

Bestyrelsesmøde i VEJLESØPARKEN

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

Referat af bestyrelsesmøde tirsdag den 14. juni 2022 kl. 15.00 – 17.00.

Sted: Vejlesøparkens selskabslokale, Vejlesøparken 1, 2840 Holte

Deltagere fra bestyrelserne:

JB - Jens Bache
IH - Ingelise Hatting
FN - Frank Nygaard
CR - Carsten Riddersholm (mødeleder)
BL - Birthe Lundsgaard
ETJ - Erik Trudsø Jespersen
DI – Dan Ingerslev

Afbud fra:

Per Yderholm (men deltog i et formøde samme dag)
Claus Østerlin
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:

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. Næste møde er som aftalt den 25. august 2022 - kl. 15.00 - 17.00
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt

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

CR har tidligere på dagen talt telefonisk med Per Yderholm og har fået CoBos holdning og beslutninger til dagsordenens punkter.

Der var ingen bemærkninger til referatet fra bestyrelsesmødet af 21. april 2022.

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

Bestyrelsesmøde i 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 1/10-2021 til 31/5-2022.

De største udfordringer ligger på forsyning. Budgetforbruget af el, vand og varme er meget svingende. Især prisen af gas er steget gevaldigt. Dette afstedkommer at prisen for en vask samt tørretumbling sættes op. Med de stigende priser på gas og el, forventes et større underskud på vaskeriet. Prisstigningen for benyttelse af vaskeriet vil først slå igennem i 3. kvartal.

For så vidt angår beboerbetalning mangler der at blive bogført up to date.

Det samlede vandforbrug for 2021 blev lavere end estimeret ud fra forbrugstallene i august 2021. Dette betyder

- At efterbetalingen for 2021 er blevet væsentlig mindre end budgetteret
- At a conto betalingen i M3 for 2022 er blevet mindre end budgetteret
- Den faktiske pris pr. M3 vand er ca. 1 kr. lavere end budgetteret

Samlet betyder dette, at GF sparer DKK 122.450,- på vandudgifterne.

El-priserne er steget kraftigt. Derfor forventes en budgetoverskrivelse på alle tre foreninger:

- Vaskeriet med 23 tkr.
- GF med 16 tkr.
- 1dt kun med 9 tkr., da der er store besparelser med den nye ventilator i Blok 1
- 1dy med 41 tkr.

Der er indgået en frivillig fratrædelsesordning med en medarbejder, der går på pension næste år. En aftale hvor fagforeningen også har deltaget, som endte til alles tilfredshed.

Driften af elevatorerne er gået bedre end budgettet. Dog kommer der en større reparation i 1dt for en udskiftning af en gulvskinne.

Vedligeholdelsen ligger væsentlig bedre end forventet.

***Økonomirapporterne blev taget til efterretning.**

3. Opfølgning på igangværende projekter / større vedligeholdelsesarbejder

CR oplyste, at det har været en kæmpe udfordring omkring bogføring af fakturaer på de forskellige konti. Især var fakturaerne vedrørende projekterne blevet bogført på forkerte konti. Det er uforholdsmæssigt bebyrdende at problemet ikke fanges ved kilden, og der så skal ske omposterings. Det bliver en ond cirkel hvis kvalitetskontrollen ikke ligger direkte efter bogføringen.

***PK vender problemstillingen med bogføring af fakturaerne med regnskabschefen i Newsec med henblik på et efterfølgende møde, hvor de svage led i processen bliver udbedret.**

P211 Affaldsoptimering: Projektet er i fuld gang. Men det skal tages forbehold for prisstigninger på materiale på op til 10%

P217 Servicevejene: Der afventes en opdatering af priserne fra entreprenørens side. Bestyrelsen fandt det urimeligt, at RK endnu ikke har behandlet Vejlesøparkens ansøgning og besluttede at JB og CR skulle anmode RK Byplan om et fysisk møde.

P203 Tagkant & Beton 2021+22: Der mangler lidt arbejder i blok 3. Arbejdet med varmecentralen er i fuld gang. EKAS kommer for at verificere og udarbejde en kvalitetsrapport.

Bestyrelsesmøde i VEJLESØPARKEN

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

P218 Brunata radiatormålere: FN oplyste at Brunata stadig har nogle hængepartier, og har varslet besøg hos 28 beboere. JWB har tillige varslet beboerne og gjort opmærksom på, at såfremt Brunata ikke får adgang den pågældende dag, vil gebyret for manglende adgang blive pålagt den enkelte beboer. Der er derfor endnu ikke helt styr på hvilke ejere der har el eller fjernvarme på badeværelset. Fejllisten til Brunata er blevet væsentlig mindre.

P226 Facaderens: De opdaterede priser er nu kommet.

Der skal være et opstartsmøde med deltagelse af de respektive bestyrelsesformænd samt JWB.

***Det blev aftalt, at JWB vender tilbage med nogle datoer for et opstartsmøde.**

P227 Rørsystemer: Det undersøges om alle fakturaer er kommet, betalt og konteret korrekt.

P229 Elevatorer Lovpligtig: Det er de sidste lovpligtige eftersyn og udskiftning af løftesystemet. Disse udløber i 2022, hvorfor omkostningen enten skal medtages i årsregnskabet for 2021/2022 eller 2022/2023, afhængig af, hvorledes de andre projekter falder ud.

Elevatorene kan ikke benyttes i max. 3 dage, hvorfor en udskiftning vil være optimalt at gøre i sommerferieperioden.

***Det blev aftalt, projektet udføres i sommerferieperioden.**

P223 Ladestandere: JWB oplyste, at standerne forventes at være driftsklare om ca. 5 uger.

Det er tidligere vedtaget at der betales 2.000 kr. som et engangsbetøb, når en beboers bil tilmeldes systemet. Derefter beregnes en overtaksering således at restbeløbet er tilbagebetalt over 3 år under den forudsætning, at hver ladeport belægges med 6-7 biler.

I første omgang opsættes 4 ladestandere med 8 ladeporte, som hver kan betjene 6-7 biler.

***Det blev aftalt, projektet udføres i sommerferieperioden. CR og JWB skal forinden udarbejde et aftaledokument, der anvendes ved tilmelding af el-biler. Heraf vil det fremgå, hvordan systemet betjenes og til hvilke priser, der afregnes.**

P228 Afløb strømpeforing: Projektet afventer. Men er der en akut skade, bliver afløbet foret, men konteres over driften.

P228 Ventilation Rens og juster: Projektet afventer. Ventilationen skal tillige afrenses efter facaderensningen. Det blev talt om, hvorvidt det ikke var en god ide at kunne tilbyde den enkelte ejer, få rensed sidestammen samtidig.

***JWB undersøger om det ikke er muligt at rense hovedstammen uden at skulle have adgang til lejligheden og uden at rense siderørene.**

P216 Betonfuger: Projektet er ikke startet endnu.

4. Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen.

JWB oplyste, at der ikke den sidste måned tid har været skader på lygtepælene.

JWB oplyste, at en af naboerne mod Ryvej har renoveret hus og have og har opsat hegn. Der må ikke opsættes hegn og Rudersdal Kommune vil komme ud og besigtige. En anden nabo mod Ryvej har opsat et stort plankeværk. Huset er pt. sat til salg.

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

Finansiering af multimaskinen: Det er blevet undersøgt hvad det vil koste at købe maskinen i stedet for at lease den. Det er blevet undersøgt med administrationen, at maskinen kan afskrives over 5 år.

***Det blev vedtaget at købe maskinen kontant og afskrive den efterfølgende – helst over 5 år.**

Bestyrelsesmøde i VEJLESØPARKEN

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

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

Henvendelse fra en ejer vedrørende flugtveje i Blok 1.

De respektive bestyrelsesformænd har besvaret henvendelse på den samlede bestyrelses vegne.

7. Rapport fra udvalg

Varmeudvalget: FN vil indstille at a conto varmen hæves til i alt 5.150.255 kr. hvilket er en stigning på knap 2 mio. kr. Stigningen skal træde i kraft snarest muligt, og helst pr. 1. august 2022 hvis det gøres inden for de givne varslingsfrister. Der er skriftligt varslet en prisstigning fra Holte Fjernvarme pr. 1. august 2022. Dette brev anvendes som begrundelse for stigningen i a conto betalingerne.

***Det blev godkendt at varsle en stigning på knap 2 mio. kr. og der skal sendes et varslingsbrev ud til samtlige ejere med et varsel mindst 6 ugers varsel, så varslingen følger lejelovgivningen. Newsec vil sende varslingsbrevene ud.**

8. Udestående sager

Der var intet til punktet.

9. Næste bestyrelsesmøde

Torsdag 25. august 2022 kl. 15.00 – 17.00.

10. Punkter til hjemmesiden

DI spurgte, om vagten havde mulighed for at informere beboerne i de tilfælde, hvor der er store problemer med varme, vand eller lignende, for dermed at stoppe de mange beboerhenvendelser på samme sag.

***JWB vil undersøge om det er muligt at lægge denne information på vagttelefonen således at der informeres om driftsproblemer inden vagten bliver ringet op.**

11. Eventuelt

FN oplyste, at Nordfors (Holte Fjernvarme) har oplyst at de ikke må sælge varme til andre end andelshaverne, men at dette ikke får betydning for levering af varme til Vejlesøparken. Norfors vil meget gerne starte en erfagruppe med deltagelse af Vejlesøparken, Langebjerg og en anden stor boligforening i Nærum, så man kan udveksle erfaringer med afkøling af tilbageløb af vandet. Dette er ikke p.t. et problem i Vejlesøparken, men der kan måske hentes andre gode erfaringer.

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