

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

Referat af bestyrelsesmøde torsdag den 13. april 2023 kl. 15.00 – 17.00.

Sted: Vejlesøparkens selskabslokale, Vejlesøparken 1, 2840 Holte

Deltagere fra bestyrelserne:

CØ - Claus Østerlin
JB - Jens Bache
FN - Frank Nygaard
CR - Carsten Riddersholm (mødeleder)
BL - Birthe Lundsgaard
ETJ - Erik Trudsø Jespersen
DPI - Dan Ingerslev
TB – Thomas Boisen
JG – Jørgen Gullestrup
GM – Guri Matthiesen

Afbud fra:

PY – Per Yderholm

Øvrige deltagere:

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

Bemærk: Beslutninger på bestyrelsesmødet er markeret med * og fed kursiv tekst. Der skal følges op på disse punkter på det efterfølgende bestyrelsesmøde.

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: tirsdag den 13. juni 2023
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt

Mødeleder Carsten Riddersholm bød velkommen.

1 Godkendelse af referat fra sidste møde og punkter til opfølgning

Der var ingen bemærkninger til referatet fra bestyrelsesmødet 23. februar 2023.

***Referatet blev enstemmigt godkendt.**

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

2. Økonomiopfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

Bestyrelsen har ikke været tilfreds med håndtering af fakturaer i ProBo, hvorfor man er gået tilbage til NETejendom. Efter flere måneders test er der fortsat stor forskel på rapporterne fra Newsecs centrale økonomisystem (UNIK), hvor bestyrelsen har adgang via NETejendom, og rapporterne i ProBo. Især har fakturagodkendelse i ProBo under testen været en stor udfordring. For Vejlesøparken vil det være økonomisk uansvarligt at fortsætte med ProBo-integrationen, og derfor har bestyrelsen meddelt, at vi vender tilbage til det system, der var velfungerende frem til udgangen af september sidste år.

Både overgangen til ProBo og tilbage til NETejendom har givet store udfordringer i benyttelse af kontoplanen og anvendelsen af kontogrupperne. Det betyder dog ikke, at Vejlesøparken har mistet den økonomiske kontrol, idet transaktionerne fortsat er korrekte. Det er tilknytningen mellem fakturaerne og kontonumrene, der fortsat er udfordringen. Der har været rigtig mange omkonteringer for at rette op på situationen. Desuden er rapportstrukturen uacceptabel efter de store ændringer i relationen mellem kontonumre og kontogrupper.

JWB gennemgik kort de forskellige konti i Grundejerforeningen og 1DY og 1DT med fokus på afvigelser i forhold til budgetterne. Generelt var der ingen overraskelser, men følgende blev konstateret:

- Prisen på vask er sat op. Men samtidig er el og gaspriserne faldet. Der sigtes efter en nulløsning i vaskeriet, og derfor sættes priserne nu ned.
- Med hensyn til ladestanderne, er det ikke gennemskueligt, hvor indtægten fra Spirii ligger. Det er ved at blive undersøgt af Newsec.
- Der bliver snarest indrapporteret til Newsec omkring opkrævning for beboerkøb.
- DPI spurgte til de kreditnotaer, som er modtaget fra Spirii. JWB oplyste, at der er kommet et par kreditnotaer, som endnu ikke er bogført.
- Beboerne er blevet bedre til at sortere affald, hvilket medfører besparelser på affaldstømningen. Den sidste fraktion med biologisk affald (madrester) går snart i gang.
- DPI gjorde opmærksom på, at kontoteksten for projekterne ikke var konsistente de tidligere regnskabsår. Dette skyldes, at projekterne løber over flere regnskabsår. Fremover tilstræbes det at opdele projekterne i faser, der afsluttes inden for det pågældende budgetår. Grundlæggende skyldes det en systemmæssig begrænsning, da økonomisystemet ikke er designet til projektøkonomi.
- Elevatorerne er meget tunge omkostningsmæssigt. FN spurgte, om elevatorerne er så dårlige, at det er nødvendigt at begynde at overveje, om der skal opstartes et elevatorprojekt? JWB svarede, at han arbejdede på et forslag til udskiftning af elevatorerne i Blok 1 og modernisering af de øvrige elevatorer. Sagen vil blive vurderet ud fra en cost-benefit-analyse.
- JWB kunne tillige oplyse, at Schindler har haft et it-problem, hvor tidligere års arbejde ikke er blevet faktureret. Det er der nu ved at blive rettet op på, og det sikres, at samme sag ikke bliver faktureret to gange. Newsec skal afgøre, hvordan disse korrektioner skal bogføres.
- I balancen figurerer der ca. 270 tkr. som forsikringskader. Newsec vil undersøge, hvad dette beløb præcist dækker.

Med disse bemærkninger blev økonomiopfølgningen accepteret.

****Det blev aftalt, at Newsec sammen med JWB fortsat skal arbejde på korrekt bogføring efter den vedtagne kontoplan, der også blev anvendt i budgetplanlægningen i september sidste år.***

3. Opfølgning på igangværende projekter / større vedligeholdelsesarbejder.

JWB gennemgik projektoversigten og kunne tilføje yderligere kommentarer:

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

P211 Affaldsoptimering, P222 Fællesfaciliteter & sikkerhed samt P226 Facaderens:

Projekterne blev afsluttet i sidste regnskabsår, men de sidste fakturaer var ikke modtaget ved årsafslutningen, og derfor blev beløbene hensat. Disse projekter belaster derfor ikke dette års driftsresultater.

P920-GF23 Bio-affaldssorteringscontainer:

Indretning af alle 5 blokke og i alt 6 rum, så der kan blive sorteret bioaffald. Herudover skal der installeres træk. Dette skulle gerne blive monteret i uge 17, så sorteringen kan gå i gang.

P921-GF23 Serviceveje:

Projektet startede i efteråret, og skulle gerne afsluttes i uge 17.

JB gjorde opmærksom på, at der var flere steder, hvor plastiknettene var kørt i stykker, og at det skulle repareres inden græs såningen.

JWB oplyste, at det er firmaet selv, som har ødelagt plastikken, og derfor vil de også for egen regning sørge for en genetablering først.

CR oplyste, at der stadig var et problem i den sydlige ende af blok 5 omkring drænet.

JWB oplyste, at drænet ikke virker efter hensigten, så der bliver kigget på det igen.

P922-GF23 Risikotræer:

Projektet er afsluttet og blev billigere end budgetteret. Træet blev solgt til anden side og modregnes i projektudgifterne.

P926-GF23 Nyt tag materialegård:

Projektet udsættes til efter sommerferien.

P931-GF23 Opgange rengøring:

Der er møde i uge 17 med henblik på at udarbejde en overordnet plan.

P932-GF23 5 nye hovedhaner:

Projektet annulleres som selvstændigt projekt, men integreres i projektet til udskiftning af de vandrette rør i kælderetagerne.

P933-GF23 Facade og fugereparation:

Arbejdet er ikke igangsat endnu, men afventer en opstartsdato fra murerfirmaet.

DPI spurgte, om projektet omkring ladestanderne kunne indtastes i et Excel ark, således man havde det fulde overblik fra projektets start.

CR mente, at man kunne begynde at lave et forecast på projektet, og her ville Excel være en fordel.

JWB oplyste, at der til dato er tilmeldt 17 brugere.

4. Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen.

JWB fremlagde Inspektørens driftsrapport, som stort set var gennemgået under økonomigennemgangen.

****Det blev vedtaget at frigive 70.000 kr. til behandling af terrazzogulvene i begge ejerforeninger.***

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

Bilag 37 vedrørende elevatorer: JWB gennemgik herefter kort bilag 37 og oplyste, at elevatorerne er 15 år gamle, og det er grunden til, at der kommer så mange fakturaer. Det er dyrere at få en tekniker ud hver gang end at skifte samtlige dele på en gang. Der er foreløbig indhentet 2 tilbud. Det tredje og sidste er endnu ikke kommet frem.

Elevatorerne i blok 1 er ved at være slidt op og trænger til en udskiftning.

JB spurgte, om situationen er den samme i alle 5 blokke?

JWB oplyste, at i de andre blokke er det hovedsageligt døre og dørpumper, som skal udskiftes. Det kan ikke betale sig at udskifte de andre elevatorer, men de skal selvfølgelig vedligeholdes, og så kan de køre 10-20 år endnu. JWB arbejder videre på projektet omkring elevatorerne til næste bestyrelsesmøde.

Bilag 38 vedrørende vaskeriet: JWB gennemgik kort bilag 38: Opdatering af maskiner i vaskeriet. Der arbejdes på, at vaskeriet skal køre med differentierede el-priser på vask, og dermed bør der kunne vaskes 24/7. Men det kræver, at lofterne bliver skiftet til lyd-dæmpende lofter. Der blev også set på vaskemaskinernes omkostninger. Der ligger en merudgift på ca. 1 million på at lease frem for at udskifte maskinerne. Der kan spares en del ved en udskiftning, f.eks. el- og gasforbrug.

CØ spurgte, hvordan forbruget er blandt beboerne, da trenden er, at efterspørgslen på fællesvaskerierne er faldende, og at driften af vaskerier styres af eksterne vaskefirmaer.

JWB har undersøgt dette marked, og brugen af fællesvaskeriet kan ikke dække omkostningen til et firma. Det er billigere at udskifte maskinerne til nogle større og færre maskiner og køre vaskeriet selv.

DPI spurgte, om der var opsat kameraer i vaskeriet. Det vil skabe tryghed for de beboere, der måtte ønske at benytte vaskeriet om natten. JWB meddelte, at dette kunne blive effektueret for ca. 10.000 kr., da der i forvejen er WiFi infrastruktur.

CR pointerede, at VSP ikke har adgang til evt. videooptagelser. Hvis der opstår en situation med tyveri eller hærværk, undersøges sagen af sikkerhedsfirmaet evt. i samarbejde med politiet. Af politiske årsager hverken kan eller vil Vejlesøparkens bestyrelse eller personale få direkte adgang til videooptagelserne – uanset hvor disse videokameraer måtte blive placeret. Respekten for privatlivets fred er en del af Vejlesøparkens beboerpolitik.

TB foreslog, at bestyrelsen kunne få en cost-benefit analyse og tage diskussionen om, hvorvidt vaskeriet fortsat er et must i VSP.

CR oplyste, at der skal udarbejdes nogle flere økonomiske beregninger på vaskeriet, men at fællesvaskeriet er strategisk for Vejlesøparkens beboere – især beboerne i blok 1. Men at en modernisering både ville forbedre beboernes oplevelse og på sigt være en fornuftig investering.

****Det blev vedtaget at bruge 185.000 til udskiftning af lofterne i vaskeriet og dermed forventeligt sænke støjniveauet med 10 – 12 dB.***

JWB gennemgik kort bilag 42: Inspektørens driftsrapport.

I p-kældrene i blok 2 og 3 er der et sprinkleranlæg med trykluft. Det har ikke været muligt at finde utætheden på trods af, at der har været professionelle firmaer inde over. Det vil koste op til 100.000 kr. at finde fejlen, og hvis hele installationen skal udskiftes, vil det koste langt mere som følge af nye krav i bygningsregulativet. Derfor tilstræbes en reparation. En juridisk vurdering skal senere afgøre, hvorledes udgifterne kan fordeles mellem VSP og Cobo.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

****Det blev vedtaget at bruge 100.000 til undersøge problemets omfang og den anbefalede løsning og så senere vurdere, om foreningen eller Cobo som lejlighedsejer skal betale omkostningerne.***

JWB gennemgik herefter bilag 42, UTH oversigten og tilføjede, at sanitet og glas dækkes af ejendommens forsikring.

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

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

Topdahl-rapporten vedrørende udskiftning af rørene i kælderetagerne (bilag 52).

JB har formuleret en indstilling til bestyrelsen (bilag 51)

Der var i bestyrelsen enighed om, at det ville være optimalt at påbegynde dette store projekt i indeværende regnskabsår af tre væsentlige årsager:

1. De nye ventiler vil reducere risikoen for store fremtidige vandskader væsentligt
2. Vandkvaliteten vil blive væsentligt forbedret i lejlighederne
3. Økonomisk set vil det kun blive dyrere at vente. Havde vi gennemført projektet for et par år siden, ville der på nuværende tidspunkt være sparet flere millioner kroner, oplyste CR

Før projektet kan igangsættes, skal der fjernes lofter og isoleringer, der indeholder asbest. Dette arbejde skal udføres af specialister på området, før VVS-personalet kan påbegynde arbejdet.

De samlede omkostninger kan ikke dækkes af indeværende års budgetter, at der skal rejses den nødvendige kapital. Det er dog bestyrelsens opfattelse, at projektet kan finansieres inden for den 10-årige budgetplan, der blev udarbejdet, efter at tilstandsrapporten havde afdækket problemerne. Se mere om dette i årsberetningen fra januar 2023.

Sammen med Newsec vil bestyrelsen få udarbejdet en finansieringsmodel. Finn Leth bliver bedt om at komme med et udspil.

CØ vil gerne lige vende det nye projektforslag med COBO samt give en hurtig tilbagemelding om fælleslån eller engangsbetaling.

****Det blev vedtaget at arbejde videre med projektøkonomien og orienteringsmaterialet om projektet med henblik på at afholde en ekstraordinær generalforsamling i juni.***

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

Bestyrelsen har modtaget en henvendelse fra en beboer omkring den nye vagtordning. CR pointerede, at der skal tages stilling til, hvad der skal gøres, hvis elevatoren er gået i stykker om aftenen og i weekenden, og især hvis det er en beboer som er handikappet, eller ikke kan gå op ad trapperne.

Problemet er løst ved, at der i vagtordningen hos Belfor er sikret akut hjælp til personer i nød som følge af elevatorsvigt.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

7. Rapport fra udvalgene

Nye vedtægter.

CR refererede til Vejlesøparkens vedtægter og husorden, som udelukkende var en orientering til bestyrelsen omkring den nye normalvedtægt, foreningernes nuværende vedtægter samt husorden.

FN udtrykte, at der er lavet et rigtig flot stykke arbejde, men der er en del oprydning omkring formuleringer og ordvalg.

CR meddelte, at der er et behov for en ændring af husordenen, men at der i første omgang blev fokuseret på det indhold, der skulle understøttes af særvedtægterne.

JB oplyste, at der er behov for, at foreningen har en vedtægt, som ligger så tæt op ad normalvedtægten som muligt, og at der derfor skal ryddes ud i lokale bestemmelser – især hvis de har mistet deres betydning.

Sagen i Planklagenævnet.

JB oplyste, at der har været afholdt møde med borgmesteren og udvalgsformanden for arkitektur og byplanlægning samt to medarbejdere fra forvaltningen. Det blev aftalt på mødet, at Skovdyrkernes plan skulle genfremsendes til fornyet vurdering. Klagen hos Planklagenævnet fastholdes dog indtil videre.

8. Udestående sager

Der var intet til punktet.

9. Næste møde

Næste møde afholdes ifølge planen tirsdag den 13. juni 2023 kl. 15-17.

10. Punkter til hjemmesiden

Der var intet til punktet.

11. Eventuelt

Der var intet til punktet.

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