

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

Referat af bestyrelsesmøde torsdag den 23. februar 2023 kl. 15.00 – 17.00.

Sted: Vejlesøparkens selskabslokale, Vejlesøparken 1, 2840 Holte

Deltagere fra bestyrelserne:

PY - Per Yderholm
CØ - Claus Østerlin
JB - Jens Bache (mødeleder)
FN - Frank Nygaard
CR - Carsten Riddersholm
BL - Birthe Lundsgaard
ETJ - Erik Trudsø Jespersen
TB – Thomas Boisen

Afbud fra:

DPI - Dan Ingerslev

Øvrige deltagere:

PK – Pia Kanstrup (Newsec, ejendomsadministrator)
JWB – Jan Westen Breaum (ejendomsinspektør)
JG – Jørgen Gullestrup (suppleant til bestyrelsen)
GM – Guri Matthiesen (suppleant til bestyrelsen)

Bemærk: Beslutninger på bestyrelsesmødet er markeret med * og kursiv tekst og alt der skal følges op på/udføres er markeret med kursiv tekst.

Dagsorden for bestyrelsesmødet:

- 1A. Godkendelse af referat fra sidste møde og punkter til opfølgning
- 1B. Gennemgang af forløbet på generalforsamlingen den 25. januar 2023
- 1C. Kort gennemgang af organisationsdiagrammet ved CR (intro til de nye)
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: Årets 5 øvrige bestyrelsesmøder og dato for generalforsamlingen 2024 vedtages
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt

Mødeleder Jens Bache bød velkommen og rettede en særlig velkomst til de nyvalgte deltagere Thomas Boisen og Jørgen Gullestrup.

CR ønskede JWB til lykke med bestået eksamen i Facilities Management.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

Dagsordenen blev herefter godkendt.

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

Dagsordenen blev godkendt.

FN havde følgende bemærkninger til referatet fra bestyrelsesmødet den 17. november 2023:

Side 4, 3. afsnit. Varmtvandsrørene skal ændres til vandrørene.

Side 4, under pkt. 3. De nye el-aftaler er trådt i kraft, så el-ladestandere og vaskeri kører på grøn pris, så afregningsmodellerne skal opdateres.

Side 4, pkt. 4. Ved de dårlige udførte arbejder skal Radius kontaktes, da de har ansvaret for målerne.

***Referatet blev efterfølgende godkendt.**

1B. Gennemgang af forløbet på generalforsamlingen den 25. januar 2023

Der var enighed om, at generalforsamlingen forløb rigtig godt. At dirigenten gjorde et godt stykke arbejde, og at lokalet i Newsec er stort nok, og udstyret er i orden, så JB kan fremlægge og gennemgå bestyrelsens beretning, samtidig med at de enkelte beboere kan følge med på storskærmen. En gennemgang, som JB fik ros for.

1C. Kort gennemgang af organisationsdiagrammet ved CR (intro til de nye)

CR gennemgik kort VSP's organisation, interesser, arbejdsområder og strategier. Alt i alt et meget komplekst miljø hvor de to hovedopgaver er servicemanagement (betjening af beboerne) og facilities management (vedligehold og servicering af bebyggelsen og dens installationer). Inspektøren har det operative ansvar, men i mangel af en egentlig direktør er bestyrelsen udførende i højere grad, end man normalt ville forvente.

Herefter var der en præsentationsrunde af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

CR kunne supplere med, at der blandt lejerne er en beboerrepræsentation, som varetager en del af administrationen omkring fællesfaciliteterne i foreningen. Alle, ejere som lejere, betragtes som beboere og som ligeværdige.

2. Økonomiopfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

Bestyrelsen var ikke tilfreds med det nye faktureringsystem, som Newsec har indført. Desværre virker interface ikke efter hensigten, og JWB bruger meget tid, på at få lov til at gennemgå og godkende fakturaerne. Men det mest alvorlige problem er, at visse godkendte fakturaer ikke bliver betalt til tiden.

Da faktureringsystemet og datakonverteringen ikke fungerer, blev kvartalsrapporterne ikke gennemgået, da de ikke udviser et korrekt overblik. Men bestyrelsen har stadig overblikket, idet de tillige udarbejder deres egne rapporter.

PKA kunne desværre ikke give svar på, hvor problemerne ligger og vil vende problemet med Finn Leth, som er regnskabschef i Newsec.

PKA vender tilbage med et snarligt svar.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

CR oplyste, at projekterne tages ud af regnskaberne og kører for sig selv, men dog stadig sideløbende med de officielle regnskabstal.

Projekterne har deres eget liv med deres eget kontonumre og derved er det muligt at følge det enkelte projekt fremdrift og parallelt forbrug af projektbudgetterne.

Bilag 24 (projektoversigten) og bilag 29 (inspektørens økonomirapport) blev kort gennemgået.

3. Opfølgning på igangværende projekter/større vedligeholdelsesarbejder.

JWB gennemgik bilag 31 (projektrapporten) og kunne tilføje yderligere kommentarer:

Affaldssortering og fællesområder:

Efter køb af containere skiftede kommunen leverandør, hvorfor hjul og beslag skulle udskiftes. Man kunne ønske at kommunen fastlagde udstyret på standarder frem for tilfældigheder med negative konsekvenser senere i værdikæden.

Hovedhaner:

Når projektet skal i gang, vil der komme mange perioder med nedlukning, hvorfor JWB anbefalede at projektet kører hen over sommeren, hvor en del beboere flytter i sommerhus eller er ude at rejse.

Opgradering af vaskeriet:

Ved udskiftning af tørretumblerne kan der indhentes en del besparelser. På næste bestyrelsesmøde vil der komme et beslutningsgrundlag for evt. outsourcing af vaskeriets udstyr og drift.

Facade- og fugegennemgang efter facadevask:

Projektet skal først igangsættes tidligt i maj måned, idet det skal være ca. 20 plusgrader.

Digitalisering af D&V databasen:

Der arbejdes på at få synliggjort de lovmæssige krav og eftersyn, der findes. Formålet er at dokumentere de gennemførte eftersyn over for diverse myndigheder.

JWB har udarbejdet et større katalog over ejendommens mange krævede eftersyn.

4. Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen.

JWB fremlagde driftsrapporten (bilag 41) og tilføjede enkelte kommentarer:

Hvis servicevejene skal klassificeres som brandveje/redningsveje, skal der ansøges herom, hvilket er gjort. Bliver servicevejene klassificerede, vil samtlige blokke have en brandvej både mod øst og vest.

Med hensyn til rengøringen er kvaliteten blevet dårligere, der er ingen kvalitetssikring, og der er en større personaleudskiftning. Der bliver kigget nærmere på en udskiftning af firmaet.

Der vil blive afholdt en reception for Erik som går på pension efter 25 år. Receptionen vil finde sted den 23. juni 2023 kl. 11-14. Herefter vil der være 3 Blå Mænd til at servicere ejendommene.

JWB gennemgik herefter kort bilag 42 (loggen over utilsigtede hændelser) og oplyste, at der sidste år har været lidt hærværk, men dette er stoppet igen.

Der har været en del problemer med den ene elevator i blok 1. Der skal ses på de servicekontrakter, der ligger på elevatorerne, for at være sikker på, hvor ejerskabet ligger, når der bliver registreret fejl, og disse skal udbedres.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

JWB konstaterede, at der lugtede kraftigt af gas i varmecentralen. Norfors-vagten blev omgående kontaktet og det viste sig, at en ventil var itu.

Det blev konstateret, at der ikke var en gasalarm på gasfyret. Holte Fjernvarme er blevet kontaktet med henblik på en nærmere forklaring på den manglende alarm.

Arbejdstilsynet er tillige blevet orienteret om den farlige hændelse.

****Ledelsesrapporterne blev taget til efterretning***

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

CR refererede til bilag 51 (om vedtægter og husorden) og oplyste, at der er taget tilløb til at få vedtægterne harmoniseret og husorden justeret ind i forhold til den nye ejerlejlighedslov og normalvedtægterne. Pt. er situationen den, at det er svært at vide, om det er normalvedtægten eller foreningens vedtægter, som er gældende.

Og hvis regelgrundlaget ikke er i orden, står foreningen svagt ved opståede problemstillinger.

Advokat Kristian Strandberg Dreyer er derfor blevet kontaktet, idet han er landets førende specialist på området. Der er indhentet et tilbud på udfærdigelse af nye vedtægter for alle foreninger. Det beløber sig, inkl. tinglysning til 100 tkr, hvilket er en særdeles god pris i forhold til arbejdets omfang.

Hvis der skal tinglyses nye vedtægter, vil det være en fordel at kigge på, om der i stedet for tinglysning af et ejerskifte/pantebrev, at de nye vedtægter tinglyses pantstiftende. Ved at tinglyse alle tre foreninger, kan der indhentes en besparelse i forbindelse med tinglysning.

PY forespurgte, om det var muligt at få advokat Kristian Strandberg Dreyer til at give et svar på, om det er muligt at fordele en omkostning efter et andet princip end efter fordelingstal.

CR vil forespørge advokaten

****Der var enighed om at få advokat Kristian Strandberg Dreyer til at harmonisere de nuværende vedtægter med den nye normalvedtægt samt husorden.***

JWB fortalte kort om den store vandskade i julen, og hvilke problemer der havde været i forbindelse med vagtordningen, da skaden blev anmeldt. Bilag 53.

Den nuværende vagtordning er opsagt, og der skal indgås en aftale med et nyt vagtfirma.

Den nye aftale skal studeres grundigt, og der anmodes om, at bestyrelsen giver tilladelse til, at aftalen kan indgås med virkning pr. 1. april 2023.

Den nye aftale lægger op til, at der kun bliver et enkelt telefonnummer, der skal ringes til. Det har den fordel, at den vagthavende som modtager opkaldet ved, at der ringes fra Vejlesøparken. Med den nye vagtordning vil der kunne indhentes en større besparelse.

CR gjorde opmærksom på, at der i løbet af de første 3 måneder skal foretages en del tests, for at se om det hele virker efter hensigten. Der vil også blive iværksat en omfattende informationskampagne over for beboerne.

TB forespurgte, om der vil være den store forskel for beboerne ved den nuværende ordning, hvor de Blå Mænd modtager opkaldene contra den nye vagtordning?

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

JWB oplyste, at vagtordningen vil gøre opmærksom på, at der kan være et gebyr/egenbetaling, hvis vedkommende insisterer på, at det er en akut sag, og vagtordningen har vurderet at skaden/problemet godt kan vente til normal arbejdstid.

FN foreslog, at man prøver at forhandle en skæv opsigelse, så foreningen har 3 måneders opsigelsesvarsel og firmaet har 12 måneders opsigelsesvarsel. CR svarede, at ordningen ville blive symmetrisk og på 12 måneder.

****Det blev vedtaget at CR og JWB må indgå aftale med Belfor, og at aftalen skal være med 12 måneders opsigelsesvarsel fra begge parter side***

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

CØ oplyste, at ansøgningen om fuldmagt er til COBO's arkitekt for at kunne tale med Rudersdal Kommune om erhvervslokalerne. COBO vil gerne omdanne erhvervslokalerne til beboelse og udstykke dem som ejerlejligheder.

TB spurgte til parkeringsforholdene.

CR mente, at forholdene vil blive bedre, da hjemmeplejens biler nu forsvinder.

****Der blev givet fuldmagt til COBO om at udarbejde en transformationsplan for erhvervsområdet (ejerlejlighed 231) til bolig, som også vil blive underskrevet elektronisk. En evt. senere godkendelse af planen kræver generalforsamlingens samtykke med et kvalificeret flertal***

7. Rapport fra udvalgene

FN gennemgik kort erfaringerne med HyClean ventilerne

Derefter gennemgik FN bilag 71 med projektforslaget til udskiftning af de vandrette vandrør. JB oplyste, at projektet skal starte med blok 4, da denne blok har den største udfordring med vandkvaliteten. Der skal udarbejdes et samlet forslag for alle fem blokke med både tidsplan og økonomi. Der skal også ses på muligheden for engangsopkrævning/fælleslån, da det er et meget stort projekt – i størrelsesordenen 25 mio. kr. FN, JB og JWB starter opgaven sammen med Topdahl. COBO vil blive inddraget ligesom TB vil bidrage, når vi kommer til økonomien.

Rækkefølgen forventes at blive: blok 4, efterfulgt af blok 3 og dernæst blok 2, 5 og 1.

JB anbefaler, at projektet startes op snarest muligt.

****Det blev vedtaget, at projektet startes op nu af hensyn til planlægningen, og at det udbudsmateriale som er udarbejdet til Blok 4 revideres, så det kan lægges til grund for opstarten.***

8. Udestående sager

Der var intet til punktet.

9. Næste møde

De næste møder blev aftalt til: 13. april, 13. juni, 24. august, 28. september og 16. november.

Forberedende møde den 4. januar 2024 og afholdelse af generalforsamling bliver den 23. januar 2024.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

10. Punkter til hjemmesiden

Der var intet til punktet.

11. Eventuelt

JG forespurgte, om det var blevet overvejet at lægge en gulvbeklædning af gummi i indgangspartierne.
JWB vil undersøge det nærmere.

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