

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Referat af bestyrelsesmøde torsdag den 28. januar 2021 kl. 15.00 – 17.00.

Sted: Mødet blev afholdt virtuelt

Deltagere fra bestyrelserne:

PY - Per Yderholm
NF - Nicolai Fuglsang
IH - Ingelise Hatting
FN - Frank Nygaard
CR - Carsten Riddersholm (mødeleder)
BJ - Bjarne Jepsen
BL - Birthe Lundsgaard
BS - Birgit Straasø
ETJ - Erik Trudsø Jespersen

Afbud fra:

JB - Jens Bache

Øvrige deltagere:

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

Bemærk,

- at beslutninger er markeret med *
- at alt der skal følges op på/udføres er markeret med 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 13. april kl. 15.00 - 17.00
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt

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

Der var ingen bemærkninger til referatet fra bestyrelsesmødet 17. november 2020. Afholdelse af 1. etape af den ordinære generalforsamling blev kort drøftet, og der var enighed om, at denne var forløbet som planlagt uden problemer. CR udtrykte tilfredshed med, at generalforsamlingens første del blev afholdt, således at sidste års regnskaber blev lukket og budgetterne for indeværende år blev godkendt. Disse afklaringer letter det daglige arbejde.

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

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

2. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport

Der er modtaget nye økonomirapporter for perioden 1/10 til 31/12-2020. Økonomirapporterne bærer præg af manglende igangsættelse af projekter, og derved figurerer der et større overskud end budgetteret. Generelt har den daglige drift ligget på niveau med det budgetterede. Udgifterne til vedligehold har været lidt mindre end det budgetterede. Der er været dog været en større udbedring af en altan samt mindre reparationer på 2 altaner.

Der har været faktureret for meget omkring rengøringen i 1 dy og 1dt. Det skulle have været faktureret Grundejerforeningen. Omposteringen kan først ses i næste økonomirapport.

De budgetter som bestyrelsen udarbejdede af bestyrelsen i september 2020 er blevet godkendt på generalforsamlingen den 26. januar 2021. Dermed kan bestyrelsen sætte gang i de aktiviteter og projekter, der afventede generalforsamlingens godkendelse.

CR informerede, at de godkendte budgetter er opdelt i tre hovedgrupper:

1. Daglig Drift, hvor der er godkendt 8.990 tkr. Disse udgiftsposter er forholdsvis forudsigelige og selv mindre afvigelser bliver nøje evalueret.
2. Almindelig Vedligehold, hvor der er godkendt en pulje på 1.925 tkr. Disse udgiftsposter skal dække det løbende behov for vedligehold og reparationer. Puljen administreres hovedsageligt af ejendomsinspektøren og kun større reparationer kræver bestyrelsens godkendelse ifølge forretningsordenen.
3. Proaktive vedligeholdelsesprojekter, hvor der er afsat en pulje på 4,9 millioner. Dertil kommer hensættelser fra 2020 på ca. 675 tkr. Puljen administreres af bestyrelsen. Det betyder at ingen projekter må igangsættes uden bestyrelsens godkendelse.

Projekterne tages løbende op på bestyrelsesmøderne. Hvis igangsættelsen af et projekt ikke kan afvente næste planlagte bestyrelsesmøde, så indkaldes der til et ekstraordinært bestyrelsesmøde med det aktuelle projekt som eneste emne på dagsordenen.

***Økonomirapporterne blev taget til efterretning.**

3. Opfølgning på igangværende projekter / større vedligeholdelsesarbejder.

Der har i perioden sidste bestyrelsesmøde ikke været projektarbejde af betydning.

4. Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen.

Jan Breaum orienterede kort om de væsentligste opgaver i den daglige drift siden sidste bestyrelsesmøde:

Rørskader:

Der har været nogle mindre rør skader på de vandrette rør i kælderetagen. Disse er blevet konstateret før de medførte alvorlige vandskader.

****FN og CR udarbejder sammen en beskrivelse af problematikken omkring vandrørene. Derefter sendes sagen til en fagkonsulent, der udarbejder et løsningsforslag til bestyrelsens godkendelse.***

Elevator:

Problemer med periodisk fejl i en elevator. Elevatorfirmaet har været forbi flere gange, og der har været flere udkald. De samlede udgifter forventes at blive på kr. 45.000 + moms.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Skadedyr:

Der er stadig problemer med Faraø myrer i 2 opgange. Disse problemer er udbedret af vores skadedyrsbekæmpelsesfirma.

Affaldsskakt:

Der er stop i en affaldsskakt, da der ligger en klinge fra en bajonetsav på tværs. Det har ikke været muligt at fjerne baronetsaven selv, hvorfor et eksternt firma er tilkaldt. Vi oplever nogle gange i blok 1, at få beboere ikke respekterer de vedtagne regler for affaldssortering.

Covid-19 situation:

Alle blå mænd bliver testet 1 gang ugentligt og har indtil nu undgået at blive smittet. Der tages alle mulige forbehold med besøg i de enkelte lejligheder.

Mange beboere arbejder nu hjemme, ligesom der pt. er mange børn, som ikke kommer i skole og i institution, og derved bliver tålmodigheden hos den enkelte beboer sat på prøve. Inspektøren og DBM har forståelse for den lavere stress tærskel og tilstræber at berolige gemytterne uden dog at blande sig i nabostridigheder. Er der tale om brud på husordenen, så gribes der ind ifølge proceduren.

PY indskærpede, at klager skal indsendes i skriftlig form før inspektøren/bestyrelsen kan handle derpå.

Energirapport:

Den nye energirapport er under udarbejdelse og forventes færdigt om kort tid. Den efterspørges allerede af ejendomsmæglerne.

Energikonsulenten har påpeget, at der er visse angivelser i BBR-rapporterne, der med fordel kunne korrigeres og dermed få en bedre energivurdering.

FN har endvidere påpeget, at han havde påtalt forkerte afregninger fra Holte Fjernvarme som følge af kælderrum, der var medtaget som opvarmede rum. Holte Fjernvarme meddelte at de automatisk hentede data fra BBR, som ejeren har ansvaret for at vedligeholde

*** NF indsamler materiale fra energikonsulenten og vurderer disse.**

*** FN får efterprøvet optegnelserne i BBR i forbindelse med HF-afregningen.**

Vandskade blok 1:

Inspektøren opdagede ved en mindre vandskade i Blok 1, at en antenne på taget var demonteret ukorrekt. Bestyrelsen er klar over, hvem der er den ansvarlige lejer af antennepladsen og vil udnytte kontraktens bestemmelser til at gøre krav om erstatning.

***Inspektøren vil sammen med 1dt bestyrelsesformanden rette henvendelse til vedkommende teleselskab og anmode om erstatning for ødelagt tag og følgeskader. Desuden vil inspektøren sikre, at døren til taget bliver monteret med en Salto lås, så alle adkomster registreres i foreningens it-system.**

Skovplan:

Skovplanen er lagt på hjemmesiden. Der har været afholdt en del møder med skovfogeden. Budgettet er på 160.000 kr. til af dække udgifterne til vinterens skovarbejde samt udarbejdelsen af en skovplejeplan for de næste 10 år.

Markiser:

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Beboerne i blok 1 er i flere omgange blevet informeret om, at enhver spærring af svingdørene mellem terrasserne skal fjernes, da terrasserne udgør en sekundær flugtvej ved brand. Langt de fleste ejere har udvist forståelse for denne aktion og forholdene er bragt i orden eller ved at blive bragt i orden.

En genstridig ejer har sat egen advokat på sagen. Bestyrelsen forbereder lige nu et sagsanlæg mod denne beboer og forventer at vinde sagen, da dokumentationen fra myndighedernes side er klart i foreningens favør*.

Vandaflæsning:

Vandmålere aflæses regelmæssigt og det er efterfølgende konstateret, at der ikke er overensstemmelse mellem hovedmålerens tal og summen af bi-målerens tal. Det bekymrer bestyrelsen. Hovedmåleren er installeret i 2020 og bi-målerne er "tusse gamle".

Det er samtidig konstateret et forøget forbrug af vand på hovedmåleren gennem de sidste par måneder samtidigt med at parkeringspladserne er mere fyldte end nogensinde. Desuden er affaldsmængderne betydeligt større end forventet. Ejendomsinspektøren mener at det skyldes corona nedlukningen. Der kan forventes et forbrug højere end budgettet på disse områder i de næste regnskabsrapporter.

***JWB undersøger priserne for at udskifte bi-målerne for dermed at udelukke denne fejlkilde til målingen af vandforbruget.**

Viceværtsydelse:

De blå mænd laver mindre reparationer, f.eks. udskiftning af en slange, isætning af nyt toiletsæde mm. Alle ydelserne er standardiseret. Opkrævningen af ydelsen sker sammen med opkrævning af fællesudgifterne. Vicevært ydelserne er et tilbud til beboerne og ordningen tilstræbes at være omkostningsneutral. Ordningen er dels en god service over for beboerne og reducerer samtidig trafikken af håndværkerbiler i fællesområderne.

Nøglebokse:

Foreningen har siden nytår indført en nøgleboks ordning, der er beskrevet på hjemmesiden.

Beboerne kan for 450 kr. få egen nøgleboks med privat kode installeret i et sikkerhedsrum i blok 1 kælderen. Ordningen tilstræbes at være omkostningsneutral for foreningen og har to fordele:

For det første er det en god service for beboerne. For det andet giver det med beboerens samtykke mulighed for hurtigere adgang til lejlighederne i nødstilfælde.

Nøgleboksen er privat eje og koden er også privat. Såfremt beboeren i nødstilfælde giver koden til andre, så kan den efterfølgende ændres af ejeren. Henvendelse skal ske til ejendomskontoret.

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

Ejendomskontoret har modtaget en ansøgning om ændring af bærende konstruktion. Der skal tages stilling til, om bestyrelsen kan give fuldmagt til at beboeren kan ansøge kommunen om tilladelse. I forbindelse med et lignende projekt for år tilbage oplyste den daværende rådgivende ingeniør, at det var begrænset, hvor mange lejligheder der kan ændre i den bærende konstruktion, før det ville få indflydelse på hele bygningens robusthed.

Den til dato anvendte procedure for godkendelse af konstruktionsændringer må ikke længere anvendes. Bestyrelsen vil udarbejde en ny procedure, hvor de akkumulerede konstruktionsændringer vil indgå i vurderingen. Nogle bestyrelsesmedlemmer mener, at fremtidige konstruktionsændringer bør helt stoppes indtil der er et overblik over tidligere konstruktionsændringer.

***BJ vil kontakte Rambøll og få et prisoverslag på en vurdering af de akkumulerede konstruktionsændringers påvirkning af bygningens robusthed.**

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

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

Ingen.

7. Rapport fra udvalg

Betonreovering:

Dokumenterne er lagt på hjemmesiden.

Der er 3 forudsætninger som skal afklares før der kan udarbejdes en detaljeret plan for projektet:

1. Udbedring af tagkanter.
2. Facadeafrensningemetode.
3. Køreplader eller etablering af vej arbejdskørsel.

Der er på blok 2 og 3 foretaget konstateret sporadiske skader på betonelementer ved tagkanten. Det skal undersøges, hvor omfattende problemet er på de øvrige 3 blokke for kunne prioritere opgaven i forhold til de andre betonvedligeholdelsesopgaver.

Bestyrelsen overvejer en facaderensning af æstetiske hensyn. Der er tidligere udført en prøvebehandling på blok 4 med et flot resultat – selv efter et par år. Bestyrelsen overvejer også en lidt dyrere metode, der samtidigt skulle give betonelementerne en kemisk behandling, der reducerer de langsigtede rustangreb op jernarmeringen. Effekten af sidstnævnte kendes ikke og skal vurderes af en fagekspert før valget kan tages.

Der bliver ofte udlagt køreplader på vestsiden af blok 2, 3 og 5 af flere årsager: 1) reparationer betonelementer og udvendig fugning mellem disse. 2) Udskiftning af ruder eller vinduespartier med henblik energiforbedringer. 3) Bortkørsel og materialemodtagelse af byggematerialer ved større lejlighedsrenoveringer. På sigt vil det være billigere at anlægge "grøn" vej til liftarbejde og arbejdskørsel. Prisen på en sådan løsning skal overvejes i forhold til fordelene.

***Det blev vedtaget at JWB med det samme går i gang med at afklare alle tre områder sammen med potentielle leverandører og fagkonsulenter.**

Planlægning af betonreoveringsprojektet:

Når ovennævnte tre områder er afklaret, skal der udarbejdes en projektplan for betonreoveringsprojektet. Om nødvendigt indkalder til et ekstraordinært bestyrelsesmøde med henblik på behandling af projektplanen og beslutning om evt. igangsættelse af projektet.

Husorden og vedtægter:

Bestyrelsen har udarbejdet en husorden i overensstemmelse med den nye ejerlejlighedslov. Det blev på sidste bestyrelsesmøde besluttet at afvente godkendelsen af de nye normalvedtægter for ejerforeningen** med henblik på at samordne et nyt sæt vedtægter sammen med den nye husorden. Der foreligger et tilbud fra Newsec om at udføre denne opgave inkl. tinglysning. Prisen blev vurderet.

PY ønskede at undersøge et konkurrerende tilbud før den endelige beslutning om sagens forløb kunne vedtages.

Koordineringen af den nye husorden med de fremtidige vedtægter for ejerforeningen kan forsinke godkendelsen af husordenen i forhold til de tidligere planer, men det samlede resultat forventes dermed at være mere relevant for fremtiden.

***Det blev besluttet at NF kontakter JB med henblik på at opnå 2 konkurrerende tilbud om assistance til vedtægtsændringer.**

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

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

Varmemålere:

Batteritiden på varmemålerne er udløbet og det er ikke muligt at få opdateret de nuværende målere. Der er derfor indhentet tilbud på udskiftningen. Det er planen at udskiftningen skal ske i maj - juni måned. Beboerne skal varsles for adgang lejlighedernes radiatorer. Omkostningen for nye målere er medtaget i det godkendte budget.

***FN kontakter Brunata og meddeler bestyrelsens accept af det fremsendte tilbud. Varslingen af beboerne udføres af JWB for ejerne og CoBo/CEJ for lejerne.**

El-regninger:

Der er 13-15 el-målere i foreningen. Samtlige regninger udstedes til Grundejerforeningen og regningerne skal herefter fordeles til 1dy og 1dt i bogholderiet. Det er administrativt tungt. Der er forskellige betalingsterminer på regningerne. Derfor er der per 1. januar 2021 foretaget en opdeling af målerne, så regningerne bliver udstedt til den korrekte ejerforening som kvartalsregninger.

Det betyder at alle CVR forbrugere af el vil blive oprettet som kunder, og at regningerne fremover vil blive tilsendt og bogført i overensstemmelse med forbrugerne af el.

8. Udestående sager

Intet.

9. Næste møde

- **tirsdag 13. april kl. 15.00**

10. Punkter til hjemmesiden

CR: Der er overvejelser om at skille hjemmesiden i en ekstern del og en intern del. Der er kommet en del nye krav til sikkerhed, der får mig som webmaster til at overveje en ny struktur.

11. Eventuelt

Bestyrelsen diskuterede, hvordan man fremadrettet bedst kunne præsentere 10-års vedligeholdelsesplanen for generalforsamlingen (vedtægter § 16). Internt har vi en detaljeret dokumentation, der kommunikationsmæssigt ikke sig til eksterne interessenter.

CR informerede, at ejendomsmæglerne og potentielle købers advokater ofte kontaktede os for at diskutere, hvordan ejendommen fremover ville blive vedligeholdt og hvad det ville koste.

Bestyrelsen vil fremover præsentere 10-års vedligeholdelsesplanerne i en mere forståelig form for både lejlighedsejere og eksterne interessenter.

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

*Dokumenter fra 1967 og 1968 i Søllerød Kommunes arkiver støtter vores sag.

**Normalvedtægter for ejerforeninger blev frigivet den 2. december 2020 i Lovtidende.