

# Ejerforeningerne i Vejlesøparken

Grundejerforeningen Vejlesøparken

Ejerforeningen matr. nr. 1dt

Ejerforeningen matr. nr. 1dy

## Bestyrelsens beretning for 2017/2018

Generalforsamling 29. januar 2019



## Bestyrelsen efter den ordinære generalforsamling den 30.januar 2018:

### Grundejerforeningen:

Bestyrelsesformand Pierre Ørndorf	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Per Yderholm	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Nicolai Fuglsang	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Knud-Erik Andreasen	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Erik Trudsø-Jespersen	på valg 2020

Som suppleant blev Jens Bache valgt for en 1-årig periode.

### Ejerforeningen 1dt:

Bestyrelsesformand Carsten Riddersholm	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Bjarne Jepsen	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Birthe Lundsgaard	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Per Yderholm	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Nicolai Fuglsang	på valg 2019

Som suppleant blev Erik Trudsø Jespersen valgt for en 1-årig periode.

### Ejerforeningen 1dy:

Bestyrelsesformand Jens Bache	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Frank Nygaard	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Ingelise Hatting	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Per Yderholm	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Nicolai Fuglsang	på valg 2019

Som suppleant blev Knud Erik Andreasen valgt for en 1-årig periode.

## Ejere og lejere

Pr 1/1-2019 ejer restejer COBO VIII kommanditaktieselskab:

Ejerforeningen 1dt: 124 ejerlejligheder med et fordelingstal på 10.351 af en total på 25.786. Heraf er 36 lejligheder genudlejet, og disse lejligheder har et fordelingstal på 2.123, hvilket vil sige, at COBO VIII i afstemninger efter fordelingstal kan stemme med 8.228. I afstemninger efter antal, kan COBO VIII stemme med det fulde antal lejligheder, dvs. 124 lejligheder.

Ejerforeningen 1dy: 70 ejerlejligheder med et fordelingstal på 6.936 af en total på 17.140. Heraf er 15 genudlejet, og disse har et fordelingstal på 1.190 hvilket vil sige, at COBO VIII i afstemninger efter fordelingstal kan stemme med 5.746 i fordelingstal. I afstemninger efter antal kan COBO VIII stemme med det fulde antal, dvs. 70 lejligheder.

## **Om Vejlesøparken**

Som det fremgår af foregående side, har Vejlesøparken en kompliceret struktur med tre ejerforeninger og en blanding af ejere og lejere. Denne struktur har historiske årsager, og mange har i tidens løb ønsket den forenklet. Af juridiske årsager er strukturen i praksis umulig at ændre. Det betyder, at bestyrelsesmøder (og generalforsamlinger) i praksis afvikles som "3 møder i 1". Bestyrelsen har i årets løb afholdt 6 møder.

I det daglige koordineres bestyrelsens arbejde gennem en tæt koordinering mellem de tre ejerforeningers formænd og gennem et antal tværgående arbejdsudvalg, som blev nærmere beskrevet i sidste års beretning. Især teknikudvalget og varmeudvalget har været aktive og givet værdifulde bidrag til foreningens drift.

### **Skifte af ejendomsinspektør**

Hans Kramer, Vejlesøparkens mangeårige inspektør, valgte at gå på pension med udgangen af maj 2018 efter mere end 40 års ansættelse. For bestyrelsen var dette en sjælden mulighed for at overveje den personprofil, som kunne bringe Vejlesøparken ind i fremtiden. Jan Breaum blev ansat som ny ejendomsinspektør og tiltrådte sin stilling den 2. juli 2018.

I forlængelse heraf vedtog bestyrelsen i september en 12-punktsplan for modernisering af den daglige drift. Mange nye myndighedskrav er i de senere år kommet til for alle typer af virksomheder: miljøkrav, sikkerhedskrav, arbejdspladsvurderinger og meget mere. Også beboersyn i forbindelse med renoveringer får øget vægt i disse år. Det har været vigtigt for bestyrelsen, i samarbejde med Jan Breaum og vore medarbejdere, at sikre Vejlesøparkens overholdelse af alle disse mangeartede samfundskrav.

Persondatabeskyttelsen er endnu et samfundskrav, som bestyrelsen har arbejdet aktivt med i året, der gik. Endelig har medarbejdernes ansættelsesforhold og –kutymer fået et serviceeftersyn.

### **Vedligeholdelse og drift**

Den løbende vedligeholdelse har fulgt den plan, som blev fremlagt og godkendt på sidste års generalforsamling. En større renovering af ejendommens flisebelægninger er afsluttet. En stor renovering af betonen i blok 1 blev på grund af skiftet af ejendomsinspektør ikke afsluttet inden regnskabsårets afslutning.

Skovplanen, som beskriver udviklingen af beplantningerne i Vejlesøparken i de næste 10 år, er revideret og indsendt til myndighederne til godkendelse. Selskabslokalerne er blevet renoveret i håb om, at udnyttelsen vil stige. Bestyrelsen støtter initiativer fra lejerne til afholdelse af arrangementer for alle i bebyggelsen. Udover arrangementer af mere socialt tilsnit har der været afholdt orientering om brandsikkerhed og kurser i anvendelsen af de nyopsatte hjertestartere.

En ny tilstandsrapport for ejendommen er på trapperne. Den udarbejdes af ejendomsinspektøren i tæt samarbejde med EKAS, bestyrelsens tekniske rådgiver. Målet er at få et opdateret grundlag for det systematiske vedligeholdelsesarbejde, som skal foregå i de kommende år. Selv om rapporten endnu ikke er færdigbehandlet i bestyrelsens udvalg og i bestyrelsen, så tegner der sig et billede: Efter den store renovering i 2004-2005, hvor der blev postet 42 mio. kr. i en genopretning af Vejlesøparken, er der sket en gradvis nedslidning i de seneste år. Det er især de ikke-synlige områder, hvor man skal sætte ind i de kommende år. Dertil kommer to større områder, der indgår i planen for de kommende år. Det ene er renovering af varmecentral og boilerum. Det andet er affaldshåndteringen. Bestyrelsen vil gennemgå tilstandsrapporten og foretage en prioritering af opgaverne og lade det indgå i en langsigtet økonomisk plan. Bestyrelsen vil samtidig søge at fremskaffe tal for lignende betonbyggerier fra samme periode for at få et sammenligningsgrundlag.

### **Affaldshåndtering**

Rudersdal Kommune indfører i 2019 en revolutionerende ændring af affaldshåndteringen med henblik på at imødekomme de politiske mål om øget genanvendelse af ressourcerne. For Vejlesøparken vil det betyde

store investeringer i affaldssystemer og nye krav til beboerne om systematisk sortering af affald. Omlægningen vil blive krævende – ikke mindst for beboerne, som skal ændre vaner.

Bestyrelsen arbejder med forskellige modeller for affaldshåndteringen, som også skal forhandles med kommunen (og med Nationalmuseet, da Vejlesøparken indeholder en fredet gravhøj). Ændringen er så indgribende i beboernes dagligdag, at bestyrelsen påtænker at afholde en ekstraordinær generalforsamling alene med dette punkt på dagsordenen.

### **Økonomi**

Opkrævningerne af ejerbidrag i det forløbne regnskabsår har været præget af en nedbringelse af foreningernes samlede likviditet og en bedre balance mellem de tre foreningers bidrag til likviditeten. Det har betydet, at ejerne i 1dy har oplevet en mærkbar nedsættelse af ejerbidraget i det forgangne år. Regnskabsresultatet i de tre foreninger er præget af, at vedligeholdelsesarbejder på grund af inspektørskiftet fortsatte efter regnskabsårets afslutning. Bestyrelsen har besluttet at hensætte beløb til disse arbejder.

Resultatet i Grundejerforeningen er kr. 54.806, et forbrug der er kr. 54.806 mindre end budgetteret.

Resultatet i Ejerforeningen 1dt er kr. 506.915, et forbrug der er kr. 473.515 mindre end budgetteret.

Resultatet i Ejerforeningen 1dy er kr. -284.692, et forbrug der er kr. 558.508 mindre end budgetteret.

I resultaterne for 1dt og 1dy er indeholdt hensættelser på henholdsvis kr. 350.000 og kr. 462.000 til ikke-afsluttede vedligeholdelsesopgaver.

### **Fjernvarme**

Alle danske fjernvarmeværker varsler prisstigninger – en konsekvens af ændrede regler og bortfald af statstilskud. Vejlesøparken har indgået en kontrakt med Holte Fjernvarme, som indeholder en vis beskyttelse mod prisstigninger. Selv om kontrakten fra Holte Fjernvarmes side er uopsigelig, har Holte Fjernvarme ønsket kontrakten erklæret ugyldig. Bestyrelsen har søgt teknisk og juridisk bistand og er i forhandling med Holte Fjernvarme.

### **Indgangspartiet til blok 1**

Der er fortsat overvejelser om at ændre indgangspartiet til blok 1. Rudersdal Kommune (som lejere af stueetagen) og COBO VIII (som ejer af de pågældende lejemål) er nøglespillere i disse overvejelser. Indgangspartiet skal ændres, inden et eventuelt dørtelefonprojekt kan sættes i værk.

### **Dørtelefonprojektet**

Efter mange års diskussion og tekniske undersøgelser nåede dørtelefonprojektet i 2018 et skillepunkt. Projektet var opdelt i tre trin, så man kunne vælge ambitionsniveau:

1. Dørtelefoner: Pris ca. 4 mio. kr. (ca. 96 kr. per fordelingstal).
2. Dørtelefoner plus elektronisk adgangskontrol (ADK): Pris ca. 6 mio. kr. (ca. 138 kr. per fordelingstal).
3. Dørtelefoner + ADK + Bolignet: Pris ca. 8 ½ mio. kr. (ca. 196 kr. per fordelingstal).

Bestyrelsens diskussioner viste, at det ikke i praksis ville være muligt at skaffe tilstrækkelig tilslutning til ”den store løsning”, niveau 3, som indtil videre må betragtes som opgivet. Den resterende del af dørtelefonprojektet afventer beslutning om indgangspartiet til blok 1.

Hovedformålet med projekt Bolignet var at skaffe beboerne adgang til billigere internet og tv. En nyoprettet antenneforening vil på Vejlesøparkens vegne tage kontakt til TDC/YouSee og søge at forhandle om overtagelse af kablerne i bebyggelsen. Det forventes, at dette vil betyde flere (ikke færre) valgmuligheder for beboerne.