

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

Referat af bestyrelsesmøde tirsdag den 13. juni 2023 kl. 15.00 – 17.00.

Sted: Vejlesøparkens selskabslokale, Vejlesøparken 1, 2840 Holte

Deltagere fra bestyrelserne:

PY – Per Yderholm

JB - Jens Bache (mødeleder)

FN - Frank Nygaard

CR - Carsten Riddersholm

ETJ - Erik Trudsø Jespersen

DPI - Dan Ingerslev

TB – Thomas Boisen

Afbud fra:

CØ - Claus Østerlin

BL - Birthe Lundsgaard

Øvrige deltagere:

JG – Jørgen Gullestrup (stedfortræder)

GM – Guri Matthiesen (stedfortræder)

PK – Pia Kanstrup (Newsec, ejendomsadministrator)

JWB – Jan Westen Breaum (ejendomsinspektør)

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:

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: Torsdag den 24. august 2023
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt

Mødeleder Jens Bache bød velkommen og forespurgte om dagsorden kunne godkendes. Dagsordenen blev godkendt.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

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

Der var ingen bemærkninger til referatet fra bestyrelsesmødet 13. april 2023.

***Referatet blev enstemmigt godkendt.**

JB oplyste, at der på sidste bestyrelsesmøde under pkt. 5 blev besluttet, at der skulle arbejdes videre med det store rørprojekt. En vedtagelse af projektet vil kræve 2/3 flertal på en generalforsamling eller simpelt flertal på 2 generalforsamlinger afholdt lige efter hinanden. Det kan være vanskeligt at opnå. Derfor arbejdes der videre med projektet udelukkende for blok 4. Der satses på en vedtagelse af projektet i efteråret, med opstart i 2024.

2. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

Der er modtaget nye økonomirapporter for alle 3 foreninger for perioden 1/10-2022 – 31/5-2023 (Bilag 21, 22 og 23).

JB oplyste, at kvaliteten af bogføringen hverken er tilfredsstillende eller giver et retvisende billede. Der bruges urimeligt meget tid på de mange omposteringer. CR kunne supplere, at med så mange omposteringer, er det nemt at miste overblikket, og kontoplanen bliver dynamisk ændret inden for regnskabsperioden, hvilket betyder, at når der oprettes nye konti som en erstatning for tidligere konti, for at tilpasse til den nye bogføringslov og integrationen til ProBo. Problematikken er taget med Newsec.

JWB kan se, at flere fakturaer er omposteret flere gange og er endt tilbage til udgangspunktet.

JWB har også problemer med betaling til leverandører, grundet skifte af betalingssystemet i Newsec fra UNIK til ProBo og tilbage igen. Dette er nu ændret, men problemerne fra tidligere på året giver fortsat ustabile betalinger.

JWB gennemgik bilag 29 "Inspektørens økonomirapport" og oplyste, at personalet har udtrykt bekymring for, at de kun er 3 Blå Mænd i VSP, især hvis der skulle opstå sygdom. Men der vil blive fundet en løsning omkring vikarer, som kan hentes ind.

CR oplyste, at Newsec har lavet systemændringer som er dramatiske, og at det giver problemer i produktionssystemet, og Vejlesøparken oplever konsekvensen af ændringerne. Tilliden til processerne og systemerne i Newsec er destabiliseret som følge af de mange ændringer i produktionssystemerne, hvor ændringsdisciplinen tilsyneladende bliver tilsidesat på grund af en presset tidsplan.

FN oplyste, at 1 DY efter økonomirapporten kommer ud med et stort underskud, men med de fejlposteringer som er foretaget, ser det ud til at foreningen faktisk burde komme ud med et pænt overskud. Dermed påvirkes rapportens driftsresultat flere hundred tusind. Det er utilfredsstillende, at bestyrelsen ikke kan stole på rapportens opdaterede status.

CR tilføjede, at benyttelsen af hensatte midler indgik som udgifter, men de tilsvarende indtægter fremgik ikke i resultaterne af den ordinære drift. Dermed opstod et falsk negativt resultat.

FN meddelte, at han som person har mistet tilliden til, at Newsec magter at føre regnskaberne for Vejlesøparken, og vil kraftigt anmode formandskabet og COBO om at vurdere situationen og foreslå en handlingsplan.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

PY mente, at dette har været et problem tidligere, og at der gennem årene har været for mange problemer.

***Bestyrelsen tilsluttede sig FNs forslag. Formandskabet og COBO vil fremlægge et løsningsforslag.**

3. Opfølgning på igangværende projekter / større vedligeholdelsesarbejder.

JWB gennemgik bilag 31 "Inspektørens projektrapport" og kunne tilføje yderligere kommentarer:

Serviceveje:

Focus har været lagt på dette projekt. Der har været et svigt fra leverandørens side. Der er brugt tid på, at få projektet gjort færdigt – delvis for leverandørens regning. CR kunne supplere, at der blev lavet en plan i foråret af Skovdyrkerne, og der blevet afholdt et møde med Gottlieb for at få ordnet tingene, idet der var manglende styringen fra byggelederens side. Gottlieb var overbebyrdet med opgaver og havde ikke folk nok. Nyt møde blev afholdt og serviceniveauet kører nu upåklageligt.

Affaldssortering og fællesområder

Beboerne har taget affaldssorteringen til sig. Der sorteres efter anvisningerne. Det er en rigtig positiv oplevelse.

Nye hovedhaner i alle blokkene

Der er i næste uge møde med Topdahl og foreningens daglige vvs-firma. Projektet skal gennemgås, for at sikre at udstyret kan genbruges i et kommende rørprojekt.

****Det blev besluttet at den færdige plan for de nye hovedhaner skal forelægges og godkendes bestyrelsesformændene i 1 DY og 1 DT, hvorefter arbejdet kan igangsættes.***

Hovedrengøring

Hovedrengøringen er ikke optimal. Foreningens rengøringsfirma kan ikke levere det lovede på trods af flere forsøg.

Facader og fuger gennemgang efter facadevask, nyt projekt – Bilag 36

JB kunne supplere, at projektet er en opfølgning på facadevasken. Og han foreslår, at projektet i igangsættes. FN kunne supplere med, at billederne i bilag 36 viser, at der kan trænge vand ned i elementerne. Elementerne kan blive beskadiget, og dette kan bevirke en større omkostning til at udskifte dem. En godkendelse af projektet vil være en naturlig afslutning på facadeprojektet. Projektet kan rummes inden for den resterende projektramme. PY er enig i, at der kan opstå sådanne udfordringer efter en facaderens. Det er næsten umuligt at undgå.

****Det blev besluttet, at projektet med beton og fugereparation kan igangsættes, hvilket vil blive meddelt entreprenøren.***

4. Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen.

JWB fremlagde Inspektørens projektrapport (bilag 41) og kunne supplere med følgende:

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

Der sker igen renovering af lejligheder i forbindelse med køb af lejligheder, så disse renoveringer følges tæt.

Der skal ske en gennemgang af lejlighederne sammen med taksator i forbindelse med den store vandskade i blok 5, som berørte flere lejligheder.

TB forespurgte om det ikke var blevet en succes omkring den aftale, som er indgået med Belfor, hvilket JWB kunne bekræfte.

FN forespurgte til prøvebænken til erstatning for de gamle havebænke. Bænken blev derefter fremvist. JWB oplyste, at bænken koster ca. 3.700 kr. pr. stk. Den er tidsløs i designet, lavet af kunsttræ og med galvaniseret stålstel. Det er meningen, at der skal indkøbes og opsættes 20 nye bænke.

Derudover oplyses, at der er eftersyn af legepladserne 4 gange årligt, og der skal indkøbes nyt sand og pladserne shines op.

JWB foreslog at skifte rengøringsfirma, da det nuværende firma ikke kan magte opgaven mere. Det nye rengøringsfirma har tillige et ejendomsservice, og kan supplere med vikarer ved sygdom hos de Blå Mænd.

CR supplerede, at ved sygdom og ferie er det vigtigt, at der kan indkaldes en vikar med meget kort varsel, da der skal være mindst 2 mænd til visse daglige arbejdsopgaver ifølge loven.

CR og JB oplyste, at formandskabet varetager eventuelle problemsager, så JWB kan koncentrere sig om sine daglige opgaver.

JWB har talt med forsikringen omkring sprinklerrøret i Blok 2 og 3, og dette kan måske være en forsikrings sag, hvorfor den vil blive anmeldt som en skade. JB gjorde opmærksom på, at der ligger en uopklaret sag, om hvem der skal betale for arbejdet. CR foreslog at advokatfirmaet Galst skal spørges for en afklaring af, om det er ejerforeningen eller COBO, som står for omkostningerne til sprinkleranlægget, og dermed skal betale for den del, som forsikringen ikke dækker.

ETJ forespurgte til elevatorproblematikken og JWB kunne oplyse, at der var indkommet 3 tilbud, som er meget komplekse. Alle 3 firmaer anbefaler, at de to elevatorer i Blok 1 udskiftes, da de reelt er nedslidte. Det er billigere at udskifte elevatorerne end at indkøbe nye døre, og det er ikke muligt at få reservedele til de nuværende elevatorer. En elevator koster ca. 1 million kr. + moms.

Vaskeriet er sat i stand med nye støjdæmpende lofter, maling og nye lamper, og der kan nu vaskes døgnet rundt. Selskabslokalet får også en opfriskning med nye lamper og maling.

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

DI oplyste at der har været henvendelser omkring opsætning af solceller i foreningen. Dette har været undersøgt, og det korte svar er nej. Et solcelleanlæg er funktionsdygtigt i ca. 25 år, og det kræver tillige, at der ikke skal skiftes tag. Det vil sige, at anlægget kunne installeres i blok 4, da taget her har længst levetid tilbage. Radius skal give tilladelse til installation af en virtuel måler, og det ville Radius ikke give tilladelse til. Desuden er der problemer i at gøre det økonomiske attraktivt at sætte solceller op. Lovgivningen og energiselskaberne lægger en del udfordringer og forhindringer i vejen for den grønne omstilling.

PY forespurgte til levetiden på de øvrige tage. CR anslår at levetiden er mellem 10-20 år. Taget på blok 2 er betydeligt dårligere end de øvrige tag og har sandsynligvis kun 10 år tilbage.

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

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

JG har undersøgt, hvorledes der via SMS kan gives besked til beboerne, når der f.eks. er problemer med vandet samt andre hastebesked. JWB vurderer materialet.

7. Rapport fra udvalgene

Bilag 71 og 72 (breve til og fra Norfors).

FN oplyste, at Holte Fjernevarme var ved at blive integreret med Norfors, således at Holte Fjernevarme efterfølgende nedlægges. Det har givet lidt bekymringer. Så bådedirektøren i Norfors og Holte Fjernvarme er via brev forespurgt om Leveringsaftalen fra 2013 mellem Vejlesøparken og Holte Fjernvarme, stadig er gældende efter en sammenlægning. Både Norfors og Holte Fjernvarme har bekræftet, at leveringsaftalen fortsætter uændret efter sammenlægningen. Sammenlægningen er endelig vedtaget 12. juni 2023.

FN kunne tillige oplyse, at databehandlingen af varmeregnskabet for 2022 – 2023 er afsluttet. Resultatet er, at der skal betales efter fjernvarmens tarifpris, ca. 6 millioner kr.. Der er hos beboerne opkrævet ca. 188.000 kr. for meget. Varmevandsforbruget er steget med ca. 9%.

Beboerne har fået en skrivelse om, at a conto varmen er nedsat med ca. 32%. Årsagen er, at Holte Fjernvarme har nedsat deres pris pr. MWh med 21%. Den større nedsættelse i Vejlesøparken skyldes, at den udgangspris som man har fra Holte Fjernvarme, blev sat meget sent i varmesæsonen, så a' conto hos beboerne var kommet rigtig højt op, fordi der ikke var sparet nok op i de billige sommermåneder.

DI forespurte om der i fremtiden kan være en forventning om, at der jævnlige sker en ændring på varmeprisen? FN oplyste, at Holte Fjernvarme antydede i deres varslingsbrev, at de nok engang i kvartalet vil genberegne prisen.

JB orienterede omkring mødet med COBO hvor der blev diskuteret rørprojekter og hvor der også blev orienteret omkring Nationalbankens og bankernes restriktioner omkring optagelse af lån. Hvilket kan betyde, at det for COBO kan betyde, at de skal finansiere projektet over driften. Det ændrer lidt ved projektet, så der satses på, at der startes ud med blok 4 alene.

CR berettede om dialogen med borgmesteren vedrørende de to jordbunker, som koster 6 - 700.000 kr. at fjerne. Konklusionen på generalforsamling var, at kommunen ikke skulle blande sig og at klagen skulle fastholdes. Der blev derfor skrevet til kommunen, at sagen burde stoppes nu, og man ville meget gerne holde et møde. På mødet deltog borgmesteren, formanden for Arkitektur- og Byplanudvalget samt to personer fra forvaltningen. Kommunen blev under mødet opmærksom på at beslutningen var blevet taget uden hensyntagen til den fremsendte skovplan. Kommunen lovede fornyet sagsbehandling herunder en besigtigelse af området. De oversete skovplaner fra Skovdyrkerne er genfremsendt til kommunen via Vejlesøparkens advokat.

8. Udestående sager

Der var intet punkt.

9. Næste møde

Næste møde afholdes tirsdag den 24. august 2023 kl. 15-17.

10. Punkter til hjemmesiden

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

Der var intet til punktet.

11. Eventuelt

FN spurgte til de skærpede brandsyn som har været annonceret efter forskellige større bygningsbrande. JWB kunne oplyse, beredskabsplaner og tilsynsplaner stadig ligger og afventer. De fleste steder er der krav om at komme ind til samtlige fællesfaciliteter og udarbejde et årligt visuelt eftersyn.

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