

Årsberetning året 2021 for beboerrepræsentationen i Vejlesøparken

Møder

Beboerrepræsentationen (BR) har i løbet af 2021 holdt 5 møder, idet vi på grund af Covid-19 har begrænset vores mødeaktivitet og i højere grad brugt mail og telefon.

Derudover har vi deltaget i en række møder om etablering af Klubråd og genåbning af de fælles hobbyrum - mere herom nedenfor.

Vi har endvidere haft 2 møder med Ejendomsinspektøren om generelle driftsforhold. Dertil 3 møder med Grundejerforeningens (GF) formand om hobbyrum, og endelig har der været et møde med Core Property Management (ejerens af hovedparten af lejelejlighederne) (COBO VIII) om overdragelse af administrationen af de fælles hobbyrum til GF og BR.

Markisesagen

Markisesagen fandt sin foreløbige afslutning i starten af 2021, idet ejendomsadministrator skrev til undertegnede den 2. marts 2021, at "Udlejer har meddelt, at de ønsker en bedre løsning og sagen sættes derfor i bero" og videre, at CEJ A/S "sender et brev til de lejere sagen vedrører og trækker varslingen tilbage".

BR havde året før udarbejdet et omfattende notat til dokumentation af en række forkerte beslutninger og misforståelser i sagen, ligesom en lejer i blok 1 havde dokumenteret, at Nordsjællands Brandvæsen ville kunne håndtere en eventuel brand et vilkårligt sted i blok 1 på de aktuelt gældende vilkår - herunder den nuværende markisesituation.

BR er tilfredse med, at sagen er sat i bero. Vi opfordrer fortsat til, at alle beboere gør deres til at sikre, at redningsveje (herunder altaner) mv. holdes fri og let passerbare i tilfælde af brand.

Skovplanen

Ultimo maj/primus juni var der en dialog med Ejendomsinspektøren om skovplanen, konkret den del der vedrører vestsiden ved blok 4 og træerne foran blok 1 mod øst. Enkelte lejere havde klaget over for lidt henholdsvis for meget beskæring og rydning. Skovplanens forskrifter er ret klare, men man må konstatere, at det kniber med at tilfredsstille alle ønsker til pleje af skoven. Overholdelse af skovplanens bestemmelser er ejernes - herunder udlejers - ansvar, og BR kan stille ønsker til skovens pleje, men vi kan ikke stille krav.

For god ordens skyld skal jeg nævne, at der ingen sammenhæng er mellem skovplanen og de nye serviceveje.

Genåbning af fællesrum under nye former

Ultimo juni var der et møde mellem BR, COBO VIII og GF om genåbning af 6 fællesrum. GF havde ønsket at få overdraget dispositionsretten til rummene, hvilket COBO VIII var positiv overfor. BR havde inden mødet gjort klart overfor COBO VIII, at vi (BR) ikke kunne acceptere nogen former for indskrænket adgang til rummene. Både på det nævnte møde og i det efterfølgende samarbejde blev det klart, at alle parter havde en positiv interesse i at stille rummene til rådighed for alle beboere, dog under lidt ændrede former end tidligere.

Årsberetning 2022 VSP-BR

Resultatet er blevet oprettelse af et Klubråd med BR-formanden som formand også for Klubrådet. Hertil knyttes - indtil videre - 5 fællesrum og (i skrivende stund - måske) petanque banen. Forhold vedrørende Legepladserne, Boldbanen ved varmecentralen og Biblioteket ændres ikke. De 5 fællesrum er knyttet til hver sin hobbyklub, der nu har en formand og et sæt klubregler. Alt er klar til at tage i brug, hvad en del beboere da også har gjort, og der er plads til flere. Aftalen mellem BR og GF gælder til den opsiges, dog mindst 5 år fra aftaledatoen (13. september 2021).

Vi (lejerne) har på et tidligere årsmøde besluttet at overdrage arrangementer og aktiviteter til et Arrangements- og aktivitetsudvalg. Arrangements- og aktivitetsudvalget er i 2021 blevet knyttet til Klubrådet og har sin egen formand og flere aktive medlemmer, der står for arrangementer og aktiviteter. Der er en klar interesse i at have et fælles udvalg for alle beboere - lejere som ejere.

Lejerne er desuden i mindretal, og vores kontingent må jvf. Bekendtgørelse om beboerrepræsentation kun bruges til beboerrepræsentationsarbejde.

Klubrådet konstituerede sig på et møde den 6. oktober 2021, og efterfølgende kom - hvad der var nok så vigtigt - de nye klubformænd til, og der kom gang i klubberne. Information om klubberne findes på Vejlesoeiparken.dk under punktet "Faciliteter".

BR er meget tilfredse med den nye ordning og det gode samarbejde med GF og dens repræsentanter herom.

Varmeregnskab

Varmeregnskab for perioden 1. juni 2020 til 31. maj 2021 udsendt til alle lejere den 9. september 2021. Efter nogen maildialog om faktureringsgrundlaget godkendte vi varmeregnskabet den 18. oktober 2021.

Husleje

Indexbestemt huslejevarsel udsendt den 16. september 2021 til alle lejere. Der var tale om en lovreguleret satsregulering, hvilket vi accepterede den 29. september 2021.

Serviceveje

Der har været en del polemik om de nye serviceveje - derfor en kort omtale af BR's involvering.

Undertegnede fik en orientering midt på året, og projektet syntes umiddelbart ret fornuftigt. Orienteringen omfattede ikke deponering af den overskydende jord. Selve projektet vurderes fortsat fornuftigt, selvom en enkelt beboer har henvendt sig til BR på grund af utilfredshed med, at der flyttes noget trafik til altansiden af nogle af boligblokkene. Det er juridisk set næppe muligt at forhindre projektet på den baggrund.

Der har desuden været nogle henvendelser til BR om den jordvold, der er lagt på vestsiden af blok 4. Jordvolden begrænser udsigten fra omkring 18 førstesalslejligheder i blok 4. Heller ikke hensynet til udsigten fra lejlighederne vurderes at kunne give juridisk grund til at klage over dette.

Årsberetning 2022 VSP-BR

Derimod kan oplægningen af jorddepoter vest for blok 4 og syd for blok 5 være i strid med blandt andet den gældende byplan 23, §4 stk 9, der præciserer, at "opfyldning og afgravning bør i videst muligt omfang undgås og må kun finde sted efter forudgående indhentet skriftlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen".

Bestemmelsen i byplan 23 er en videreførelse af visse af de fredningsbestemmelser, der er knyttet til Geels Skov. Byplan 23 blev vedtaget af kommunalbestyrelsen som forudsætning for at give tilladelse til opførelse af Vejlesøparken i sin tid. Så vidt vi har kunnet få oplyst, foreligger der ikke en skriftlig tilladelse til deponeringen af den overskydende jord.

BR har på denne baggrund ikke selvstændigt klaget over jorddeponeringen, da BR repræsenterer lejere i Vejlesøparken i deres egenskab af lejere. BR har derimod støttet en klage over tilsidesættelsen af byplan 23 m.fl. bestemmelser med udtrykkelig understregning af borgerhensynet fremfor lejerhensynet.

BR's dilemma er, at vi forstår klagerne (vores primære fokus er naturligvis på de klager, der er stilet til BR) over både trafik foran blokkene og den forringede udsigt, men som nævnt vurderer vi ikke, der er juridisk belæg for at ændre dette, hvorimod vi som mange andre borgere finder tilsidesættelsen af byplan 23. m. fl. bestemmelser problematisk.

Den afbalancerede handling har således været at støtte en ejers klage til Rudersdal Kommune over tilsidesættelsen af byplan 23.

Vi afventer Rudersdal Kommunes afgørelse, men er ikke aktive i sagen derudover.

Vedligeholdelsesplan

I maj måned blev vi på et møde med COBO VIII i lighed med tidligere år orienteret om vedligeholdelsesplanen for Vejlesøparken. Vi er tilfredse med vedligeholdelsesplanen og dens indhold. Da omkostningerne til vedligeholdelse af Vejlesøparken allerede er en del af den husleje, vi betaler, er der ikke tale om godkendelse eller ikke - så længe vores lejligheder, bebyggelsen og området omkring effektivt holdes i en rimelig og fornuftig stand.

Følgende punkter blev drøftet nærmere (taget fra undertegnede referat fra mødet):

Husorden

Der har i lang tid (et par år) været arbejdet på en ny, fælles husorden for VSP. Forslag til ny husorden forventes forelagt for BR, men tidshorisonten er i skrivende stund ikke kendt.

Brandsikring af scooterrum

Der er et brandsikringsproblem knyttet til opbevaringen/parkeringen af de scootere, der disponeres af Rudersdal Kommune. COBO VIII tager sagen op.

Opstregning parkeringspladser

Der er på mange parkeringspladser kun svage markeringer af båsene, hvilket fører til en noget tilfældig parkering (skæv, upræcis) og spild af p-pladser. Opgaven med ny-opstregning afventer et passende tidspunkt for udførelse. BR opfordrer til, at det sker snarest muligt.

Fortov langs vej til VSP blok 4

Årsberetning 2022 VSP-BR

BR har tidligere foreslået og fået tilsagn om, at der anlægges et fortov langs kørevejen fra hovedindkørslen fra Vejlesøvej til blok 4. Da det endnu ikke er udført, opfordrer vi til at gennemføre forslaget.

Genåbning af fælles- og hobbyrum

Punktet blev drøftet indgående på mødet - resultatet er beskrevet ovenfor.

Mailliste

BR etablerede i april 2019 en mailliste, der bruges til at orientere om BR's arbejde.

Vi bruger listen til at informere om, hvad der sker i BR-regi, og det er selvsagt meget lettere at informere via email end fysisk omdeling. Tilmelding er naturligvis frivillig.

Man skal aktivt tilmelde/afmelde sig listen, der alene indeholder navn, adresse og mailadresse og behandles efter gældende GDPR-regler. Send gerne en mail til ole.vsp@gmail.com.

Forskellige henvendelser og sager i løbet af året

Et kort overblik over øvrige sager, vi har været involveret i eller er blevet orienteret om:

- Forskønnelse af indgangsparti blok 1. En lejer i blok 1 sørgede sammen med GF-formanden for, at der blev rettet op på de dengang mindre pæne forhold.
- Klage over for lidt henholdsvis for meget beskæring af skovkant vest for blok 4. Ejendomsinspektøren håndterer og afbalancerer i praksis dette.
- Klage over støjgener fra prøveopstilling i blok 5 vedrørende nye affaldssorteringsrum. Klage videregivet.
- Dialog om håndteringen af møde om brandsikkerhed.

Sociale aktiviteter

Aktivitets- og arrangementsudvalget har arrangeret et enkelt møde (foredrag) om vores lokalområdes historie. Vel gennemført og pæn succes, men for at opnå en fornuftig økonomi ville det have været rart med flere deltagere.

Det kommende år 2022

BR fortsætter sit arbejde under den form, der er indført de seneste 2 år; dvs. med fokus på husleje, varme og andre forhold relateret til samarbejdet med udlejer og ejerforeningerne. Det bemærkes, at Aktivitets- og arrangementsudvalget nu fuldt og helt har overtaget aktiviteter og arrangementer, ligesom Hobbyklubberne drives i sit eget spor. Begge dele organiseret under Klubrådet.

Dermed er al økonomi i BR-regi rettet mod at drive BR arbejdet med lavest mulige omkostninger, sådan som lejeloven foreskriver: Bekendtgørelse om beboerrepræsentation § 4 stk 4 foreskriver, at kontingentet alene skal gå til "dækning af udgifterne ved beboerrepræsentanternes arbejde i ejendommen".

Årsberetning 2022 VSP-BR

Regnskab mv.

Regnskab, budget og forslag til kontingent fremlægges separat til orientering og godkendelse. Vi har en god økonomi med et passende, aftalt beredskab til eventuelle uforudsete udgifter.

Beboerrepræsentationens (BR) arbejde:

Vejlesøparken består af i alt 470 lejligheder, hvoraf i skrivende stund 162 er lejelejligheder (14 lejligheder færre end for et år siden), og 3 af disse er i såkaldt tomgang (ikke udlejede). BR's opgave er at varetage lejernes generelle interesser dels som lejere dels som beboere i Vejlesøparken. Dette sker på vegne af lejerne og udøves i henhold til blandt andet lejeloven, eksempelvis:

- at varetage lejernes interesser overfor udlejeren og være forhandlingspart ved blandt andet spørgsmål om husleje, varmeregnskab samt skatter og afgifter
- at sikre det bedst mulige grundlag for samarbejdet mellem lejere og udlejer
- at blive orienteret om ejendommens drift, herunder vedligehold og forbedringer af bygninger og installationer samt pleje af skov og friarealer
- at blive informeret om forhold af betydning for lejere i Vejlesøparken, herunder genudlejning af lejligheder i ejendommen.

Afslutningsvis tak til

Ejendomsfunktionen for det store arbejde, de udfører til gavn for os alle i Vejlesøparken.

Betty Miskow for at medvirke til, at vi alle betaler korrekt husleje.

Erik Lassen for at være BR's revisor og ordstyrer på årsmødet (når det holdes).

Lejere og beboere for at være med til at gøre Vejlesøparken til et godt sted at bo.

Sluttelig en tak til Grundejerforeningen v/Carsten Riddersholm for det gode samarbejde gennem 2021 om genåbning af hobbyrummene mv. under nye og bedre former.

Venlig hilsen

Beboerrepræsentationen Vejlesøparken

Karen Krabbe, beboerrepræsentant

Laila Skoubye, beboerrepræsentant

Ole Jørgensen, Formand