

Ejerforeningerne i Vejlesøparken

Grundejerforeningen Vejlesøparken

Ejerforeningen matr. nr. 1dt

Ejerforeningen matr. nr. 1dy

Bestyrelsens beretning for 2019/2020

Generalforsamling 26. januar 2021



Bestyrelsen efter ordinær generalforsamling 21. januar 2020:

Grundejerforeningen:

Bestyrelsesformand Carsten Riddersholm	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Birgit Susanne Straasø	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Per Yderholm	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Nicolai Fuglsang	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Erik Trudsø Jespersen	på valg 2022

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

Ejerforeningen 1dt:

Bestyrelsesformand Bjarne Jepsen	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Carsten Ridderholm	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Birthe Lundsgaard	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Per Yderholm	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Nicolai Fuglsang	på valg 2021

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

Ejerforeningen 1dy:

Bestyrelsesformand Jens Bache	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Frank Nygaard	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Ingelise Hatting	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Per Yderholm	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Nicolai Fuglsang	på valg 2021

Der blev ikke valgt suppleant.

Ejere og lejere

Pr 1/1-2020 ejer restejer COBO VIII kommanditaktieselskab:

Ejerforeningen 1dt (49062): 118 ejerlejligheder med et fordelingstal på 10.958 af en total på 25.786.

Ejerforeningen 1dy (49061): 65 ejerlejligheder med et fordelingstal på 6.331 af en total på 17.140.

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. Alle ønsker den ændret og mange har i tidens løb forsøgt at forenkle den. Af juridiske årsager er strukturen i praksis umulig at ændre. Det betyder, at bestyrelsesmøder (og generalforsamlinger) i praksis afvikles som "3 møder i 1". Repræsentanter for enkelt-ejerne har formandskabet i alle tre foreninger, således at bestyrelsernes sammensætning afspejler forholdet mellem enkeltejerne og COBO. Bestyrelsen har i årets løb afholdt 6 møder. Endvidere har de herboende bestyrelsesmedlemmer afholdt et antal møder af forberedende karakter.

Corona

Den 11. marts gennemførte regeringen en omfattende nedlukning af Danmark. Den 16. marts foretog bestyrelsen derpå en delvis nedlukning af Vejlesøparken. Et antal initiativer blev iværksat med henblik på at begrænse smitten, bryde smittekæder og dermed beskytte både beboere og medarbejdere. Selskabslokalet blev lukket ned, rengøringen blev intensiveret, og eksterne kontakter fra f.eks. håndværkere blev minimeret. Samtidig blev arbejdsrutinerne for De Blå Mænd (Vejlesøparkens faste medarbejdere) omlagt. Fra juli måned var situationen igen nogenlunde normaliseret.

Ejendomsinspektørens 12-punktsplan

Ved Jan Breaums tiltrædelse som ejendomsinspektør i 2018 vedtog bestyrelsen en 12-punktsplan for modernisering af den daglige drift. Flere af punkterne har med sikkerhed at gøre – beboernes såvel som medarbejdernes sikkerhed: miljøkrav, risikovurdering af arbejdssituationerne og gennemgang af brand-sikkerheden overalt i ejendomskomplekset. Disse punkter er i alt væsentligt gennemført. Brandforholdene omfatter både fællesarealer og private arealer. Alle myndighedskrav er opfyldt på fællesarealerne. Dog udestår der stadig en sikring af de krævede flugtveje i blok 1, hvor enkelte ejere fortsat ikke har bragt forholdene vedrørende svingdørene på altanerne i orden. Kommunen vil om nødvendigt skride ind med påbud, politianmeldelse, bøder og dagbøder, indtil forholdene er lovliggjort.

Ejendommens vedligeholdelse

Ud over den almindelige løbende vedligeholdelse kan følgende nævnes:

Den forebyggende spuling af faldstammerne er afsluttet, og det har mærkbart nedsat antallet af rapporter om stoppede afløb. Projektet med elektroniske nøgler til kælderrummene er gennemført, og det har indtil videre standset bølgen af indbrud i depotrum i kældrene.

Den midlertidige ordning for affaldssortering fortsætter også i 2021, men der foretages løbende optimering med henblik på at nedbringe timeforbruget for De Blå Mænd i forbindelse med ordningen og dermed frigøre timer til andre service- og vedligeholdelsesopgaver. Regeringens offentliggørelse af en ny strategi med sortering i 10 fraktioner har betydet, at bestyrelsen har sat planlægningen af den endelige ordning i bero. Vi afventer konkrete udspil fra Rudersdal Kommune, inden vi foretager dyre investeringer i udendørs anlæg. Pladsen ved varmecentralen til storskrald fungerer efter hensigten. I årets løb er asfaltbelægningen udskiftet med en flisebelægning, som bedre kan modstå belastningen fra store lastbiler. Desuden er der etableret video-overvågning af storskraldsområdet for at begrænse tyveri og misbrug.

I årets løb er den elektroniske styring af fremløbstemperaturen på fjernvarmevandet i blokkene blevet udskiftet, da den gamle var ustabil og gav en meget dårlig regulering i forhold til udetemperaturen. Samtidig forbedres afkølingen af det varme vand fra Holte Fjernvarme, således at Vejlesøparken overholder betingelserne i kontrakten med Holte Fjernvarme.

I forbindelse med denne opdatering er nogle ventiler og rør blevet isoleret - igen for at forbedre varmeøkonomien.

I sommeren 2019 blev boilerummene i de 5 blokke gennemgået af en varmekonsulent, som påpegede, at varmtvandsbeholderne i blok 1 og 2 var utidssvarende og afkølede fjernvarmevandet meget dårligt. Holte Fjernvarme havde tidligere på året påtalt det samme.

Det blev på en ekstraordinær generalforsamling i 1dt i november 2019 besluttet at igangsætte denne udskiftning. Begge beholdere blev taget i brug i februar 2020, og det har givet en bedre afkøling af fjernvarmevandet.

I forbindelse med denne udskiftning af varmtvandsbeholderne blev der også monteret ekstra temperaturfølere på det varme vand i alle blokkene, således at De Blå Mænd lettere kan sikre en korrekt fremløbstemperatur på det varme vand.

Taginddækningen ved alle elevatorskakte er blevet renoveret, da den tidligere inddækning var nedslidt, og der var begyndende problemer med vandskader.

Vejlesøparken har tidligere gennemført et vellykket forsøg med facaderensning, og i bestyrelsen var der enighed om at anmode generalforsamlingen om et budget til en total facaderensning (ca. en million kroner for alle 5 bygninger). I detailplanlægningen blev vi imidlertid opmærksomme på en mulighed for at kombinere facaderensning med en livsforlængende behandling af betonelementerne. Det drejer sig om en kemisk behandling, som foretages samtidig med en rensning af betonoverfladerne. Dette skulle naturligvis undersøges nærmere.

I eftersommeren 2020 var det planlagt at gennemføre den resterende del af betonprojektet i blok 2 og 3. Også her trak projektplanlægningen ud på grund af den ovenfor nævnte mulighed for at forlænge betonens levetid med en kemisk behandling. Omkostningerne til opstilling af det komplicerede stillads er relativt høje, og derfor skal vi være sikre på, at alt arbejdet kan udføres i samme arbejdsgang.

Endvidere blev vi opmærksomme på et nyopdukket problem: Ved den seneste tagrenovering for 15-20 år siden har man brugt en meget u hensigtsmæssig afslutning ved tagkanterne, idet man har banket tagpapsøm ned i overkanten af facadeelementerne med deraf følgende risiko for korrosion og senere nedstyrtning. Dette problem (som er fælles for alle boligblokkene) vil blive analyseret nærmere som en del af projektet.

Før vi bruger flere hundrede tusinde kroner på stilladsarbejde, skal vi være sikre på den rigtige løsning for ovennævnte problemer, så alt arbejdet udføres i samme projekt og dermed til den optimale pris.

Betonprojektet faseopdeles og forventes at blive gennemført over 2 – 3 budgetår for samtlige bygninger med henblik på at sprede omkostningerne. Hver projektfase søges gennemført på 2 – 3 måneder og med størst mulig hensyntagen til beboernes trivsel ved at minimere den periode, hvor den enkelte lejlighed er generet.

Administrative procedurer

Bestyrelsen og ejendomskontoret har hidtil brugt uforholdsmæssig megen tid på administrative procedurer. Vores administrator, Newsec, har gennem årene udviklet et antal nye værktøjer, som Vejlesøparken nu har taget i brug. Samtidig er det administrative flow mellem leverandører, ejendomskontor og Newsec blevet gennemgået og forenklet for at nedsætte alle parterers tidsforbrug og samtidig forbedre bestyrelsens muligheder for at styre foreningernes økonomi.

I denne forbindelse fik kontoplanen et eftersyn og blev justeret i forhold til Newsec's opdaterede kontoplan for foreninger. Den nye kontoplan er opdelt i logiske sektioner, der i højere grad er tilpasset nutidens udgifter til at drive, vedligeholde og forbedre ejendomskomplekser. I forbindelse med revideringen af kontoplanen er enkelte udgifter flyttet mellem foreningerne, uden at det ændrer på ejernes bidrag.

De nye administrative procedurer og anvendelsen af den nye kontoplan er dokumenteret i ejendomsadministratorens forretningsorden.

Holte Fjernvarme

Der har i årets løb været forhandlinger om formen for vores tilknytning til Holte Fjernvarme. Det var foreslået, at Vejlesøparken skulle indtræde som andelshaver, men det var ikke muligt at få et klart svar på vores stilling, hvis vi engang ad åre måtte ønske at udtræde. Derfor har bestyrelsen besluttet at indstille forhandlingerne og fastholde vores nuværende tilslutningsaftale med Holte Fjernvarme.

Vi har afsluttet detaljerede tekniske drøftelser om, hvorledes vores særlige garantiberegninger skal gennemføres. Disse beregninger har tidligere været fejlbehæftede. Forhandlingerne er afsluttet med et opdateret tillæg til hovedaftalen, og der er udarbejdet og valideret et Excel-ark, som dels skal forenkle beregningerne og dels minimere risikoen for fejl i inputdata. Modellen er blevet anvendt for varmeåret 2019/20, og parterne er enige om, at modellen skal danne basis for fremtidige beregninger.

Varmeåret er afsluttet med en større tilbagebetaling til Vejlesøparken – 702.000 kr. – bl.a. som følge af de nævnte beregninger.

Energimærkning

Vejlesøparkens energimærke udløb i slutningen af november 2020, og kan derfor ikke længere refereres i ejendomsmæglernes salgsoptillinger. Bestyrelsen har derfor taget initiativ til at få energimærket fornyet. Langt de fleste anbefalinger i den udløbne energimærkningsrapport er udført med det resultat, at vi kan konstatere væsentlige reduktioner i forbruget af el, vand og varme. Alle energimæssige forbedringer er dokumenteret som input til den nye energimærkning.

Udarbejdelsen af den nye energimærkning blev påbegyndt i november og forventes afsluttet inden generalforsamlingen den 26. januar 2021. Som noget nyt vurderes Vejlesøparkens 5 bygninger separat både med hensyn til karakter og anbefalede tiltag. Det er bestyrelsens håb, at de gennemførte forbedringer vil resultere i en ændring af energimærkningen fra det nuværende "D" til "C". Dette vil ifølge ejendomsmæglerne påvirke salgsprisen i positiv retning.

Økonomi – årsregnskaberne for 2019/2020

Resultatet i Grundejerforeningen er et underskud på kr. 186.605

Resultatet i Ejerforeningen 1dy er et overskud på kr. 677.067, især pga. udsættelsen af betonprojektet

Resultatet i Ejerforeningen 1dt er et underskud på kr. 143.925

Projekterne for 2020/2021

I de fremlagte budgetter er der som nævnt afsat i alt 4,9 mio. kr. til større forbedringsprojekter. Projekterne er i budgetterne markeret med et "P". Der er ikke sat tal på de enkelte projekter – de vil løbende blive prioriteret af bestyrelsen, men bestyrelsens skøn på budgetteringstidspunktet var:

P211 - Affald, optimering	300.000
P212 – Trapper og stier udendørs	280.000
P213 - Fællesfaciliteter	90.000
P214 - Overvågning og sikkerhed	100.000
P215 - Veje og Parkering	220.000
P203 - Betonrenovering, herunder rensning af enkelte facader	2.950.000
P217 - Elevatorer	550.000
P218 – Udskiftning af Brunata radiatormålere	410.000
Projekter i alt	4.900.000

- **P211 – Affald, optimering.** Da den obligatoriske sorteringsordning blev indført den 1. oktober 2019, blev der i indkøringsfasen etableret et sorteringssted per opgang for dermed at kunne følge op på fejl i sorteringen. På nuværende tidspunkt fungerer sorteringen tilfredsstillende, og i løbet af vinteren 2020/21 reduceres antallet af sorteringssteder for dermed at reducere den tid, der anvendes på affaldshåndtering.
- **P212 – Trapper og stier udendørs.** Trapper og stier i vores park og skovområde trænger til en renovering. Bl.a. har mange beboere udtrykt ønske om, at stien fra blok 2 ned mod Holte station bliver udbedret med mulighed for at trække cykler, barnevogne og kufferter på et jævnt område ved siden af trapperne. Både trapper og stier samordnes med skovplanen (se nedenfor).
- **P213 – Fællesfaciliteter.** De nuværende 6 hobbyrum i blok 4 må ikke benyttes til personophold, uden at der etableres en nødudgang i tilfælde af brand. Derfor er der for tiden ikke adgang til disse hobbyrum. Beboerne er af den opfattelse, at de har krav på disse fællesfaciliteter, hvilket imødekommes via dette projekt.
- **P214 – Overvågning og sikkerhed.** I 2020 påbegyndte ejendomsinspektøren en overvågning af det månedlige forbrug af vand, el og varme i de enkelte boligblokke og funktionsområder. Lige nu foretages denne registrering på over 40 målepunkter hovedsagelig manuelt. Da vores årlige forbrug af forsyninger beløber sig til omkring 6 millioner kroner, vil konstatering af selv et mindre spild kunne medføre væsentlige besparelser. Formålet med dette projekt er at automatisere disse registreringer og opstille grænseværdier for forventet forbrug.
Desværre oplever vi stadig misbrug, tyveri og hærværk, hvilket kræver løbende investering i sikkerhedssystemer.

- **P215 – Veje og parkering.** Asfalten på flere parkeringsarealer trænger til at blive repareret eller renoveret. Opgaven gennemføres over flere år, og det afsatte beløb er delvist tiltænkt parkeringsområdet foran blok 4.
- **P203 – Betonrenovering.** Tidligere omtalt i denne beretning.
- **P217 – Elevatorer.** Ved en udskiftning af visse dyre komponenter i vores elevatorer falder den obligatoriske service væsentligt. Denne investering er alene en økonomisk optimering med kort tilbagebetalingstid.
- **P218 – Udskiftning af Brunata radiatormålere.** De ca. 2.200 radiatormålere i Vejlesøparken har en alder, hvor de skal udskiftes. Batterierne har nået deres maksimale levetid, og derfor vil de nuværende radiatormålere ikke længere sikre en korrekt varmeafregning. Projektet er obligatorisk.
- **Energibesparelser.** Når den nye energirapport foreligger i foråret 2021, vil bestyrelsen vurdere, om der skal foretages konkrete investeringer med henblik på at forbedre de enkelte bygningers karakter fra "D" til "C".

Den langsigtede økonomiske udvikling – planerne for vedligeholdelse

Vejlesøparken er et halvtreds år gammelt betonelementbyggeri, og som alle lignende byggerier fra denne periode, er det nødvendigt med et antal større vedligeholdelsesopgaver – projekter – for at sikre bygningernes fortsatte beståen. Det drejer sig om tag og facader, men også en lang række områder, som ikke ses i det daglige: f.eks. forsynings- og afløbssystemer.

I det forløbne år har bestyrelsen fået en langt bedre forståelse af bygningernes tilstand og behov for vedligeholdelse. Det er bestyrelsens vurdering, at vi skal afsætte større beløb end hidtil til projekter, herunder udskiftning af udtjente bygningskomponenter.

Ser man på den langsigtede økonomiske udvikling, er de samlede opkrævninger steget med mindre end 2 % for hele femårsperioden fra 2014/15 til 2019/20. Dette er for lidt, hvis man vil undgå en gradvis nedslidning af bebyggelsen. Opkrævningerne har svinget en del fra år til år, hvilket heller ikke er særlig hensigtsmæssigt. Derfor indeholder de fremlagte budgetter for 2020/2021 et forslag om et løft af opkrævningerne på 1,67 mio. kr. (12 %). Det vil give sammenlagt 6,8 mio. kr. til vedligeholdelse, heraf 4,9 mio. kr. til forbedringsprojekter.

Det betyder at bidragssatsen i år bliver 337 kr. per opvarmet kvadratmeter (12 % mere end i det netop afsluttede regnskab). Dette beløb er sammenligneligt med tilsvarende bygningskomplekser andre steder i landet.

Det er bestyrelsens opfattelse, at opkrævningerne i de kommende år nogenlunde skal følge pris- og lønudviklingen.

Vedtægter og husorden

Som allerede nævnt i sidste års beretning har bestyrelsen arbejdet med et forslag til en ny husorden. Der er flere årsager hertil:

- Den nuværende husorden er meget omfattende, bl.a. fordi den indeholder ganske mange gode råd og vejledninger, som mere hensigtsmæssigt kunne placeres andetsteds på Vejlesøparkens hjemmeside.

- De mange renoveringer af lejligheder giver mange håndværkere i bebyggelsen, og bestyrelsen ønsker at sætte grænser for de gener, som beboerne påføres.
- Det er også ønskeligt at sætte grænser for de gener, som fremtidig korttidsudlejning (f.eks. Airbnb) måtte påføre beboerne.

I sommeren 2020 indførte regeringen en ny ejerlejlighedslov, som for Vejlesøparken bliver gældende fra 2022. I december udsendte regeringen nye standardvedtægter for ejerforeninger. Konsekvensen af den nye lov er at forslaget til ny husorden ikke kan gennemføres uden samtidig at ændre foreningernes vedtægter.

Bestyrelsen vil derfor tage initiativ til gennemgå vedtægterne i lyset af den foreslåede husorden og de nye normalvedtægter, således at forslag til reviderede vedtægter og ny husorden kan fremlægges på en kommende generalforsamling.

Park og skov

Vi har løbende kontakt til kommunen med henblik på at sikre overholdelsen af de fredningsbestemmelser, der gælder for området. Sammen med en skovkonsulent arbejder bestyrelsens udvalg på en plejeplan, der også tager hensyn til beboerønsker og til de principper om bæredygtighed og biodiversitet, som er foreslået af Danmarks Naturfredningsforening, og som støttes af skovvæsenet. Målet er at bevare park- og skovområderne som et særegent aktiv for Vejlesøparken.

Parkering og ladere til el-biler

Der har været fremsat ønske fra beboerne i blok 3 om yderligere parkeringsmuligheder på et område for enden af blok 3, hvor parkering ikke er tilladt ifølge lokalplanen. Bestyrelsen har udsat behandlingen af dette ønske, indtil man skal forhandle med kommunen om den endelige affaldsordning og placeringen af de fremtidige udendørs miljøstationer.

Bestyrelsen gennemførte for nogle år siden en undersøgelse af behovet for ladere til el-biler. Udviklingen vil uden tvivl være stærkt stigende i de kommende år. Situationen er den, at Vejlesøparkens nuværende el-system er tæt på sin maksimale kapacitet, og at det derfor vil være nødvendigt at hente ekstra el-kapacitet i en nærliggende transformatorstation. Bestyrelsen har rettet en foreløbig henvendelse til de største leverandører på området for ladere, men endnu er der ikke kommet noget konkret ud af henvendelsen.

Bestyrelsen er ikke i tvivl om, at der må findes en strategi og løsning inden for få år. De politiske kræfter for CO2-reducering er ikke til at tage fejl af. Vores parkeringspladser vil gradvis blive omdannet til parkering med ladestandere. Men de store investeringer til nye el-systemer og ladestandere kan sandsynligvis ikke hentes i det generelle bidrag fra ejerne. Det må finansieres på anden vis, således at brugerne af el-standerne bidrager til investeringens tilbagebetaling.

Rudersdal Kommunes spildevandsplaner

Rudersdal Kommune har offentliggjort planer om separering af regnvand og spildevand, bl.a. af hensyn til miljøet i Vejlesø. Dette vil stille krav til de enkelte grundejere i området. Bestyrelsen kan oplyse at den krævede separering allerede er gennemført i Vejlesøparken. Vi forventer derfor ikke væsentlige omkostninger som følge af dette initiativ.