

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

Referat af bestyrelsesmøde torsdag den 28. september 2023 kl. 15.00 – 17.00.

Sted: Vejlesøparkens selskabslokale, Vejlesøparken 1, 2840 Holte

Deltagere fra bestyrelserne:

CØ - Claus Østerlin
JB - Jens Bache (mødeleder)
FN - Frank Nygaard
CR - Carsten Riddersholm
BL - Birthe Lundsgaard
ETJ - Erik Trudsø Jespersen
DPI - Dan Ingerslev

Afbud fra:

PY - Per Yderholm
TB – Thomas Boisen

Øvrige deltagere:

JG – Jørgen Gullestrup (suppleant til bestyrelsen)
GM – Guri Matthiesen (suppleant til bestyrelsen)
FLH - Finn Leth (Newsec)
JWB - Jan Breaum (ejendomsinspektør)
PKA - Pia Kanstrup (Newsec, ejendomsadministrator)

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
- 2A. Økonomiopfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapporter
- 2B. Udkast til budget for næste regnskabsår
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 16. november 2023.
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt

Mødeleder Jens Bache bød velkommen og indledte mødet med at oplyse, at Per Yderholm var gået på pension og dermed udtrådt af bestyrelsen. CØ kunne bekræfte at det var Per Yderholms første pensionsdag, og at han ikke er bekendt med om Per Yderholm erstattes inden næste generalforsamling.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

Der var ingen bemærkninger til indkaldelse og dagsorden.

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

Der var ingen bemærkninger til referatet fra bestyrelsesmødet af den 24. august 2023.

***Referatet blev herefter enstemmigt godkendt.**

2A. Økonomiopfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

Der er blevet udarbejdet økonomirapporter og regnskabsrapporter (bilag 21-23) for alle tre foreninger for perioden 1.10.2022 – 31.08.2023.

FL gennemgik budgetafvigelserne i de enkelte rapporter. De væsentligste afvigelser var blandt andet omkring vaskeriet, som ligger over det budgetterede, og priserne for vask mm er blevet ændret til en lavere pris.

Øvrige indtægter er beboerbetalingerne. Dette skyldes en omregulering, så beløbene nu ligger i 1DT og 1 DY, og det vil så betyde en overskridelse af deres budget. Men ses der på alle 3 foreninger totalt, ser det fint ud.

Afvigelsen på el-bruget skyldes de lave priser, og containerordninger ligger også bedre end budgetteret, og det skyldes blandt andet en bedre sortering af affaldet.

Elevatorene overskrider det budgetterede grundet omkostningerne til obligatoriske faldprøver.

Der har indsneget sig en trykfejl under "Adm.honorar vaskeri". Dette skal rettelig være gas til tørretumbler. Teksten er efterfølgende rettet til. Der er en positiv afvigelse på ca. 40.000 kr.

EL-ladestandere. Det ser ud til at udgifter og indtægter stort set udligner hinanden. Der er rettet henvendelse til Spirii for en specifikation af de fremsendte fakturaer, idet deres fakturaer ikke er udspecificeret. JB oplyste, at JWB vil sørge for at fakturaflowet med Spirii bliver som aftalt og at alle fakturaer er medtaget, inden foreningen går ud af indeværende regnskabsår. Økonomien ser ganske tilfredsstillende ud i alle tre foreninger.

Herefter blev projektoversigten (bilag 24) kort gennemgået.

CR oplyste at der skal kigges på rørprojektet igen og især omkring udskiftning af hovedhanerne og montering af ekstra lukkemekanismer. Projekterne kører med forsinkelser, hvilket skyldes at VSP's leverandører og håndværkere ikke kan skaffe de nødvendige medarbejdere. Det er et problem i hele landet. CR og JWB bruger en del tid på at følge op på projekterne, hvilket desværre er en nødvendighed.

P933-EF23 Facade og fuger: FN spurgte, om der var kommet et nyt budgettal. JWB oplyste, at dette ikke var tilfældet. Budgetoverskridelse er som tidligere oplyst kr. 242.000 kr. CR oplyste, at hvis der findes nogle betonfejl, bliver disse repareret og dette har ikke været medtaget fra starten. Tilstanden er manglende isolering under vinduerne er desværre værre end først antaget, men bliver nu repareret.

Herefter blev Inspektørens økonomirapport (bilag 29) kort gennemgået.

FN spurgte til vandskaden på P1, og om foreningen har haft penge udestående. JWB oplyste, at der har været bestilt håndværkere for at finde fejlen og minimere skaderne. Der er lavet en mellemfinansiering i den forbindelse. Og foreningen går efter at VSP skal holdes skadesløs af Novafos i denne sag.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

****Økonomirapporterne samt gennemgangen af projektkonomin blev taget til efterretning.***

2B. Udkast til budget for næste regnskabsår

CR gennemgik kort Excel-arket for de tre foreninger (bilag 28) med de opsummerede budgettal på de enkelte konti for perioden 2018/2019 til og med 2023/2024.

Der er siden bestyrelsesmødet den 24/8-2023 foretaget justeringer af posterne i foreningernes driftsbudgetter. Disse blev kort gennemgået på mødet.

Kigges der på sumtallene, ses resultatet og de procentvise stigninger og fald, de har givet i forhold til sidste år.

JB konkluderede, at driftsbudgetterne ligger inden for de ønskede budgetrammer. Tilbage står at projektpuljerne færdiggøres, så det hele ligger klar til generalforsamlingen. Han foreslog, at arbejdet gøres klar inden efterårsferiens start, så der bliver tid til at vurdere og tage stilling til det samlede billede

Der var en kort drøftelse mellem CR og CØ om principperne for den videre prioritering.

FN pointerede at rørprojektet i Blok 4 som udgangspunkt ikke kan deles op. Der har været repareret på det som var muligt. Men konstruktionsfejlen i højre side af opgangene kræver en udbedring, som griber omfattende ind i bygning og private kælderrum. Fejlen kan delvis rettes for lejlighederne i venstre side, da de fleste rør er trukket i fællesområder. Punktvisse udbedringer kan medføre korrosionsproblemer, som ikke vil opstå i en samlet projektgennemførelse.

****Der skal inden efterårsferien udarbejdes et forslag til projektpuljen.***

3. Opfølgning på igangværende projekter/større vedligeholdelsesarbejder.

Inspektørens projektrapport (bilag 31) blev gennemgået, men følgende kommentarer blev knyttet til udvalgte emner:

JWB sagde, at hovedfokus ligger på de nye hovedhaner. Der er indkommet tilbud fra leverandøren, som skal medtages i projektet, når det kommer dertil. Der mangler de sidste priser omkring udskiftning af hovedventilerne, som er planlagt til udskiftning den 10/10. Formålet er at få at indarbejdet en elektronisk ventil, så man via en hjemmeside eller sms-besked kan lukke hovedhanerne. Dog kræver en åbning af hanerne en fysisk tilstedeværelse. En udskiftning af ventilerne i samtlige blokke vil beløbe sig til ca. 250.000 kr. ekskl. moms.

FN spurgte, om de store vandskader, som foreningen har haft, har medvirket til at forsikringen er steget i pris. Når udskiftningen er sket, bør der forhandles om en lavere forsikringspræmie.

JWB er ved at udarbejde et informationsskrift, som skal gennemgås af bestyrelsen før det udsendes til beboerne.

CR oplyste, at der ikke er taget beslutning om, hvorvidt disse ventiler skal installeres eller ej, og at denne beslutning snart skal tages.

****Bestyrelsen gav formandskabet bemyndigelse til at acceptere tilbuddet og indgå aftale om installation af ventiler og T-rør på hovedhanerne.***

JWB oplyste, at opgangene trænger til en hovedrengøring, og han vil derfor gerne have en opgang til at teste hovedrengøringen i. DI spurgte om dette projekt ikke kunne udskydes til fordel for andre projekter som er mere nødvendige. I øvrigt var opgaven blevet betydeligt dyrere end først antaget.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

EJT spurgt omkring projektsommen contra den almindelige drift for elevatorerne.

****Der var enighed om, at hovedrengøringen bliver udsat på ubestemt tid.***

4. Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen.

Inspektørens driftsrapport (Bilag 41) blev gennemgået og der var følgende kommentarer til rapporterne.

- Affald: Liften har fået en konstruktionsændring, og der skal kigges på, hvorledes containerne i Blok 4 kan flyttes så langt, når de skal flyttes ud på vejene.
- En ændring af holdetiden på vejene blev drøftet grundet brandvæsenet. Men man afventer stadig en tilbagemelding fra kommunen.

FN spurgte til frigivelsen af 83.000 kr. vedrørende bedre brandveje ved Blok 4. CR oplyste, at dette projekt udskydes, da man stadig mangler en tilbagemelding fra kommunen.

JB havde fået beboerhenvendelse omkring gulvet i skralderummet i blok 3. Gulvet er ikke særlig appetitligt og trænger til en lakering. JWB vil følge op med en opfriskning af gulvene med en stærkere lak.

Herefter blev bilag 42 UTH gennemgået.

JWB oplyste, at der den sidste tid har været færre beboerhenvendelser og CR kunne supplere, at der løbende holdes øje med henvendelserne.

FN spurgte omkring fugtproblemerne i kældrene om drænet på vestsiden af Blok 4 ikke burde repareres. JWB oplyste, at det nuværende dræn ligger meget dybt, hvorfor der skal lægges et nyt dræn, som ligger 60 – 90 cm under overfladen. Dette burde afhjælpe problemet med fugten, men investeringen kræver en bestyrelsesgodkendelse.

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

Bilag 51 "omlægning af ejendomsadministration" blev kort gennemgået.

CR oplyste, at opsigelsen tages i forbindelse med et bestyrelsesmøde, og at omlægningen gennemføres efter den plan, som fremgår i bilag 51 A.

CR indstillede til bestyrelsen:

"Den samlede bestyrelse besluttede at opsigte Newsec administrationsaftalen pr. 31/12-2023 og samtidig anmode Newsec om den nødvendige assistance til at udlæse alle relevante stamdata, transaktionsdata og øvrige biblioteker fra UNIK-systemet til overførsel til den nye CEJ IT-plattform. Endvidere at sikre færdiggørelsen af alle årsrapporter sammen med BDO, og at alle forsikringsager bliver afsluttet inden 1/11-2023. Den nye administrationsaftale er allerede underskrevet og Newsecs ledelse er mundtligt blevet orienteret. Den nye CEJ aftale er stort set identisk med den nuværende Newsec aftale, både med hensyn til funktionsområder og pris."

****Opsigelsen af aftalen med Newsec blev tiltrådt af alle tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.***

JB oplyste, at undervejs er der nogle testresultater, som gerne skulle stå med grønt, når datoen passer. JB foreslår at give formandskabet bemyndigelse til at give det endelige go, hver gang man passerer en ny milepæl.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

****Bemyndigelsen blev givet.***

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

Der var intet indkommet.

7. Rapport fra udvalgene

Varmeudvalg: FN oplyste, at ved de faktiske udgifter contra hvad der er opkrævet i a conto varme hos beboerne, er der en difference på ca. 179.000 kr. som er opkrævet for meget hos beboerne. Der var ros til FN for styringen af a conto priserne i det forgangne år. Han valgte dog at dele den med FLH.

8. Udestående sager

Der var intet til punktet.

9. Næste møde

Det næste bestyrelsesmøde er aftalt til den 16. november 2023.

- Forberedelsesmøde – dato endnu ikke fastlagt.
- Generalforsamling – tirsdag d. 23. januar 2024 (tid og sted kommer senere)

****Det blev aftalt at FLH kontakter BDO og meddeler, at de skal deltage i generalforsamlingen.***

10. Punkter til hjemmesiden

Der var intet til punktet

11. Eventuelt

JWB oplyste, at i forbindelse med en af de store vandskader har beboeren fra taksator fået meddelelse om, at møblerne skal sendes til opbevaring. Nu vil forsikringsselskabet ikke betale for opbevaringen, og beboeren står i en lidt dårlig situation. CR meddelte at foreningen efter vedtægterne desværre ikke kan agere bank for beboerne. Både JWB og PKA presser både forsikringsmægleren samt forsikringen, men desværre er forsikringsmægleren og forsikringsselskabet ikke enige om, hvem der skal betale. PKA presser stadig forsikringsmægleren for, at der bliver fundet en snarlig afklaring med forsikringsselskabet

BL ønskede at få en statusrapport omkring COBO's erhvervslejemål i Blok 1. CØ oplyste, at der fra kommunens side er givet en byggetilladelse for så vidt angår den yderste lejlighed i nord. Der afventes et tilbud fra entreprenøren.

CR oplyste, at det er fuldmagten som er udstedt til COBO der er gældende, ikke referatet.

EJT mente at de elementære forhold skal være i orden, før der skal omdannes yderligere lejligheder til beboelse. Det skal starte med en dialog med bestyrelsen i 1 dt. Og denne dialog er ikke startet.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN
Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

Det juridiske fundament for ejerforeningens fremtidige struktur skal være i orden ifølge vedtægterne, før der tales om fysiske byggetilladelser.

CR oplyste, at matrikuleringen af erhverv til boliger er en kompliceret beslutning hos kommunen.

CØ vil vende tilbage omkring en juridisk dialog med bestyrelsen for 1 DT.

Med venlig hilsen
Pia Kanstrup
Ejendomsadministrator
Newsec
Direkte +45 45260213