

Ejerforeningerne Vejlesøparken

Grundejerforeningen Vejlesøparken
Ejerforeningen matr.nr. 1 dt
Ejerforeningen matr.nr. 1 dy

Bestyrelsens beretning for 2016/2017

Generalforsamling 30. januar 2018



Bestyrelsen efter ekstraordinær generalforsamling i aug. 2017 og konstituering:

Grundejerforeningen

Pierre Ørndorf, formand	på valg 2018 (accepterer genvalg)
Erik Trudsø Jespersen	på valg 2018 (accepterer genvalg)
Niels Lohmann	på valg 2018 (ønsker ikke genvalg)
Per Yderholm, repræsentant for COBO VIII	på valg 2019
Nicolai Fuglsang, repræsentant for COBO VIII	på valg 2019

Ejerforeningen 1 dt

Carsten Riddersholm, formand	på valg 2018 (accepterer genvalg)
Claus Tornøe	på valg 2018 (ønsker ikke genvalg)
Birthe Lundsgaard	på valg 2018 (accepterer genvalg)
Per Yderholm, repræsentant for COBO VIII	på valg 2019
Nicolai Fuglsang, repræsentant for COBO VIII	på valg 2019

Ejerforeningen 1 dy

Jens Bache, formand	på valg 2018 (accepterer genvalg)
Frank Nygaard	på valg 2018 (accepterer genvalg)
Ingelise Hatting	på valg 2018 (accepterer genvalg)
Per Yderholm, repræsentant for COBO VIII	på valg 2019
Nicolai Fuglsang, repræsentant for COBO VIII	på valg 2019

Suppleanter

Knud Erik Andreassen for E/F 1 dy
Jens Bache for G/F
Vacant for E/F 1 dt

Erik Fæster, der kom ind efter 1. juni, udtrådte af personlige grunde igen af bestyrelsen i september måned, hvorefter suppleanten, Birthe Lundsgaard, indtrådte.

Ejere og lejere

Pr. 1/1-2018 ejer restejer COBO VIII kommanditaktieselskab:

Ejerforeningen 1 dt: 126 ejerlejligheder med et fordelingstal på 10.585 af en total på 25.786. Heraf er 28 lejligheder genudlejet, og disse lejligheder har et fordelingstal på 1.688, hvilket vil sige, at COBO VIII i afstemninger efter fordelingstal kan stemme med 8.897 fordelingstal. I afstemninger, der opgøres efter antal, kan COBO VIII stemme med det fulde antal lejligheder, dvs. 126 lejligheder.

Ejerforeningen 1 dy: 71 ejerlejligheder med et fordelingstal på 7.003 af en total på 17.140. Heraf er 11 genudlejet, og disse lejligheder har et fordelingstal på 962, hvilket vil sige, at COBO VIII i afstemninger efter fordelingstal kan stemme med 6.041 fordelingstal. I

afstemninger, der opgøres efter antal, kan man stemme med det fulde antal lejligheder, dvs. 71.

Året, der gik

Hermed aflægger bestyrelsen beretning for det seneste regnskabsår, som vedrører perioden 1/10- 2016 til 30/9- 2017.

Det har været et begivenhedsrigt år i Vejlesøparken.

Pr. 1. juni 2017 solgte SEB Ejendomme sin resterende portefølje af lejligheder i ejendommen. Det var samme selskab, som under navnet Codan ejendomme stod bag opførelsen af ejendommen for knap 50 år siden og med en majoritet i bestyrelserne og på formandsposten har lagt kursen gennem alle årene. Køberen - COBO VIII - satser i modsætning til SEB ikke på frasalg af enkeltelejligheder, men ønsker efter fraflytninger at gennemføre moderniseringer med henblik på fortsat udleje.

Bestyrelsen havde netop fået Vejlesøparkens nye hjemmeside færdig, og den viste sig være en god kanal til at orientere om den nye situation.

SEB-repræsentanterne udtrådte øjeblikkeligt pr. 30. maj 2017 af bestyrelserne, som følge af frasalget. Allerede et par uger efter overtagelsen havde repræsentanter fra den tilbageværende bestyrelse et møde med de nye medejere, og der blev skabt en positiv dialog parterne imellem.

På den ekstraordinær generalforsamling afholdt den 29. august 2017 blev hver af bestyrelserne suppleret med de to nye medlemmer, Per Yderholm og Nicolai Fuglsang, der repræsenterer COBO VIII, ligesom formandsposterne i foreningerne blev besat af repræsentanter for de herboende enkeltejere.

Bestyrelsernes sammensætningen afspejler dermed retvisende det forhold på 40/60 %, der er mellem restejers andel og de herboende enkeltejeres andel af ejendommen.

Bestyrelsen har organiseret sit forberedende arbejde i en række underudvalg. Aktuelle underudvalg er:

- 1) **Driftsoptimering** (arbejder med kontinuerligt at kontrollere priser på al drift og komme med forslag til forbedringer og optimering af denne).
- 2) **Økonomi** (arbejder med forbedring og optimering af økonomirapportering til bestyrelsen).
- 3) **Teknik** (arbejder med diverse tekniske forhold vedr. bygningerne)
- 4) **Kommunikation** (arbejder med kommunikation til ejerne, herunder hjemmesiden)
- 5) **Fælles facilitetsudvalg** (ser på udnyttelsen af de fælles faciliteter på ejendommen som ejes eller lejes af grundejerforeningen)
- 6) **Skovudvalg** (følger op på skovplanen sammen med den daglige ledelse og udarbejder nye skovplaner for 10-års perioder)
- 7) **Regeludvalg** (ser på juridiske spørgsmål, husorden m.v.)
- 8) **Varmeudvalg** (har kontakt til Holte Fjernvarme, energiledelsesselskabet Brunata og administrationsselskaberne CEJ og Newsec Datea)

Indgangspartier

Bestyrelsens teknikudvalg arbejder med forslag til en renovering af indgangspartiet i blok 1, som nu er det eneste indgangsparti, der ikke er renoveret. Der er afgivet en indstilling til bestyrelsen om en omfattende ombygning, der genetablerer bygningens oprindelige indgang og udseende med foyer og vindfang i det areal, der i dag bruges til parkering for handicaphjælpermidler. Samtidig er det tanken at fjerne den ikke længere tidssvarende baldakin.

Betonskader

Betonen i blok 1 er blevet gennemgået ved hjælp af en lift, og der er konstateret en del skader. Enkelte akutte problemer er samtidig blevet afhjulpet. Der er efter den rådgivende ingeniørs anbefaling budgetteret med 1 mio. kr. til udbedring af skaderne på blokken. For mest rationelt at udnytte det stillads, der skal rejses til projektet, vil gummifugerne, hvori der tidligere er konstateret PCB, blive renoveret i samme arbejdsgang.

Blok 5 har i 2017 fået udbedret betonskader, mens et tilsvarende projekt afventer for blok 4. Blok 4 fik også foretaget undersøgelser for betonskader i det forløbne år, hvilket danner baggrunden for, at disse skal repareres i det kommende år.

LED belysninger

Med renovering og ombygning af parkbelysningens såkaldte Albertslund lamper til LED har vi afsluttet projekterne med omlægning til en mere energirigtig belysning i alle fællesarealer, såvel inden- som udendørs. Elregningen for fællesarealerne er således nu omtrent halveret i forhold til situationen for 5 år siden.

Bemandingen

I året 2017 har bemandingen været uændret 6 personer inklusiv inspektøren.

Vejlesøparkens mangeårige inspektør, Hans Kramer, kunne i december 2016 fejre sit 40 års jubilæum. Han blev hyldet af vore mange beboere og samarbejdspartnere ved en velbesøgt reception i selskabslokalet.

Sagen mod E.O.N

Vejlesøparkens sager med E.O.N. er alle afsluttet. Der kører stadig en sag i Energitilsynet om E.O.N.'s honorarer, men vi er ikke direkte involveret. Resultatet kan dog få betydning for Vejlesøparken. Sagen er hos Advokat Marlene Hannibal.

Holte Fjernvarme

Aftalen med Holte Fjernvarme har nu været i gang i to hele fyringssæsoner til vores fulde tilfredshed. Vores samlede varmeudgifter er markant lavere, end da E.O.N. var leverandør. Der er udarbejdet et tillæg til kontrakten, som tydeliggør principperne i vores afregningsmodel. Ligeledes er der fastlagt en regnemodel for beregning af vores a conto

varme, således at beløbet fastsættes på baggrund af antal graddage i et normalt varmeår.

Fordeling af vores samlede varmeudgifter

På baggrund af diskussionen på sidste generalforsamling er der i samarbejde med Brunata udarbejdet et forslag til et nyt fordelingsprincip af de samlede varmeudgifter. I forslaget omfordeles nogle omkostninger mellem varmt vand og omkostninger fordelt via fordelingsmålerne på radiatorerne. Forslaget behandles som et separat punkt på generalforsamlingen.

Administrationsaftaler

Bestyrelsen har indgået nye administrationsaftaler med Newsec Datea. Aftalerne erstatter et kompleks af aftaler og tillægsaftaler, som strækker sig helt tilbage til Codan Ejendommens tid. Der er tale om en modernisering og konkretisering af aftalerne, som samtidig rummer en nedsættelse af administrationshonoraret.

Energimærkerapport for Vejlesøparken

Vi har efterhånden gennemført størsteparten af de forslag til energiforbedringer, som energimærkerapporten fra 2010 anviste. Der vil blive udarbejdet en oversigt over de gennemførte arbejder med henvisning til rapporten, som vil være tilgængelig på hjemmesiden.

Husordenen

Overtrædelser af Vejlesøparkens husorden er desværre ofte et problem, idet ikke alle beboere respekterer reglerne. Bestyrelsen vil gerne opfordre alle ejere til at være opmærksomme på reglerne i husordenen, og vi bakker naturligvis op om vores daglige ledelse i bestræbelserne på at håndhæve de i fællesskab vedtagne regler.

Husordenen er forholdsvis liberal med hensyn til beboernes boren og hamren i perioder i weekenderne. Det har naturligvis omvendt aldrig været meningen, at dette også skulle gælde professionelle håndværkeres renoveringsarbejder. Regeludvalget vil se på en præcisering af husordenen på dette punkt.

Foreningernes økonomi

Grundejerforeningen har et overskud på kr. 191.249, hvilket er 291.000 kr. bedre end budgetteret.

Ejerforeningen 1 dt har et underskud kr. 248.790 hvilket er i overensstemmelse med budgettet.

Ejerforeningen 1 dy har et overskud på kr. 60.253, hvilket er 80.000 kr. bedre end budgetteret.

Den samlede likviditet i foreningerne er højere end den nødvendige driftslikviditet. Derfor

har bestyrelsen besluttet i løbet af det kommende regnskabsår at nedbringe den samlede likviditet og samtidig balancere den, så foreningerne bidrager i overensstemmelse med foreningernes størrelse/fordelingstal. Dette er indarbejdet i de fremlagte budgetforslag.

Vedligeholdelse af ejendommen

Driften

Driften kører generelt tilfredsstillende, og der følges løbende op herpå i driftsoptimeringsudvalget og skovudvalget. Sidstnævnte udvalg har lagt sidste hånd på en ny udgave af skovplanen, der forventes fremsendt til godkendelse i kommunen i det nye år.

Bygningerne

I regnskabsårets løb er der foretaget en del forskellige arbejder. Det blev konstateret, at enkelte af vore elevatorers "bælter", som trækker elevatorerne, trængte til udskiftning, hvilket blev gjort. Samtidig er renoveringen/udskiftningen af samme blevet sat i system, så de nu indgår i den systematiske vedligeholdelse. Vi skiftede også teknik i forbindelse med alarmopkald fra elevatorerne, et tiltag, som skulle sikre os en årlig besparelse på området.

Der er blevet malet vinduer mod vest i blok 4 og 5 samt underetagen af blok 1.

Blok 1 fik i øvrigt i efteråret en større vandskade, som berørte flere lejligheder. Skadens omfang etc. medførte, at vi besluttede, at der skulle udfærdiges en beredskabsplan for håndtering af større skader (brand-, og vandskader, seriehærværk samt indbrud som berører flere beboere), således at alle ved, hvordan der skal reageres og ikke mindst informeres ved sådanne skader.

Flisebelægningen foran blok 1 blev også besluttet udskiftet, således at alle blokkes flisebelægning på adgangsvejene er udskiftet i løbet af foråret 2018. Cykelstativerne samme sted står også overfor en udskiftning, hvilket blev besluttet efter en prøveperiode, som viste, at der var blevet bedre styr over forholdene på stedet.

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 planlagte vedligeholdelse af ejendommen, således som EKAS vurderer ejendommens nuværende stand sammenholdt med tilstandsrapporten for ejendommen.

Bestyrelsen vil i 2018, jf. Grundejerforeningens vedligeholdelsesplan igangsætte et projekt, der kommer til at løbe over flere år, med renovering af de meget slidte asfaltbelægninger på parkeringsarealerne.

Bestyrelsen vil i 2018 bede EKAS om at udarbejde en ny tilstandsrapport for bebyggelsen, så der foreligger et solidt grundlag for bestyrelsens prioriteringer af bygningsarbejder i de

kommende år. Rapporten skal erstatte den tilsvarende rapport fra 2012, idet de fleste relevante arbejder heri er gennemført. Omkostningerne til udarbejdelsen af rapporten er indeholdt i de fremlagte budgetter.

Dørtelefonprojektet

Bestyrelsens teknikudvalg har i det forløbne år, sammen med Kim Hjortfelt fra det rådgivende ingeniørfirma, G. Carstensen A/S, forberedt dørtelefonprojektet. Projektet har været sendt i udbud, og teknikudvalget er i gang med vurderingen af de indkomne tilbud. Bestyrelsen har løbende orienteret om projektet. I løbet af marts måned 2018 vil bestyrelsen afholde 2 orienteringsmøder om projektet, som derefter behandles på en ekstraordinær generalforsamling i april 2018. Projektet opererer med tre mulige delprojekter/ambitionsniveauer, hvor hvert niveau bygger videre på de forudgående:

1. Etablering af dørtelefoner med video i hver opgang og tilsvarende svarapparater i de enkelte lejligheder.
2. Etablering af elektroniske låse på alle Vejlesøparkens ydre døre. Dørene betjenes af små elektroniske brikker, som det allerede i dag sker i vaskeriet.
3. Etablering af nye kabler til de enkelte lejligheder med det formål at skabe grundlag for hurtigere samt billigere internetforbindelser og langt billigere TV.

Øvrige forhold

Rudersdal Kommune har informeret om, at man fra midten af 2019 indfører nye krav om kildesortering af affald. Bestyrelsen vil følge dette nøje og vil påbegynde en analyse af, hvorledes dette vil påvirke Vejlesøparkens affaldssortering.

Der er kommet en afklaring på vores klage over ejendomsvurderingen, som ikke giver os medhold. Vi har sammen med advokaten, der kørte sagen, besluttet ikke at foretage os yderligere.

Som en følge af den fortsatte forringelse af PostNords postlevering bliver det i fremtiden et stigende problem at opfylde vedtægternes frister for indkaldelser m.v. Bestyrelsen opfordrer derfor alle til at tilmelde sig elektronisk kommunikation med ejendommens administrator.

Brugen af bebyggelsens selskabslokale er baseret på brugerbetaling. Bestyrelsen accepterer et vist underskud på selskabslokalet, men har valgt at hæve prisen for lokalets benyttelse. Bestyrelsen er endvidere indstillet på at anvende et beløb på istandsættelse for dermed at øge brugen af lokalet. Dette vil ske i koordination med beboerforeningen.

Vejlesøparkens komplekse struktur med to matrikelnumre og tre foreninger har historiske årsager, som går tilbage til bebyggelsens første leveår. Det har længe været et udbredt ønske – også i bestyrelsen – at få forenklet denne struktur gennem en sammenlægning af de tre foreninger. Den indhentede juridiske vurdering er, at det i praksis vil være umuligt, idet der vil kræves enighed imellem alle ejere i bebyggelsen. Indhentning af erfaringer fra ejerforeninger, som har forsøgt noget lignende, bekræfter denne vurdering.

Lejernes beboerrepræsentation har bedt os nævne, at man gerne vil have ejere med i aktivitetsudvalget, som man ser frem til at få revitaliseret til glæde for alle beboere i Vejlesøparken. Interesserede kan rette henvendelse til Tove Franke, der er formand for beboerrepræsentationen.

På bestyrelsens vegne

Pierre Ørndorf
Formand
G/F