

Ejerforeningerne Vejlesøparken

Grundejerforeningen Vejlesøparken

Ejerforeningen matr.nr. 1 dt

Ejerforeningen matr.nr. 1 dy

Bestyrelsens beretning for 2015/2016

Generalforsamlingen d. 31. januar 2017



Bestyrelsen efter generalforsamlingen januar 2016 og konstituering:

Grundejerforeningen

Solveig Rannje, formand SEB-Ejendomme,	på valg 2017
Lars Rahbæk, SEB-Ejendomme	på valg 2017
Marianne Ringgren, repræsentant for SEB-Ejendomme	på valg 2018
Pierre Ørndorf	på valg 2018
Erik Trudsø- Jespersen	på valg 2018
Suppleant Niels Lohmann	

Ejerforeningen 1 dt

Solveig Rannje, formand, SEB-Ejendomme	på valg 2017
Lars Rahbæk, SEB-Ejendomme	på valg 2018
Marianne Ringgren, repræsentant for SEB-Ejendomme	på valg 2018
Erik Trudsø Jespersen	på valg 2017
Claus Wenzel Tornøe	på valg 2018

Ejerforeningen 1 dy

Solveig Rannje, formand, SEB- Ejendomme	på valg 2017
Lars Rahbæk, SEB- Ejendomme	på valg 2017
Frank Nygaard	på valg 2018
Pierre Ørndorf	på valg 2017
Ingelise Hatting	på valg 2018

Suppleanter

Peter Husum for E/F 1 dy
Niels Lohmann for G/F
Erik Fæster for E/F 1 dt

Ejere og lejere

Pr. 1/11-2016 ejer restejer SEB- Ejendomme:

Ejerforeningen 1 dt: 133 ejerlejligheder af 310 i alt med et fordelingstal på 11.401 af en total på 25.786. Heraf er 26 lejligheder genudlejet, og disse lejligheder har et fordelingstal på 1.571, hvilket vil sige, at SEB i afstemninger efter fordelingstal kan stemme med 9.830 fordelingstal. I afstemninger, der opgøres efter antal, kan SEB stemme med det fulde antal lejligheder, dvs. 133.

Ejerforeningen 1 dy: 76 ejerlejligheder af 160 i alt med et fordelingstal på 7.515 af en total på 17.140. Heraf er 10 genudlejet, og disse lejligheder har et fordelingstal på 805, hvilket vil sige, at SEB i afstemninger efter fordelingstal kan stemme med 6.710 fordelingstal. I afstemninger, der opgøres efter antal, kan SEB stemme med det fulde antal lejligheder, dvs. 76.

På generalforsamlingen vil de opdaterede og dermed aktuelle tal pr. 1/1-2017 blive oplyst, således at det er klart for generalforsamlingen, hvor mange stemmer SEB kan deltage med i afstemninger, der opgøres henholdsvis efter fordelingstal og efter antal.

Året, der gik

Med denne beretning aflægger bestyrelsen beretning for det seneste regnskabsår, som vedrører perioden 1/10- 2015 til 30/9- 2016.

LED projekt for blok 1 (E/F matr.nr. 1 dt)

Projektet med nye LED- lamper *på gangene* i blok 1 er afsluttet. De endelige udgifter for projektet blev kr. 225.216 efter at tilskuddet på kr. 42.034 er fratrukket.

Sagen mod E.O.N

Der kører stadig en sag om E.ON's honorarer i Energitilsynet, som også forventes at få betydning for Vejlesøparken, men Energitilsynet har endnu ikke truffet en afgørelse i sagen.

Forsikringsporteføljen

Forsikringsporteføljen har hidtil været forsikret via Dateas forsikringsordning, i AIG. Denne ordning ophørte dog pr. 1/12-2016 og Willis (Vejlesøparkens forsikringsmægler) har anbefalet, at Vejlesøparken i stedet accepterer en ny ordning via Datea, der placerer forsikringerne i flere forskellige selskaber. Det har bestyrelsen accepteret. De samlede præmier reduceres fra kr. 535.472 til kr. 489.767 pr. år, men der er også mindre indskrænkninger i nogle dækninger og en general selvrisko på kr. 5.000 pr. skade.

Foreningernes hjemmeside

Foreningernes hjemmeside vil takket være et stort arbejde af Pierre Ørndorf blive opdateret med alle de bestyrelsesreferater og generalforsamlingsreferater tilbage fra 2003, som det har været muligt at opspore. Der er dog lidt udfordringer med at vise det hele, så bestyrelsen vil i det nye år se på mulighederne for at skabe en bedre og mere moderne hjemmeside.

Bestyrelsen har i årets løb udvidet og omdøbt de arbejdende underudvalg, som nu har fået permanent status. Der er i årets løb har arbejdet med mange sager:

Driftoptimeringsudvalget

Medlemmer: Marianne Ringgren, Lars Rahbæk, Ingelise Hatting og Hans Kramer.

Driftoptimeringsudvalget har analyseret en stor del af de løbende driftsudgifter på ejendommen, herunder affaldsordninger, abonnementer, aftaler, el-priser og bemandingsudgifter (arbejdsopgaver, snerydning og vagtordninger). Disse analyser har bl.a. resulteret i:

- Genforhandling af en række abonnementer og aftaler, herunder elevatorabonnementer, rengøringsaftaler, tdc-abonnementer, ventilation mm. Det kan efter de foreløbige beregninger give en besparelse på op mod ca. kr. 200.000 pr. år. De er dog ikke slået fuldt igennem i de nye budgetter, da en del aftaler har en længere opsigelsesperiode.
- Skift af el-selskab fra DONG til SEAS NVE pr. 1/5- 2016, hvilket forventes at kunne give en årlig besparelse på omkring kr. 50.000.
- Identifikation af mulige besparelser på affaldsområdet. Bestyrelsen har besluttet, at der ikke foretages ændringer p.t. i de gældende affaldsordninger, da det må forventes, at der snart

kommer nye regler fra stat/kommune på affaldsområdet. Regler, som vil betyde øgede krav til sortering mv. og derfor under alle omstændigheder må forventes at indebære ændringer til de nugældende affaldsordninger.

Udvalget arbejder videre i 2017 med etablering af benchmark for Vejlesøparken til Dateas database for ejendomme.

Udvalget har endvidere analyseret udgifterne til selskabslokalet i blok 1, som koster Grundejerforeningen mellem ca. 80.000- 90.000 årligt at drive. Spørgsmålet om brugen og planen for dette lokale er dog henlagt til Fællesfacilitetsudvalget, se nedenfor.

Økonomiudvalget (tidligere også Forretningsordensudvalget)

Medlemmer: Pierre Ørndorf, Ingelise Hatting, Marianne Ringgren og Hans Kramer

Der er sket en del præciseringer til den gældende forretningsorden for bestyrelsen, og der er endvidere udarbejdet en ny arbejdsbeskrivelse for den daglige ledelse. Der samarbejdes endelig med Datea om at opnå en optimal kontering til sikring af korrekt bogføring.

Fællesfacilitetsudvalget (tidligere Kælder-udvalget)

Medlemmer: Erik Trudsø Jespersen, Claus Tornøe og Hans Kramer.

I forbindelse med Udvalgets arbejde med at se på de forskellige kælderlokaler tilhørende SEB, har SEB tilbudt bestyrelserne for E/F matr. nr. 1 dy og E/F matr.nr 1 dt at give/overføre en del af SEB's kælderarealer gratis til ejerforeningernes fællesareal.

Bestyrelserne har accepteret tilbuddet, og ændringerne/overførslerne af areal fra SEB til ejerforeningerne er nu foretaget i tinglysningssystemet.

I E/F matr.nr. 1 dt drejer det sig om en cykelkælder på 115 m² og et ventilationsrum på 40 m² i blok 1 samt skralderum og cykelkælder i blok 2 på i alt 240 m².

I E/F matr.nr. 1 dy drejer det sig om skralderum og cykelkælder i blok 3 på i alt 240 m².

SEB har altså ikke krævet betaling fra ejerforeningerne for arealerne, men det er aftalt, at ejerforeningerne betaler de nødvendige udgifter til en landinspektør for at foretage de tinglysningsmæssige overførsler. SEB har beholdt det samme fordelingstal for de af deres kælderejerlejligheder, der nu er reduceret i areal, således at det samlede fordelingstal for ejendommen ikke er berørt af ændringerne.

Fællesfacilitetsudvalget har også indledt overvejelser om, hvilke af SEB's øvrige kælderrum, der efter udvalgets opfattelse kan skabes et økonomisk grundlag for også i fremtiden at stille til rådighed for Vejlesøparkens beboerkreds. Arbejdet hermed og drøftelserne med SEB fortsætter i det nye år.

Selskabslokalet er også ejet af SEB, og ifølge en aftale mellem Grundejerforeningen og SEB refunderer Grundejerforeningen de fællesudgifter, som SEB har på lokalet. Udvalget har indstillet til bestyrelsen, at selskabslokalet beholdes til brug for ejendommens brugere, da man finder, at det er vigtigt i en ejendom af Vejlesøparkens størrelse at have et fælles selskabslokale, selv om det giver et underskud. Bestyrelsen har dog besluttet, at udvalget i 2017 skal arbejde videre med at optimere driften af lokalet og dermed minimere underskuddet.

Skovudvalget

Medlemmer: Ingelise Hatting, Claus Tornøe, Marianne Ringgren og Hans Kramer.

Skovudvalget er i samarbejde med Hans Kramer og skovkonsulenterne fra ”Skovdyrkerne” ved at lægge sidste hånd på en ny skovplan for 2016-2026, hvor vi også ser på formuleringen mht. vinkler på bevoksningen i forhold til de enkelte blokke. Den nye skovplan vil i øvrigt betyde en del mere arbejde med pasning af skovarealet, men der vil også være områder, hvor der spares tid, f.eks. fordi man ophører med at lave flis af grene og fældede træer. I stedet efterlades det i skovbunden. Alt i alt er vurderingen, at nuværende bemanning kan klare arbejdet.

Teknikudvalget (tidligere LED-udvalg)

Medlemmer: Erik Trudsø Jespersen, Pierre Ørndorf, Frank Nygaard og Hans Kramer.

Teknikudvalget arbejder intenst på et projekt for undersøge mulighederne og omkostninger til dørtelefoner, adgangskontrol og beboernetværk samt forbedret it-forbindelse. Bestyrelsen har besluttet, at der arbejdes videre med projektet med en professionel rådgiver, således at der kan laves et udbud for arbejdet og indhentes tilbud. P.t. forventes et projekt herfor at ville koste mellem kr. 5-6 millioner.

SEB er positiv over for projektet men har også tilkendegivet, at det er en afgørende forudsætning for deres stilling, at SEB får en forbedret drift af SEB's restejendom. Projektet skal altså kunne give grundlag for en lejeforhøjelse for SEB's lejere og/eller en forøget værdi af SEB's rest-ejerlejlighedsejendom. SEB vurderer, at dette vil gøre sig gældende for så vidt angår nye dørtelefoner og muligvis ny adgangskontrol.

Bestyrelsen har besluttet, at det på grund af projektets størrelse og kompleksitet er mest hensigtsmæssigt at behandle det på en ekstraordinær generalforsamling, som bestyrelsen forventer kan afholdes en gang i april 2017. Bestyrelsen har endnu ikke forholdt sig til, hvordan projektet skal finansieres, men det vil naturligvis indgå i overvejelserne i det nye år.

Teknikudvalget har endvidere set på behovet for etablering af en lade stander til el- biler på ejendommen og har gennemført en spørgeskemaundersøgelse herom. Det viste sig, at der ikke pt. er et behov, og der er udsendt en orientering herom til alle beboere.

Endelig har Teknikudvalget set på muligheden for nye cykelstativer til blok 1 (Ejerforeningen 1 dt). Der er derfor opsat en prøve på det stativ, Udvalget har foreslået, således at stativet kan vurderes og afprøves, inden yderligere investering i nye cykelstativer til hele blokken.

Varmeudvalget (tidligere EON-udvalg og Holte Fjernvarme-udvalg)

Medlemmer: Marianne Ringgren, Frank Nygaard og Hans Kramer.

Varmeudvalget har sammen med vores rådgiver fra Force Technology, Carsten Monrad, ført forhandlinger med Holte Fjernvarme om de to første varmeregnskaber, nemlig 2014/2015 og 2015/2016. Disse forhandlinger har ført til, at Holte Fjernvarme har aflagt nye varmeregnskaber, der er afregnet efter substitutionsprisen. Det har betydet, at der er tilbagebetalt ca. kr. 470.000 i forhold til de oprindelige regnskaber fra Holte Fjernvarme. Der er også indgået aftale om nye a'conto betalinger, så indbetalingerne modsvarer det, vi forventer i udgifter fra Holte Fjernvarme. Vi begynder altså nu helt klart at se fordelene ved vores nye aftale med Holte Fjernvarme, idet varmeudgifterne er mere ned halveret i forhold til tidligere aftale med E.ON.

Varmeudvalget er også ved at se på, hvordan Brunata aflæser målere på gulvvarme, og hvordan forbruget indgår i det samlede varmeregnskab.

Foreningernes økonomi

Grundejerforeningen har et underskud på kr. 294.400 mod et budgetteret underskud på kr. 400.000. Differencen skyldes primært mindre forbrug på posterne ”Drift af maskiner og redskaber” samt ”vedligeholdelse”.

Ejerforeningen 1 dt har et underskud på kr. 21.054 mod et budgetteret underskud på kr. 220.000. Her skyldes differencen primært færre udgifter til tag- isoleringsprojektet. Udskiftning af fuger i blok 1, som var budgetteret under ”facader”, er ikke gennemført. Der er dog stadig afholdt kr. 168.186 på denne post, men udgifterne er primært gået til rækværk på blok 1 og plantekasser i blok 2. Der er udarbejdet et ny plan for udskiftning af fuger, som omtales under ”planer for fremtiden”.

Ejerforeningen 1 dy har et overskud på kr. 320.491. Der var budgetteret med kr. 0. Også her skyldes det primært lavere udgifter til tag- isoleringsprojektet.

De pæne resultater har bragt foreningernes egenkapital op, således at der nu indestår mere likviditet end nødvendigt til at drive foreningerne hen over året. Bestyrelsen vil derfor i samarbejde med Datea se på, hvor meget der kan udloddes til ejerne og komme med forslag hertil på generalforsamlingen.

Vedligehold af ejendommen

Driften

Driften kører fortsat tilfredsstillende, og der følges løbende op herpå i Driftoptimeringsudvalget, jf. ovenfor.

Skoven passes og plejes løbende i overensstemmelse med skovplanen og i samarbejde med ”Skovdyrkerne”.

Bygningerne

I regnskabsårets løb er der foretaget mange arbejder, eksempelvis følgende:

- LED-belysning i blok 1 på gangene
- 20 stk. rækværk på altaner blok 1 er skiftet pga. tæring
- Maling af vinduer etage 1 og 2 blok 1
- Maling af blok 4 altansiden 5 opgange
- Maling af blok 5 altansiden 4 opgang
- Nyt styresystem i vaskeriet

Udendørs arealerne

- Der er etableret LED- belysning i udendørsbelysningen.
- Boligvejene ved blok 4 har fået nye fliser.

Planer for fremtiden

De umiddelbare planer for den fremtidige vedligeholdelse af Vejlesøparken fremgår af de 10-årsplaner for de tre foreninger, der udsendes til orientering til alle ejere. Planerne er udarbejdet i samarbejde med foreningernes eksterne rådgiver, EKAS, og viser den *løbende og nødvendige*, kendte/forventede og planlagte vedligeholdelse af ejendommen, således som EKAS vurderer

ejendommens nuværende stand sammenholdt med tilstandsrapporten for ejendommen. I planerne indgår kun *projekter*, hvis de er godkendt på en generalforsamling.

De planlagte arbejder i 2015/2016 på kr. 220.000 for udskiftning af fuger på blok 1 (E/F matr.nr. 1 dt) er ikke udført.

Dette skyldes, at der er konstateret PCB i de udvendige fuger på gavlene. Ifølge vores tekniske rådgiver EKAS er der ikke nogen fare for, at der i den forbindelse kommer PCB i inde-luften i blok 1, heller ikke når fugerne fjernes. EKAS henviser til gældende PCB-vejledning, som foreskriver, at man skal være opmærksom på tilstedeværelsen af PCB ved fjernelsen og i øvrigt følge vejledningen.

Det er i stedet besluttet at gennemføre arbejderne som ét samlet projekt i 2017/2018, hvor både reparation af fuger i betondæk og revner i facader vil blive foretaget. Det samlede projekt skønnes at koste ca. kr. 1.010.000. Bestyrelsen foreslår, at dette finansieres ved at lade kr. 220.000 fra 2015/2016 indestå i egenkapitalen for E/F matr.nr. 1 dt, via egenkapitalen hensætte kr. 220.000 over budget 2016/2017, og så endelig opkræve kr. 570.000 over budgettet i 2017/2018. Disponeringen kan ses af budget 2016/2017 og af 10- års planerne for vedligeholdelse.

Bestyrelsen arbejder også på at forbedre og udvide indgangsdøren til blok 1, men arbejdet hermed skal koordineres med projekt for dørtelefoner og adgangskontrol.

Øvrige forhold

Der er endnu ikke nogen afklaring af vores klage over ejendomsvurderingen, som stadig ligger til afgørelse i Skatteankestyrelsen.

Bestyrelsen har ladet Brunata analysere, om det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt at etablere nye varmtvandsmålere iht. de nye regler herom. Analysen viste, at det over en 6- årig periode ville koste kr. 741.630,83. Da det således ville indebære en betydelig udgift for foreningerne, har bestyrelsen besluttet ikke at indkøbe og installere varmtvandsmålere.

Bestyrelsen har fra landinspektør Jacob Engberg Pedersen modtaget oplysning om, at Tinglysningsretten har tvangssammenlagt matr.nr. 1 dt og 1 dy til en ejendom. Bestyrelsen vil undersøge og overveje, hvilken betydning denne sammenlægning har for fremtiden, herunder for de 2 ejerforeninger, der hidtil har været knyttet til hvert sit matrikelnummer.

Hans Kramer har ansøgt TrygFonden om en hjertestarter, men desværre fået afslag.

Bestyrelsen takker Hans Kramer og de øvrige ansatte for deres indsats i årets løb.

Venlig hilsen
Bestyrelserne