelig overskridelse af det budgetterede. Dog kan krigen i Ukraine få kWh prisen til at stige yderligere.

FN har tillige gennemgået varmeregnskabet, og der beregnes efter samme pris som året før.

For så vidt angår vandforbruget beregner vandværket dette på baggrund af forbruget for forrige år, og på baggrund af det vand, som blev brugt for perioden august til december, kan der meget vel være blevet overbudgetteret.

CR og FN meddelte, at der løbende holdes øje med både målerne og prisen. Det lavere forbrug i forhold til sidste år skyldes højst sandsynligt perioden med Covid-19, hvor mange beboere arbejdede hjemmefra.

CR oplyste, at foreningen er ved at udvide internettet, således at det bliver muligt for samtlige IOT-enheder i alle bygninger, at registrere det daglige forbrug i "skyen". Dermed gives der en detaljeret oversigt på inspektørens (og evt. andre) computer.

3. Opfølgning på igangværende projekter / større vedligeholdelsesarbejder.

På årets første bestyrelsesmøde var der stor fokus på de igangværende og de projekter, som generalforsamlingen havde godkendt i januar. De forskellige projekter blev kort gennemgået:

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

P211 Affaldsoptimering: Der skal følges op på, at affaldsstationerne i de forskellige blokke skal samles et sted i blokken. Der er taget hånd om, at affaldsstationerne også indeholder containere til madaffald. Affaldsstationerne er både brandsikret og med en god ventilation. Det bliver på den måde mere overskueligt for den enkelte beboere at sortere, og det sparer en del timer hos De blå Mænd. Til gengæld vil nogle beboere skulle gå lidt længere til den nærmeste affaldsstation.

P222 Fællesfaciliteter & Sikkerhed, som er cykelkældrene, som skal gøres mere indbrudssikre. JWB foreslog at man kørte projekt P211 og P222 samtidig for at udnytte den potentielle synergi mellem projekterne.

P211 Affaldssortering og *P222 Fællesfaciliteter og sikkerhed; Cykelkældrene. Bestyrelsen godkendte projektstart på begge for blok 4 som første område. Derefter blok 3 og 2.

P212 Trapper ved skoven: Projektet er tilendebragt.

P213 Fællesfaciliteter: Hobbyrummene. Projektet er tilendebragt og rummene har allerede bragt stor glæde hos beboerne.

P215 Veje og parkering: Hullerne i vejen bliver løbende asfalteret og der blev talt omkring at vejbrøndene rager noget op. Der skal laves en mindre forhøjning omkring de enkelte brønde, så de er sikret mod tunge køretøjer som kører over brønden og dermed kan brøndrørene beskadiges af det tunge pres. Projektet er tidligere godkendt og løber videre.

P217 Servicevejene: Vejene er næsten 85% færdige. Der kommer en merudgift fra entreprenøren for at gøre vejene helt færdige som følge af, at arbejdet blev stoppet i starten af december sidste år. Arbejdet genoptages sandsynligvis i april 2022.

P219 Topdahl Rapporten: Projektet er tilendebragt.

P203 Tagkant & Beton 2021+22: Man forventer at blive færdige i løbet af uge 10 med tagkanterne.

Når der begyndes på betonreoveringen igen, medtages varmecentralen da Holte Fjernvarme har ødelagt en del af betonen, hvilket Holte Fjernvarme er blevet informeret om.

Der er stadig et problem med, at et par lejligheder får vand ind, især når der er slagregn. Derfor skal der laves yderligere småreparationer på taget i blok 1.

P218 Brunata radiatormålere: FN oplyste at Brunata har været på ejendommen igen for mindst tredje gang for at adgang til de resterende 30 målere som mangler at blive installeret. Der er indkaldt til møde med Brunata for at få afsluttet projektet.

P219 Ventilator Blok 1: Projektet er tilendebragt og har medført den forventede el-besparelse.

P226 Facaderens: I forbindelse med afrensningen skal vinduerne umiddelbart efter vaskes, da der lægger sig en form for film på vinduerne. Firmaet sørger for at vinduerne bliver skyllet umiddelbart efter afrensningen. Efterfølgende skal der gives adgang for at en vinduespudser kan efterbehandle vinduerne. Afrensningen giver nogle udfordringer, da man flere steder skal ind i de enkelte lejligheder for efterfølgende at pudse vinduerne. Når de sidste detaljer omkring afrensningen og vinduespudsningen er på plads, vil ejere blive varslet for adgang.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

***P226 Facaderens. Inspektøren får de tidligere tilbud opdateret så bestyrelsen har et konkret tilbud at gå videre med. Projektplanen udarbejdes og godkendes af bestyrelsen via mailkorrespondance, hvorefter der varsles, så arbejdet kan gå i gang, sandsynligvis i maj.**

P227 Rørsystemer Blok 4 Udbud: Projektet er tilendebragt.

P227 Rørsystemer rensning: Bestyrelsen har tidligere besluttet den tekniske form for rensning af rørene og arbejdet er igangsat med konsulent fra Topdahl som projektleder.

P229 Flugtveje blok 1: Planen er godkendt, men det endelige stempel afventes fra Rudersdal Kommune. Dokumenterne i sagen er placeret på hjemmesiden som lovet på sidste generalforsamling.

P229 Elevatorer lovpligtig: Der mangler udskiftning af bæltter i 11 elevatorer. Bælterne skal udskiftes i 2022.

***P229 Elevatorer lovpligtig. Det blev vedtaget af afvente til sensommeren for at se, om der er plads til at udgiften kan medtages i budgettet for 2021/2022 eller i 2022/2023.**

P223 Ladestandere: Af praktiske hensyn ville det være optimalt at lave ladestanderne samtidig med at servicevejene også færdiggøres. Etableringen af strømmen er godkendt. Der etableres i første omgang ladestandere til 8 samtidige biler. Der er mulighed for udvidelse, når behovet melder sig.

***P223 Ladestandere igangsættes samtidigt med at P217 Servicevejene genoptages, da vi opnår en bedre pris ved at kombinere disse to projekter. Bestyrelsen forventer til næste møde et oplæg vedrørende faktureringsprincipperne i ladestander projektet.**

P228 Afløb strømpeforing: Firmaet som har været hårdt ramt af Covid-19 og er nu igen klar til at udføre arbejdet. Der strømpeføres 6 affaldsstammer om året.

P228 Ventilation. Rens og juster: Der er indkommet et tilbud og man arbejder på, at projektet kan startes op i efteråret, da dette projekt også kræver, at der skal være adgang til hver lejlighed.

P222 Fællesfaciliteter & sikkerhed: Som er bænke, legepladser og fortov. Det bliver udbedret samtidig med servicevejene.

P216 Betonfuger: De fleste fugeudskiftninger skal foretages fra lift. Dog skal der være adgang til flere lejligheder, da nogle fuger skal udskiftes fra altanen.

P227 Start på rørudskiftning: Det er de vandrette rør som trænger til udskiftning, og der kigges på flere modeller for hvorledes denne udskiftning kan ske.

4. Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen.

JWB informerede, at han nu var tilbage i god form efter sygdomsmedlingen, og at han var klar til at genoptage alle inspektørfunktioner. Det betyder også at kontorets åbningstider ændres tilbage til det normale. Dette vil blive kommunikeret i et informationsbrev til beboerne.

JWB oplyste, at der er kommet gang i renovering i flere lejligheder og at han har været forbi for at udlevere retningslinjer for renoveringer, da ejerne ikke er særlig informative over for de håndværkere, som de har bestilt til renoveringen.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Indbrud: Der har været indbrud i blok 3 og 4 fra altansiden via en stige. Foreningen dækker de omkostninger, som er i forbindelse med etablering af adgang til boligen, og den enkelte ejers indboforsikring skal dække det resterende.

Hundetilladelse: BL og JWB er ved at udarbejde et brev til beboerne.

Lys i opgangene og ved blokkene: Der er krav om, at der skal være minimum 100 lux i korridoren. De nuværende LED-lyskilder har en forventet levetid på 25.000 timer og har nu virket langt mere og har derfor tabt lysstyrke. Der skal derfor udskiftes lyskilder i korridorerne. Der skal indhentes et par tilbud.

For så vidt angår lyset på trapperne i de øvrige fire bygninger vil disse blive udskiftet løbende. EJT vil kontakte det gamle firma for at undersøge om lampeudtaget kan udskiftes på en bedre måde, så det ikke skal ske via loftet.

UTH/beboerservice: Arbejderne er ført up til date, som er den 25. februar 2022.

Skimmelsvamp: Der er konstateret skimmelsvamp i 2 lejligheders vindueskarme. Fugten skyldes, at der har været slagregn og spørgsmålet er om vindueskarmen har været monteret korrekt. Dette skal undersøges nærmere.

***Bestyrelsen vedtog at der udskiftes lyskilder i blok 1**

***Bestyrelsen vedtog at det nødprogram, der startede 2. december 2021 nu kan afsluttes og det kommunikerer til alle beboerne via et omdelt informationsbrev.**

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

Der var ingen.

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

Der var ingen.

7. Rapport fra udvalg

Udskiftning af varmemålere blev gennemgået under punkt 2.

8. Udestående sager

Hjemmesiden:

Der er 2 hjemmesider. En officiel <https://vejlesoeparken.dk/>, som ikke kræver adgangskode og en intern hjemmeside for bestyrelsen <https://www.vspholte.dk/>, som kræver adgangskode. Førstnævnte bruges rigtig meget af beboere, advokater og ejendomsmæglere i forbindelse med salg af boliger.

Den eksterne hjemmeside bliver vedligeholdt systemmæssigt af et eksternt firma, der også arbejder på et forbedret design.

9. Aftale om årets resterende bestyrelsesmøder

De kommende bestyrelsesmøder som afholdes fra kl. 15.00 er aftalt til:

- Torsdag den 21. april
- Tirsdag den 14. juni
- Torsdag den 25. august (budgetmøde)
- Torsdag den 29. september
- Torsdag den 17. november

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

- Torsdag den 5. januar 2023 (forberedelsesmøde til GF)

***Det blev vedtaget at afholde generalforsamling den 25. januar 2023 kl. 19.00 hos Newsec.**

10. Punkter til hjemmesiden

Punktet blev behandlet under punkt 8.

11. Eventuelt

CØ nævnte, at der var mødt lejere op til generalforsamlingen og PK oplyste, at lejerne eller fremlejerne ikke må deltage på generalforsamlingen medmindre de er i besiddelse af en fuldmagt fra ejeren. Indkaldelsen sendes direkte til ejeren, og desværre ønsker ikke alle ejere at modtage indkaldelsen digitalt, og derfor sendes den med post. Problemet kan så efterfølgende være, at vi ikke er orienteret om at lejligheden fremlejes, og ejeren ikke har oplyst at posten skal sendes til en anden adresse.

ETJ forespurgte om det var muligt for COBO at give bestyrelsen en løbende orientering om, hvad der skal ske med hjemmeplejens kontor, efter Rudersdal Kommune har opsagt lejemålet. PY oplyste, at bestyrelsen vil blive orienteret, når der foreligger en konkret plan.

***Det blev vedtaget at afholde generalforsamling den 25. januar 2023 kl. 19.00 hos Newsec.**

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