

Referat fra ordinær generalforsamling i G/F Vejlesøparken

Den 25. januar 2023, kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i G/F Vejlesøparken på adressen Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Aflæggelse af årsrapport til godkendelse.
4. Godkendelse af budget for det løbende regnskabsår samt beslutning om størrelsen af medlemsbidrag og eventuelt indskud for året.
5. Forslag fra bestyrelsen.
 - a) Genanvendelse af jorddepoterne i Skovplanen. Forslaget er vedlagt.
6. Forslag fra medlemmerne.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
 - 1) Valg af formand (hvis formanden er på valg)
Carsten Riddersholm er ikke på valg
 - 2) Valg af bestyrelsesmedlemmer, jf. § 13, stk. 1 og 2
Per Yderholm (COBO)
Claus Østerlin (COBO)
 - 3) Valg af suppleant
Jens Bache er på valg for en 1-årig periode
8. Valg af revisor
9. Eventuelt.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Carsten Riddersholm bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Jacob Linvald, Newsec A/S

Som referent blev valgt: Marie Clausen, Newsec A/S

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Generalforsamlingerne i Vejlesøparken 1DY, Vejlesøparken 1DT og Grundejerforeningen blev afholdt samtidig, sådan som man har gjort siden stiftelsen.

Følgende punkter blev behandlet separat på generalforsamlingen i de 3 foreninger:

- Punkt 3 Regnskabsaflæggelse
- Punkt 4 Budgetgodkendelse
- Punkt 5 Forslag fra bestyrelsen
- Punkt 6 Forslag fra medlemmerne

- Punkt 7 Valg af bestyrelsesmedlemmer
- Punkt 8.

Til stede var regnskabschef Finn Leth, jurist Cathrine Sejberg og foreningens daglige administrator Pia Kanstrup, alle fra Newsec A/S.

Der var repræsenteret 233 ejere, heraf 19 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 22.539/42.926.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Jens Bache fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

Der blev drøftet følgende:

- En deltager tog forskud på den senere afstemning (punkt 5) og ville vide lidt mere om konsekvenserne ved at fastholde den indsendte klage hos Planklagenævnet. Bestyrelsen svarede, at arbejdet med jorddepoterne blev stoppet af kommunen i december 2021. Vejlesøparken indsendte de rekvirerede materialer inden for den givne frist. Derefter skete der ikke noget i adskillige måneder. Bestyrelsen forsøgte i den periode uden held at kontakte kommunen. På et tidspunkt blev der afholdt møde med bl.a. borgmesteren. Det lykkedes at få lov at gøre servicevejene færdig. Kommunen afholdt i mellemtiden nabohøring omkring projektet med fokus på de to jorddepoters skæbne. Der var enkelte tilbagemeldinger, hvor der blev gjort indsigelse mod jordens genanvendelse på matriklen. Kommunen traf sin afgørelse den 23. december 2022 om, at jorden skulle fjernes. Begrundelsen var efter bestyrelsens opfattelse langt uden for god forvaltningsskik, og man bestilte derfor en advokatvurdering af hele sagsforløbet. Bestyrelsen besluttede derefter at følge advokatvurderingens anbefalinger og overlade til generalforsamlingen, om Vejlesøparken skulle fastholde klagen hos Planklagenævnet eller trække den tilbage. Det er det, der skal stemmes om under punkt 5 i dagsordenen.
- Der blev spurgt, om bestyrelsen havde overvejet, om det kunne være relevant at involvere bestyrelsens ansvarsforsikring. Jacob Linvald henviste i den forbindelse til, at bestyrelsen har hyret en advokat til at bistå grundejerforeningen, og det må antages, at advokaten allerede i sit svar til bestyrelsen har overvejet denne mulighed. Bestyrelsen bemærkede, at den ikke mener, at der er krav om, at der skulle søges om tilladelse, og at den i øvrigt har været i god tro efter mundtlig accept fra kommunens side. Forsikringen dækker kun, hvis bestyrelsen har handlet ansvarspådragende, hvilket den højst sandsynligt ikke har.
- Vinduespudsning i forbindelse med facaderengøringen. Et medlem klagede over, at han ikke havde fået pudset sine vinduer, hvortil ejendomsinspektøren svarede, at vedkommende kunne komme forbi kontoret og få sagen ordnet.
- Der blev spurgt, hvem bestyrelsen er, og hvis beretning det var, der blev fremlagt. Strukturen i de 3 foreninger har en historisk forklaring, som bl.a. kan læses på hjemmesiden. Sammenlægningen af de 3 foreninger kan ifølge flere juridiske vurderinger kun ske, hvis alle ejere er enige. Andre foreninger har brugt mange år og ressourcer på at ændre en sådan struktur. Hvis det skal ændres, vil det kræve, at andre end bestyrelsen påtager sig opgaven.
- En ejer bemærkede, at det er ærgerligt at se, at der er fjernet buske langs blok 5. Bestyrelsen og Jan Breaum forklarede, at buskene er blevet fjernet, da de forårsager fugtproblemer og fungerer som et godt ly for rotterne. Både Vejlesøparkens bygningsrådgiver og kommunens rottefænger havde anbefalet at få den fjernet. Til gengæld ville der blive plantet buskads omkring de grå lyskasser. Nogle medlemmer foreslog, at der blev etableret en hæk

igen, hvortil der blev svaret, at dette forslag kunne fremsættes på en følgende generalforsamling. Opfordringen blev noteret.

- Et medlem efterlyste en langsigtet plan for de vigtigste vedligeholdelsesprojekter. Budgetterne var afsat, men hvordan skulle disse fordeles på projekterne. Bestyrelsen svarede, at der senere på året vil blive holdt en ekstraordinær generalforsamling med fokus på dette emne.
- Et medlem spurgte, hvordan den fremtidige vagtordning ville komme til at fungere. Bestyrelsen svarede, at man lige nu indhenter tilbud fra forskellige potentielle leverandører af denne type services, og at alle beboere om kort tid vil blive informeret om den nye vagtordning og inden den eksisterende vagtordning nedlægges.
- Et medlem henviste til bestyrelsens bemærkning om, at Vejlesøparken skal være et trykt og rart sted at være og spurgte i den forbindelse, hvem der har ansvaret for at opretholde husordenen? Bestyrelsen redegjorde for, hvordan husordenssager tidligere – og med succes – er blevet håndteret først og fremmest via dialog. Der har desværre været nogle episoder, hvor dialog ikke løste problemet og hvor der efterfølgende skriftlige henvendelser heller ikke har haft den ønskede effekt. Det har givet anledning til beslutningen om at udarbejde en mere formel proces, der sandsynligvis vil kræve en tilpasning af de eksisterende vedtægter til de lovgivne normalvedtægter og som konsekvens en opdatering af husordenen. Evt. nye vedtægter og husorden skal selvfølgelig først godkendes af generalforsamlingen og forelægges beboerrepræsentationen.
- En deltager klagede over rengøringen i opgangene. Ejendomsinspektøren opfordrede til, at man henvender sig til ejendomskontoret med de konkrete klager, som kan videregives til rengøringsselskabet. Desuden er der bestilt en hovedrengøring af alle opgangene. Det vil tage ca. 3 uger i februar-marts.
- Der blev slutteligt udtrykt en tak til bestyrelsen for det store arbejde, de laver.

En enkelt ejer bemærkede, at vedkommende ikke kunne godkende beretningen. Hertil forklarede dirigenten, at beretningen ikke som sådan skal godkendes, men blot skal tages til efterretning med de kommentarer, som medlemmerne ønskede medtaget i referatet, hvis dirigenten vurderer, at det er relevant.

Punkt 3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor

Regnskabschef Finn Leth gennemgik årsregnskabet for året 2021/2022, som viste et overskud på 117.053 kr. Overskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgør 382.054 kr.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Punkt 4. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse

Regnskabschef Finn Leth gennemgik budgettet for året 2022/2023, som indebar en stigning vedrørende den samlede opkrævning for ejerforeningerne og grundejerforeningen på henholdsvis 7% for 1DY og 5% for 1DT.

Formanden for GF fortalte, at det på nuværende tidspunkt er optimalt at flytte visse driftsopgaver fra eget personale til eksterne leverandører som følge af den teknologiske udvikling. Vejlesøparkens maskinpark er for det meste vedkommende gammeldags og nedslidt, og det vil koste millioner at købe tilsvarende nyt udstyr. Dermed spares penge på personalekontoen, men tilsvarende beløb tilføres på kontoen for vedligehold af udendørsområderne og skovområdet. Det er dermed en nulløsning på budgetsiden.

En deltager spurgte, om serviceniveauet dermed blev forringet. Svaret var, at serviceniveauet generelt forblev den samme. Vi håber endda, at beboerne fremover vil opleve et lidt bedre serviceniveau på grund af de moderne maskiner, herunder den nyindkøbte multimaskine (Hako Citymaster 650) til en nettoppris på ca. 700.000 kr.

Dog vil beboerne opleve et forringet serviceniveau på ukrudtsbekæmpelsen som følge af Naturstyrelsens nye restriktioner på pesticider.

Budgettet blev herefter godkendt.

Punkt 5. Forslag fra bestyrelse

- a) Genanvendelse af jorddepoterne i Skovplanen.

Forslaget om at genanvende jorden i de to jorddepoter blev kort kommenteret af formanden for GF-bestyrelsen:

”For halvandet år siden vedtog generalforsamlingen det samlede projekt for servicevejene kombineret med forbedring af skovbrynnene. Siden har sagen været diskuteret både internt i Vejlesøparken og med Rudersdal Kommune. Mange har måske ændret holdning undervejs, og bestyrelsen har fundet det fair at spørge generalforsamlingen en gang til, hvad den mener.

Generelt arbejder bestyrelsen inden for de rammer, der er fastlagt ved lovgivning, lokalplaner, vedtægterne og generalforsamlingens beslutninger. Derfor, hvis generalforsamlingen stemmer for at jorddepoterne køres bort, så bliver de kørt bort og klagen hos Planklagenævnet tilbagetrækkes. Hvis generalforsamlingen stemmer for at klagen fastholdes, så afventer bestyrelsen sagens videre forløb hos Planklagenævnet.

Kort sagt: Dette er en generalforsamlingsbeslutning – ikke en bestyrelsesbeslutning. Desuden ønsker bestyrelsen, at afstemningen er skriftlig og hemmelig, så ingen deltager skal føle sig presset af de øvrige deltageres meninger og holdninger”.

Derefter blev forslaget sendt til skriftlig afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 230 for svarende til 22.194 i fordelingstal, 1 imod svarende til 175 i fordelingstal og 2 blanke svarende til 170 i fordelingstal.

Punkt 6. Forslag fra medlemmerne

Der var ikke indkommet nogen forslag.

Punkt 7. Valg til bestyrelsen

- 1) Formanden var ikke på valg.
- 2) Som bestyrelsesmedlemmer var Per Yderholm og Claus Østerlin på valg for to år. Begge var villige til genvalg. Alle blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Carsten Riddersholm	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Erik Trudsø Jespersen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Dan Philip Jespersen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Per Yderholm	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Claus Østerlin	på valg 2025

3) Som suppleant blev Jørgen Gullestrup valgt for en 1-årig periode.

Punkt 8. Valg af revisor

BDO blev genvalgt som revisor.

Punkt 8. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Der blev efterspurgt en plan over parkering. Især benyttes P2 af mange beboere, der burde holde på P1. Bestyrelsen modtog opfordringen.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21.00 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af dirigent, formand for bestyrelsen samt referenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Marie Clausen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Inge Marie Clausen

Referent

ID: 61958662

Tidspunkt for underskrift: 07-02-2023 kl.: 11:02:13

Underskrevet med NemID

NEM ID

49060 Carsten Riddersholm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Riddersholm

Bestyrelsesformand

ID: a0661b31-5484-4557-ae57-854d91bc7de2

Tidspunkt for underskrift: 07-02-2023 kl.: 09:36:33

Underskrevet med MitID

MitID

Jacob Linvald

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jacob Linvald

Director Administration, Associations

ID: 20813181

Tidspunkt for underskrift: 07-02-2023 kl.: 09:35:36

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: ac591fZrQgQH24939342

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Ejerforeningerne i Vejlesøparken

Grundejerforeningen Vejlesøparken

Ejerforeningen matr. nr. 1dt

Ejerforeningen matr. nr. 1dy

Bestyrelsens beretning for 2021/2022

Generalforsamling 25. januar 2023



Bestyrelsen efter den ordinære generalforsamling den 26. januar 2022:

Grundejerforeningen:

Bestyrelsesformand Carsten Riddersholm	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Dan Ingerslev	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Erik Trudsø Jespersen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Per Yderholm	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Claus Østerlin	på valg 2023

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

Ejerforeningen 1dt:

Bestyrelsesformand Birthe Lundsgaard	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Carsten Riddersholm	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Erik Trudsø Jespersen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Per Yderholm	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Claus Østerlin	på valg 2023

Som suppleant blev Guri Matthiesen valgt for en 1-årig periode.

Ejerforeningen 1dy:

Bestyrelsesformand Jens Bache	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Frank Nygaard	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Ingelise Hatting	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Per Yderholm	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Claus Østerlin	på valg 2023

Som suppleant blev Dan Ingerslev valgt for en 1-årig periode.

Ejere og lejere

Pr 1/1-2023 ejer restejer COBO VIII kommanditaktieselskab:

Ejerforeningen 1dt (49062): 105 ejerlejligheder med et fordelingstal på 8.972 af en total på 25.786 (34 %).

Ejerforeningen 1dy (49061): 59 ejerlejligheder med et fordelingstal på 5.972 af en total på 17.140 (35 %).

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 enkeltejerne 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.

Indledning

Året 2022 fik en lidt speciel start på grund af ejendomsinspektørens langtidssygemelding fra begyndelsen af december 2021. Der blev etableret en form for nøddrift, og de blå mænd samt herboende bestyrelsesmedlemmer gjorde en særlig indsats for at afbøde følgerne af inspektørens fravær. I løbet af februar blev situationen gradvis normaliseret, og samtidig blev de særlige corona-foranstaltninger udfaset.

I øvrigt har 2022 været præget af den fastlåste situation omkring servicevejene og deraf følgende jorddepoter og ufærdige serviceveje.

Endelig har corona-pandemien og krigen i Ukraine betydet en generel mangel på arbejdskraft og materialer. Det har betydet, at overholdelse af tidsplaner og budgetter har været en generel udfordring

Ejendommens drift og vedligeholdelse

Ud over den almindelige løbende vedligeholdelse kan følgende nævnes:

Den midlertidige ordning for affaldssortering er fortsat i 2022, men vil blive ændret i 2023 med færre opsamlingssteder. Regeringens krav om sortering af affaldet i 10 fraktioner er indeholdt i ændringen.

Pladsen ved varmecentralen til storskrald fungerer efter hensigten.

Betonprojekter og serviceveje

En detaljeret redegørelse for dette projekt kan ses i sidste års beretning fra bestyrelsen.

Kort fortalt: Man konstaterede medio 2021 en akut risiko for, at de tonstunge facadeelementer ved tagkanterne kunne styrte ned. En ekstraordinær generalforsamling godkendte i august 2021 et projekt med serviceveje som en del af dette projekt, da servicevejene – ud over det konkrete projekt - ville rumme en række fremtidige fordele (sikkerhed, grøn omstilling m.m.). Servicevejenes anlæg resulterede i to midlertidige jorddepoter. Nogle beboere krævede de pågældende depoter bortkørt straks, hvilket bestyrelsen afviste. Dels ville det fordyre projektet med adskillige hundrede tusinde kroner til glæde for en begrænset gruppe beboere, og dels var det skovfogedens opfattelse, at der var tale om nyttejord, som kunne og burde bruges i implementeringen af skovplanen. En lille gruppe beboere valgte at klage til kommunen under henvisning bl.a. til overtrædelse af fredningsbestemmelser, Byplan 23 og at der var tale om forurennet jord (affaldsjord). Kommunen fandt sagen så graverende, at man uden at bese arbejdet valgte at udstede en standsningsmeddelelse primo december 2021.

I samme forbindelse rekvirerede kommunen en række supplerende oplysninger, som bestyrelsen fremsendte til kommunen den 19. januar 2022.

Derefter havde kommunen alle ønskede oplysninger i sagen, som så har henligget det meste af 2022 uden synlig sagsbehandling. Bestyrelsen har gentagne gange – direkte og via advokat forsøgt at få oplysning om status, men langt de fleste henvendelser forblev ubesvarede. Vi forsøgte uden held at få problemstillingen delt i to, så servicevejene kunne blive færdiggjort, mens man tog stilling til jorddepoterne. Da sommeren nærmede sig,

valgte formandskabet at kontakte den ansvarlige afdelingschef samt borgmesteren. Vi fik to møder og oplevede stor forståelse for Vejlesøparkens situation, og der blev samtidig givet udtryk for, at man ville stile mod en pragmatisk løsning.

I september gennemførte kommunen en høring om projektet. Der indkom negative høringssvar fra 9 beboere i blok 4 og en del negative svar fra beboere og grundejerforeninger i Virum. Flere af disse hævdede (fejlagtigt), at der var tale om affaldsjord med synlige spor af byggematerialer. I oktober tilkendegav kommunen, at servicevejene kunne færdiggøres, og arbejdet gik i gang umiddelbart efter.

Den 2. december besluttede kommunen, at jorden skulle bortkøres af hensyn til beboerne og af hensyn til de træer, som angiveligt ville tage skade af jorden. Bestyrelsen har - efter at have rådført sig med advokaten – anket afgørelsen, da der er tale om en usaglig afgørelse. Kommunen har helt set bort fra, at skovfogedens plan ikke indeholder udlægning af jord i nærheden af de store træer.

Dertil kommer hensynet til Vejlesøparkens beboere. Standsningen har indtil nu kostet pænt over ½ mio. kr., og bortkørsel af jorden ville medføre en tilsvarende meromkostning, udgifter som belaster alle efter fordelingstal. Bestyrelsen vil overlade til generalforsamlingen at beslutte, om anken af kommunens beslutning skal fastholdes.

Økonomi – årsregnskaberne for 2020/2021

Resultatet i Grundejerforeningen er et overskud på kr. 117.053.

Resultatet i Ejerforeningen 1dy er et underskud på kr. 808.306.

Selve udgifterne til drift er 193 tkr. bedre end budgetteret. Underskuddet i regnskabet opstår, fordi der ud over de budgetterede udgifter til projekter er brugt hensatte midler fra projekter, som ikke kunne udføres i corona-perioden.

Resultatet i Ejerforeningen 1dt er et underskud på kr. 672.550.

Selve udgifterne til drift er 145 tkr. bedre end budgetteret. Underskuddet i regnskabet opstår, fordi der ud over de budgetterede udgifter til projekter er brugt hensatte midler fra projekter, som ikke kunne udføres i corona-perioden.

Det samlede budget til vedligeholdelsesprojekter var 5.145 tkr. plus et stort efterslæb på ca. 4,5 millioner kroner som følge af forsinkelser under corona-pandemien. Det lykkedes i år at indhente noget af efterslæbet (ca. 1,5 million kroner), således at der fortsat er hensat ca. 3,0 millioner til projekter, som vi tilstræber at udføre inden for 1-2 år.

Fordelingen på projekter er forklaret i det følgende:

Projekterne for 2020/2022

Perioden 1.10.2020 til 30.9.2022 har været præget af udskydelser af projekter fra et regnskabsår til det næste, bl.a. som følge af corona-pandemien. I det følgende er de to regnskabsår derfor for oversigtens skyld betragtet under et. Der er i disse to år afsat i alt 10.675 tkr. til vedligeholdelsesprojekter i de tre foreninger. Beløbet fremkommer ved, at der ved indgangen til første budgetår var 933 tkr. hensat sammen med et årsbudget på 4.900 tkr. Dertil kommer 5.145 tkr. for indeværende budgetår. Nedenstående projekter blev vedtaget på generalforsamlingen i januar 2022. Oversigten blev vist i sidste års beretning fra bestyrelsen (ændringer i beløbene er markeret med blått):

Generelt må det konstateres, at der har været en generel stigning i projektudgifterne – især som følge af stigninger i materialepriser og lønninger, dvs. eftervirkninger af de igangværende internationale kriser.

Nr.	Projekt	% Færdig	Faktura	Reserveret	SUM	Slutpris	Kommentar
P211	Affaldsoptimering	100	290	550	840	840	Blok 2+3+4+1 mangler
P212	Trapper ved skoven	100	256	60	316	310	3 trapper
P213	Fællesfaciliteter	100	236	0	236	245	Hobbyrum, depotrum, Indgang
P215	Veje og Parkering	100	118	60	178	140	Asfalt arbejde mangler faktura
P217	Serviceveje	70	281	990	1.271	1.388	Kræver 450 til færdiggørelse
P219	Topdahl Rapport	100	68	0	68	68	Foranalyse udskiftning af rør
P203	Tagkant & Beton 2021+22	100	851	1.355	2.206	2.414	Varmecentralen er på GF budget
P218	Brunata radiatormålere	100	15	570	585	398	Over 10 år gamle
P219	Ventilator Blok 1	100	142	0	142	162	Tilbagebetalingstid ca. 3 år
P226	Facaderens	100	0	1.350	1.350	1.270	Besluttet på Generalforsamling
P227	Rørsystemer Bl. 4 Udbud	100	0	260	260	260	Topdahl udbud blok 4
P227	Rørsystemer Rensning	100	0	550	550	1.020	Kröger metoden
P229	Flugtveje blok 1	100	0	80	80	80	DBI assistance
P229	Elevatoreer lovpligtig	100	0	720	720	738	1dy 10 stk. 1dt blok 1 + opg 6
P223	Ladestandere	100	0	320	320	420	8 biler. Næste 8 koster 64 tkr
SUM	Igangsatte Projekter		2.257	6.865	9.122	9.753	
P228	Afløb strømpeføring	100	0	189	189	111	3 stk i 1dy og 3 stk i 1dt
P228	Ventilation Rens og juster	0	0	300	300	0	50 års snavs brandfarlig
P222	Fællesfac & Sikkerhed	100	0	140	140	101	WiFi i alle fællesarealer
P222	Fællesfac & Sikkerhed	35	0	162	162	135	Cykelkældre sikres som private rum
P216	Betonfuger	0	0	290	290	0	Der mangler 385 tusind til blok 4
P227	Start på rørudskiftn	0	0	0	0	0	Blok 4 ifølge tilbud
P227	Start på rørudskiftn	0	0	664	664	0	Udbud blok 1+2+5
P229	Andre projekter ej planlagt	100	0	0	0	280	Punper og Taghætter
SUM	Planlagte Projekter		0	1.745	1.745	627	
SUM	Projektsum		2.257	8.610	10.867	10.380	Til Disposition: 10.675 tkr

Bemærk, at oversigten omfatter to regnskabsår. Nedenfor er der forklaringer på de enkelte projekter med særlig vægt på de projekter, som er udført i det seneste regnskabsår:

- **P211 – Affald, optimering.** P.t. fungerer sorteringen tilfredsstillende, og resten af projektet består i en effektivisering gennem reduktion af antallet af sorteringssteder. Alle 6 centrale affaldsrum er færdige til brug. De tages i brug, når de 90 nye containere har fået monteret træk til den elektriske traktor. Dette tillægsprojekt er medtaget i 2022-23 projektbudgettet.
- **P212 – Trapper og stier udendørs.** De udendørs trapper er blevet renoveret/udskiftet.
- **P213 – Fællesfaciliteter.** De nuværende 6 hobbyrum i blok 4 har fået nødudgang og er taget i brug.
- **P215 – Veje og parkering.** Der er udført en del asfaltreparationer i 2022. Både vores veje og parkeringsområder er ved at være nedslidte efter 50 års benyttelse. Det kræver store investeringer at renovere disse områder, så derfor forlænges levetiden med årlige reparationer. Det er vigtigt, at hele infrastrukturen for ladestandere etableres (kabelbrønde og kabelkanaler) inden der investeres i det store asfaltprojekt.
- **P217 – Serviceveje – også kaldet liftvejene.** Dette omfattende projekt blev startet i erkendelsen af, at vores bygninger nu er 50 år gamle og har behov for at blive serviceret og repareret – både udvendigt og indvendigt. Liftvejene betyder endvidere en ekstra flugtvej for lejlighederne i blok 2, 3 og 5. Ansøgningen om godkendelse af liftvejene som supplerende brandveje er igangsat. Allerede på nuværende tidspunkt har liftvejene været benyttet til betonrenovering, tagkantfornyelse og facaderensning samt ind- og udflytninger.
- **P219 – Topdahl rapport & P227 – Blok 4 rørsystem udbud.** Der blev i 2021 gennemført en generel foranalyse af samtlige rørsystemer i alle Vejlesøparkens bygninger. Derudover blev der som pilotprojekt

udført en detaljeret analyse af rørsystemerne i Blok 4 samt et udbudsmateriale til udskiftning af vandrørene i blok 4. Afsluttet som planlagt, mens udbudsmaterialet skal opdateres på baggrund af de erfaringer som er indhentet i forbindelse med rensningen af varmtvandsrørene.

- **P203 – Tagkant og betonrenovering.** Projektet, der er omtalt i sidste års beretning, havde til formål at fjerne fugt fra kanten af tagene samt reparere eller udskifte revnede betonelementer i øverste række. Afsluttet som planlagt.
- **P218 – Udskiftning af Brunata radiatormålere.** Beboerne betaler for deres varmeforbrug, der registreres på de målere, der er monteret på alle Vejlesøparkens ca. 2.200 radiatorer. Disse målere er forsynet med batterier, så de kan fjernaflæses. De nye radiatormålere giver flere teknologiske forbedringer. For beboerne er den vigtigste, at man via en app kan følge sit daglige forbrug på hver eneste radiator, hvilket mange gør lige nu under energikrisen. På taget af blok 1 og 4 er der placeret en antenne, der dagligt modtager de ca. 2200 radiatorers målinger og sender dem videre. Brunatas udarbejdelse af varmeregnskabet er blevet billigere som følge af udskiftningen.
- **P219 – Ventilator Blok 1.** Den store ventilator på taget af blok 1 var nedslidt og dyr i drift. Udskiftningen er sket for at spare strøm og give bedre udsugninger fra lejlighederne. Afsluttet som planlagt.
- **P226 – Facaderensning.** Efter 50 års slid og algebelægninger trængte Vejlesøparkens facader til en opfriskning. Den gennemførte facaderensning, udført af firmaet Cortex, gav bygningerne et løft.
- **P227 – Rensning af varmtvandsrør** Vi har etableret en overvågning af kvaliteten af det varme vand. Undervejs har det været nødvendigt at foretage mindre ændringer i systemet samt udskifte ventiler m.v., som ikke fungerede.
- **P229 – Flugtveje Blok 1.** Kommunen har godkendt de ændrede planer for flugtveje. Afsluttet som planlagt.
- **P229 – Elevatorer.** Ved at udskifte visse dyre komponenter i vores elevatorer, kan vi overholde myndighedskrav til drift og livstid på sliddele, samt den obligatoriske service. Denne investering er et lovkrav hvert 15. år.
- **P223 – Ladestandere.** Vejlesøparken har nu imødekommet beboernes og samfundets strategiske ønske om at gøre det let for alle beboerne at få opladet deres el-biler. Der er udarbejdet en strukturplan for el-ladestandere på alle parkeringspladser og i første omgang er der opsat 8 ladestandere på P1 (ved varmecentralen), hvorfra de første ca. 100 biler kan oplades uden væsentlige køproblemer. Systemet er modulært opbygget og kan let udbygges, når behovet opstår. Ladestanderne er forbeholdt beboerne og deres gæster. Der betales et tilslutningsgebyr, hvorefter beboeren får en kode til mobiltelefonen eller alternativt en ladebrik.
- **P228 – Strømpeforing og rensning af ventilatorer.** Vores faldstammer er ca. 50 år gamle, og de svage områder har begyndende utætheder. Ved at være proaktiv med strømpeforing kan vi undgå at udskifte disse, så bestyrelsen anbefaler, at vi indtil videre køber ca. 6 strømpeforinger per år, og hele tiden holder øje med de bedste kandidater til udskiftning. Endvidere trænger vores lodrette udsugningskanaler til at blive rensset for fedt og støv. Det vil give bedre udsugning og mindre forbrug af elektricitet. Samtidig reduceres risikoen for, at en brand kan sprede sig via de lodrette udsugningskanaler. Projektet er kun delvist afsluttet, og resten er udsat til 2023.
- **P222 – Fællesfaciliteter.** Der er nu etableret highspeed Wi-Fi i alle kældrene og på varmecentralen til brug for overvågning af forsyninger af vand, varme, el med mere. Endelig er der et ønske om at sikre cykelkældrene bedre mod cykeltyveri. Det er udsat til 2023.
- **P216 – Betonfuger.** Mellem de udvendige betonelementer er der placeret elastiske betonfuger, der skal hindre indtrængende vand med henblik på at undgå rustdannelser i betonarmeringen. Disse fuger har

typisk en levetid på godt 10 år og skal derefter udskiftes. Alle betonfugerne i Blok 1 blev udskiftet i 2018, men de øvrige blokke trænger hårdt til samme behandling. Udsat til 2023 eller 2024.

- **P227 – Start på rørudskiftning.** Udskiftning af hovedhanerne og påbegyndelse af udskiftning af rørsystemerne. Udsat og forventes påbegyndt i 2023 på en ekstrabevilling.
- **P229 – Andre projekter - ikke planlagt.** Bestyrelsen besluttede at udskifte nogle store pumper som følge af de store prisstigninger på el. De nye pumper er energibesparende og har med de nuværende strømpriser en tilbagebetalingstid på et par år i stedet for ti år. Et andet ikke planlagt projekt blev besluttet af bestyrelsen, da tagdækkerne i forvejen var i gang med tagreparationer. Det blev konstateret, at en del taghætter skulle udskiftes om få år og ved at gøre det nu, blev der sparet en del penge. Afsluttet som planlagt.

Den opmærksomme læser vil have bemærket, at projektnumrene for det kommende år ikke svarer til de hidtidige numre. Det gør ovenstående oversigt forvirrende, og det beklager vi. Det skyldes begrænsninger i de administrative systemer, bestyrelsen har til rådighed.

Generelt om Vejlesøparkens projektstyring

En tredjedel af foreningernes budgetter er forbedrings- eller renoveringsprojekter. Som det fremgår ovenfor indeholder projekterne specielle problemstillinger, som stiller særlige krav til styringen: De kan strække sig over flere regnskabsår, og de kan omfatte flere foreningers regnskaber og budgetter. Derfor har bestyrelsen løbende arbejdet på at få budgetter og regnskaber opdelt i to dele:

- Den løbende drift, hvor aktiviteterne er overskuelige og enkelt kan fremskrives fra år til år.
- Projekter, større afgrænsede opgaver, hvor styringen må tilrettelægges under hensyn til den enkelte opgaves karakter.

Newsecs administrative systemer, som Vejlesøparken baserer sig på, lægger hovedvægten på den daglige drift. Derfor er det nødvendigt at lægge styringen af projekterne ud i særlige regneark. Bestyrelsen rummer den fornødne kompetence til at sikre, at foreningernes projektstyring lever op til anerkendte standarder og best practice.

Vi har en samlet styring af Vejlesøparkens likviditet. Ved regnskabsårets udgang driftslikviditet på 1.860.648 kr. (målet er 1,5 mio. kr.) og en samlet projektpulje på 3.006.790 kr. hvoraf 1 mio. kr. anvendes til at færdiggøre igangværende projekter og 2 mio. kr. anvendes til endnu ikke igangsatte projekter.

Projekterne for 2022-2023

Nedenfor er vist en oversigt over det kommende års projekter. Som det ses, er de mest akutte opgaver allerede påbegyndt, mens de resterende afventer generalforsamlingens godkendelse af budgetterne for regnskabsåret 2022-2023.

Et enkelt højt prioriteret projekt er endnu ikke igangsat: rørudskiftningen i blok 4 og 5. Denne opgave er akut på grund af forholdsvis mange driftsproblemer, herunder også problemer med at holde den ønskede varmtvandstemperatur i hele systemet. Et projektforslag er under færdiggørelse og vil blive lagt til beslutning på en ekstraordinær generalforsamling sammen med et konkret forslag til finansiering.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Projekter startet 2021-22			GF		1dy		1dt		VSP	Alle priser i tkr. inkl. Moms og Risikotillæg
2	Nr.	Projekt	% Færdig	Faktura	Reserveret	Faktura	Reserveret	Faktura	Reserveret	SUM	Kommentar
3	P211	Affaldsoptimering	100	-229	0					-229	Faktureret efter 30/9 2022
4	P203	Tagkant & Beton 2021+22	100	-80	0	0	0	0	0	-80	Faktureret efter 30/9 2022
5	P226	Facaderens	100	-80	0	-215	0	-221	0	-516	Faktureret efter 30/9 2022
6	P227	Rørsystemer Rensning	100			0	0	-33	0	-33	Faktureret efter 30/9 2022
7	P219	Diverse	100	0	0	-32	0	-91	0	-123	Faktureret efter 30/9 2022
8	SUM	Projekter fra sidste år		-389	0	-247	0	-345	0	-981	Tages fra hensættelser per 30/9 2022
9	Nye akutte projekter 2022-23			GF		1dy		1dt		VSP	Alle priser i tkr. inkl. Moms og Risikotillæg
10	ny	Risikotræer i skoven	70	0	-414					-414	Godkendt af RK
11	ny	Liftveje Fase 2	80	-180	-240					-420	Færdiggørelse efter RK godkendelse
12	ny	Nye affaldscontainere	50	-26	-151					-177	90 nye containere inkl. bioaffald
13	ny	Nye Hovedvandhaner	0	0	-440					-440	Forudsætning for andre 1dy og 1dt projekter
14	ny	Blok 1 facade og søjle	60	0	0	0	0	0	-210	-210	Alvorlig tæring på søjlearmering
15	SUM	Nødvendige projekter i år		-26	-591	0	0	0	-210	-827	Tages fra projektpuljen på ca. 2,0 millioner kr.
16	Nye vigtige projekter 2022-23			GF		1dy		1dt		VSP	Alle priser i tkr. inkl. Moms og Risikotillæg
17	potentiel	Betonskader efter facaderens	10	0	0	0	-255	0	-295	-550	Hvor jernarmeringen er blotlagt
18	potentiel	Betonskader/fuger B3 og B2	0				-1.600		-1.600	-3.200	Projektet blev godkendt, men aflyst i 2019
19	potentiel	Maling af Blok 1 træfacader	0						-850	-850	Vigtigt for at beskytte facadetræet
20	potentiel	Hovedrengøring af trapper	0				-152		-120	-272	Mange års snavs akkumuleret
21	potentiel	Materialegården tag udskif.	0		-265					-265	Beskyttelse af maskiner og materialer
22	potentiel	Ny belægning bag VC	0		-360					-360	Eksisterende asfalt ødelagt
23	potentiel	Nye vandrør blok 4 og 5 kælder	0							0	Vigtigt og dyrt projekt, der kræver lån
24	potentiel	Skovbryn ved blok 3 vest	0		-225					-225	Ny beplantning ifølge Skovdyrkerne
25	SUM	Øvrige projekter i år		0	-850	0	-2.007	0	-2.865	-5.722	Tages fra 2022-23 budget på 5,545 tkr.
26	SUM	Alle tre projektgrupper		-415	-1.441	-247	-2.007	-345	-3.075	-7.530	Reserveret til alle tre projektgrupper
27	SUM	Faktureret og reserveret		-1.856		-2.254		-3.420		-7.530	SUM af Reserveret til alle tre projektgrupper
28	SUM	Til disposition		1.719		2.492		4.320		8.531	Maksimal belastning af Projektpuljen
29	SUM	Resterende råderum		-137		238		900		1.001	Råderum til øvrige projekter

Budgetterne for 2022-2023

De fremlagte budgetter er baseret på den stigning i de samlede opkrævninger, som er beskrevet i det næste afsnit. For det kommende år bliver det lidt mere (7%) for beboere i 1dy og lidt mindre (5%) for beboere i 1dt.

Budgettet indeholder en reduktion af de blå mænd fra 4 til 3 gennem naturlig afgang. Der har vist sig en række områder, hvor eksterne leverandører (med store, dyre maskiner) kan give konkurrencedygtige tilbud. Budgettet vil også indeholde en afskaffelse af den nuværende telefonvagtordning.

Tiårs-planen for vedligeholdelse – den langsigtede økonomiske udvikling

De seneste års langtidsplan angav følgende skøn over de samlede vedligeholdelsesomkostninger i faste (2021) priser for de næste 10 år.

- Grundejerforeningen: 18,4 mio. kr. heraf 13,0 mio. kr. i projekter
- Ejerforeningen 1dy: 25,3 mio. kr. heraf 19,3 mio. kr. i projekter
- Ejerforeningen 1dt: 38,0 mio. kr. heraf 29,0 mio. kr. i projekter
- I ALT: 81,7 mio. kr. heraf 61,3 mio. kr. i projekter

Det var dengang forudsætningen, at Vejlesøparkens samlede omkostninger ville stige i takt med pristallet. Det ville konkret betyde en stigning for det kommende år på 9 %. Den høje inflation har betydet, at man kan sætte spørgsmålstegn ved pristallets egnethed som fremskrivningsværktøj. Der indgår simpelthen for mange komponenter, som ikke er relevante i Vejlesøparkens situation.

Bestyrelsen har i stedet besluttet at basere sig på nogle fremskrivningsprocenter, som Finansministeriet offentliggør for udviklingen i driftsomkostninger, lønninger og projektudgifter. De vil betyde, at Vejlesøparkens

samlede opkrævninger for det kommende år øges med 6 %, hvilket har dannet grundlag for de budgetter, som fremlægges til generalforsamlingens godkendelse.

Hvis det bliver nødvendigt at gennemføre et meget dyrt projekt, der ikke kan rummes inden for foreningernes likviditet, kan der være behov for en ekstraopkrævning eller et fælleslån, der finansieres med de efterfølgende års planlagte opkrævninger.

Skovplanen

En række "risikotræer" og syge træer er blevet identificeret af vores skovfoged. Efter tilladelse fra kommunen er fældningen gået i gang. Samtidig arbejdes der på skovbrynet vest for blok 3. Der er foretaget en række fældninger for at rykke skovbrynet "tilbage". Efterfølgende vil der blive foretaget en randbeplantning som beskrevet i skovplanen. Tilsvarende planer for vestsiden af blok 4 må vente, indtil der foreligger en afklaring af jorddepoterne.

Vandskader

Vi har haft et par større vandskader – seneste i december måned i blok 5. I lyset af beskrivelserne ovenfor af vandrørens tilstand ville det være nærliggende at søge årsagen i de gamle rør. Det er ikke tilfældet: De større vandskader har vist sig i nyere installationer med moderne Pex-rør, hvor mufferne har svigtet. Bestyrelsen vil undersøge, om det er muligt at etablere en automatisk alarmering ved større udstrømninger. Ligeledes bør der periodisk ske en afprøvning af beredskabet, da hurtig indgriben er af afgørende betydning for minimering af skadens omfang.

Vejlesøparkens strategiske udvikling

Når man taler med beboere, der flyttede ind i Vejlesøparken for mange år siden, kommer samtalen ofte til at dreje sig om "gamle dage" og de værdier, der var forbundet dermed. Det skal være trygt og rart at bo i Vejlesøparken, og så værdsættes den høje standard for vedligeholdelse af parken, skoven og de øvrige fællesarealer. Disse værdier skal vi fortsat fastholde.

Frem til 2003 var alle beboerne lejere under Codans ledelse. 2004 var et skelsættende år, hvor restauranten i kollektivhuset blev nedlagt, og der blev investeret over 40 millioner i vinduer og andre områder, der trængte til udskiftning. Desuden blev lejlighederne sat til salg til beboerne og til andre ved fraflytning. Det gav over de næste 15 år et mix af lejere og ejere. Det var dog fortsat den gamle ledelsesstruktur, der blev fastholdt, og de nye ejere fik kun begrænset indflydelse på, hvordan Vejlesøparken blev ledet.

Den næste store strategiske ændring kom i 2018, efter at SEB havde solgt de resterende lejelejligheder, der udgjorde ca. 40 procent af boligerne, til COBO. Den nye ejer havde et helt andet syn på den fælles ledelse. COBO fokuserede på god ledelsesstil, økonomisk ansvarlighed og rentabilitet i de økonomiske investeringer som rammen omkring bestyrelsens arbejde. Derudover overlod COBO den daglige ledelse til de herboende bestyrelsesmedlemmer.

Denne ændring skubbede ledelsesprocessen i demokratisk retning. Beboerne i Vejlesøparken blev nu selv ansvarlige for den strategiske udvikling og den daglige ledelse i langt højere grad end tidligere.

I Vejlesøparken er vi alle beboere, og skellet mellem lejere og ejere er næsten udvisket i dagligdagen. Alle har de samme rettigheder og pligter uanset boligform. Alle beboere har et medansvar for at beskytte de værdier, som gør stedet attraktivt for beboere, tilflyttere og investorer.

Inden for lovens og vedtægternes rammer er det i dag generalforsamlingen og beboerrepræsentationen, der påvirker Vejlesøparkens værdier og strategiske retning. Bestyrelsen og Vejlesøparkens ansatte har ansvaret for udførelsen af generalforsamlingens beslutninger. Sådan er det i teorien, og sådan er det også ved at være i

praksis. Det kræver information, og bestyrelsen arbejder sammen med inspektøren på løbende at forbedre informationsniveauet

Generelt påvirkes den strategiske retning også af udefrakommende strømninger, som Vejlesøparken må tilpasse sig for fortsat at være et attraktivt boligområde. Beboerne kan mærke, at der bliver investeret kraftigt i vedligehold af bygninger og installationer. Udendørs er der kommet el-ladestandere og modernisering af fællesarealerne. Driften af park og skov følger trenden for større biodiversitet, og generelt fokuseres på bæredygtighed, hvor det er praktisk muligt.

Sagen om jorddepoterne har demonstreret, at det kan blive en sag, hvor alle parter taber, hvis beboere bruger "deres ret" til at ventilere uenigheder eksternt.

Der er fortsat en meget lille gruppe beboere, som sætter spørgsmålstegn ved bestyrelsens hæderlighed, krydsforhører vores håndværkere, fotodokumenterer deres arbejde og fremsætter egne teorier over for foreningernes rådgivere og andre eksterne specialister. En sådan adfærd kan på kort sigt kun føre til ekstra omkostninger for foreningerne, idet bestyrelsen er nødt til at indhente supplerende specialisdokumentation af beslutningernes saglighed. På længere sigt kan konsekvenserne blive større.

Holte, den 5. januar 2023

Pia Kanstrup
Newsec
Lyngby Hovedgade 4
2800 Lyngby

Vedr. Forslag til Vejlesøparkens Generalforsamling 25/1 2023

På vegne af Vejlesøparkens grundejerforening og ejerforeningerne 1dy og 1dt ønskes generalforsamlingens beslutning om det videre forløb af Vejlesøparkens klage til Planklagenævnet vedrørende Rudersdal Kommunes afslag på ansøgningen vedrørende genanvendelse af jorddepoterne i Skovplanens Parcel 4 (vest for Blok 4) og Parcel 6 (i svinget syd for Blok 5). Der er to muligheder, som generalforsamlingen kan vælge imellem:

1. Klagen fastholdes, og generalforsamlingen afventer Planklagenævnets svar
2. Klagen tilbagetrækkes, og jorddepoterne bliver bortkøbt inden 1. april 2023.

Bestyrelsen har bedt Vejlesøparkens advokat om en vurdering af sagen, og det blev af mange årsager anbefalet at påklage sagen til Planklagenævnet inden fristens udløb den 20/1 2023.

Den samlede bestyrelse besluttede i dag at følge advokatvurderingens anbefaling og fastholde klagen til Planklagenævnet, men beslutningen kan omgøres på generalforsamlingen den 25/1 2023.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at klagen til planklagenævnet fastholdes.

Konsekvensen af et ja til dette forslag er, at kommunens beslutning får opsættende virkning, dvs. jorddepoterne bliver liggende, så længe sagen er under behandling, og derefter tages Planklagenævnets afgørelse til efterretning.

Konsekvensen af et nej betyder at kommunens påbud efterleves, dvs. jorddepoterne fjernes på forsvarlig vis inden 1. april 2023 til en skønnet omkostning på 650.000 kr. og budgettet for GF hæves med dette beløb.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Vejlesøparken GF, 1dy og 1dt

Bilag 1: Advokatvurdering af sagsforløbet

Bilag 2: Fastpristilbud på jordtransport fra entreprenør.

GALST

ADVONOTAT®

GRUNDEJERFORENINGEN VEJLESØPARKEN
VURDERING AF ADMINISTRATIV KLAGE TIL PLANKLAGENÆVNET

Kristian Strandberg Dreyer
advokat (H), partner
ksd@galst.dk

J.nr. 171385/KD

GALST
Advokataktieselskab
CVR 32 28 55 70
Amaliegade 45
1256 København K
Tlf. 33 63 74 00
www.galst.dk
www.alliottglobal.com

G A L S T

KONKLUSION OG INDSTILLING TIL BESTYRELSEN

Rudersdals Kommunes forvaltningsretlige afgørelse af 23. december 2022 bør påklages administrativt til Planklagenævnet og med samtidig anmodning om at klagen tillægges opsættende virkning, således at reetableringen søges udskudt indtil endelig afgørelse foreligger og fristen fastsat af kommunen for bortskaffelse den 1. april 2023 suspenderes.

VURDERING

Grundejerforeningens plan om etablering af supplerende serviceveje medfører, at afgravet jord enten skal bortskaffes eller spredes ud på ejendommen. Da den første løsning er bekostelig (anslås til ca. 650.000 kr. inkl. moms), og da jorden er egnet til anvendelse på ejendommen, fik grundejerforeningen bistand fra en skovfoged, der har udarbejdet et fagmæssigt korrekt projekt til forbedring af ejendommens skovarealer og grønne arealer i øvrigt.

Jeg lægger til grund, at skovplanen har været drøftet mellem kommunens landskabsforvalter, Michael Wessing, og grundejerforeningens inspektør, idet førstnævnte ifølge grundejerforeningen altid har været med i alle beslutninger omkring løbende vedligeholdelse af ejendommens skov, grønne områder og beplantning. Ifølge bestyrelsen har inspektøren også drøftet skovforbedringsprojektet på parcel 4 og 6, der intet havde at indvende, og ikke gav udtryk for, at det krævede dispensation fra Byplansvedtgæt 23 for Tyvekrogen, der omfatter det omtvistede areal. Man gik derfor i gang og henlagde jorden i midlertidige depoter på ejendommen med henblik på senere udspreddning og anvendelse i overensstemmelse med skovforbedringsprojektet udarbejdet af skovfogeden.

Kommunen meddelte som følge af en beboers klage standsningspåbud den 17. december 2021.

Kommunen fandt, at der skulle dispenseres fra Byplansvedtægten, og at der skulle ansøges herom, og da arbejdet i vid udstrækning var gennemført, kan man sige, at der reelt er tale om en ansøgning om retlig lovliggørelse, af det projekt, der allerede var igangsat.

Grundejerforeningen har ansøgt om dispensation/lovliggørende dispensation for at undgå tvist herom med kommunen, men finder som sådan at dispensation ikke er påkrævet. Det kan dog udbygges, jf. senere nedenfor.

Kommunen har afvist at meddele dispensation, og truffet afgørelse med hjemmel i planlovens § 19, stk. 1.

G A L S T

Efter planlovens § 19 kan kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplan (tidligere byplansvedtægt), hvis ikke det strider imod lokalplanens principper. Videregående afvigelser kræver en ny lokalplan.

Meningen med planlovens § 19 er at give kommunen mulighed for at tillade mindre afvigelser, så længe lokalplanens formål respekteres. I konsekvens heraf kan der normalt ikke dispenseres fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser, jf. MAD 2021.152PKN, MAD 2021.232PKN m.fl. Mindre afvigelser fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser er dog omfattet af dispensationsadgangen efter lovens § 19, jf. MAD 2021.14PKN. Det følger af U2004.1849H, at lokalplanens principper både omfatter dens formål og lokalplanens centrale regler for arealanvendelsen.

Man vil normalt anse dispensationsadgangen i planlovens § 19 som en beføjelse og ikke en forpligtelse for kommunalbestyrelsen. Hermed menes, at når lokalplanen er vedtaget, har grundejerforeningen ikke krav på at modtage dispensation. Kun hvis afslaget er i strid med proportionalitetsprincippet, ligebehandlingsprincippet, berettigede forventninger eller magtfordrejning eller i øvrigt lider af sagsbehandlingsfejl, vil afslaget kunne underkendes, jf. herved i samme retning U2005.2527/2H om et hegn i Solrød hvor ligebehandlingsprincippet fandtes at være blevet tilsidesat.

En overtrædelse af lokalplanen, hvortil der ikke meddeles dispensation, vil medføre krav om fysisk lovliggørelse, men den påbudte lovliggørelse må ikke være i strid med proportionalitetsprincippet, jf. MAD 2014.508NMK.

Er det kommunen selv, der har givet anledning til overtrædelsen, kan kommunen blive erstatningsansvarlig.

Alle lovliggørelsespåbud skal selvsagt opfylde almindelige forvaltningsretlige principper og krav, og har grundejerforeningen været i god tro, kan hensynet til grundejerforeningens berettigede forventninger helt eller delvist medføre retlig lovliggørelse, ligesom værdispildsbetragtninger foruden proportionalitetsprincipper kan komme i spil i en samlet vurdering.

I nærværende sag kan man for det første diskutere om der overhovedet er tale om en overtrædelse af byplansvedtægten, og det skyldes, at kommunen påberåber sig byplansvedtægtens afsnit 4.9, som kommunen kun referer delvist. Bestemmelsen kan således, når den læses i sin helhed, også læses som alene omfattende et særligt område på grunden, nemlig afløbsgrøften. En sådan fortolkning giver god mening, fordi man ved opfyldning heraf, hindrer afløbsgrøften i at virke efter sit formål og hensigten med i det hele taget at have en afløbsgrøft. Afløbsgrøften er placeret et helt andet sted på ejendommen, har jeg forstået på grundejerforeningens formand.

G A L S T

Dette moment indgår ikke i afgørelsen overhovedet, og jeg mener at man bør få prøvet, om bestemmelsen overhovedet er relevant i denne sag.

Dertil kommer, at man i afgørelsen inddrager hensyntagen til fredningen, men denne inddragelse mener jeg ikke er korrekt, da fredningen angår gravhøjen, og området omkring denne, og det vi her taler om, ligger uden for den beskyttelses- og fredningszone, der gælder for gravhøjen. At inddrage den i sin vurdering, mener jeg derfor også er forkert.

Dertil kommer, at det ifølge grundejerforeningen var kommunens medarbejder, landskabsarkitekten, der var involveret, og ikke gav udtryk for, at man skulle opnå nogen dispensation overhovedet, og at arbejdet kunne gå i gang. Dette moment, herunder grundejerforeningens gode tro og berettigede forventning, indgår heller ikke i afgørelsen og afvejningen af de forskellige hensyn, og på den måde lider afgørelsen af fejl, da der forvaltningsretligt skal tages sådanne forhold i betragtning, og det er ikke sket.

Kommunen anfører som begrundelse:

- a. Ekstraudgifter ved fjernelse kan ikke tillægges betydning som hensyn i vurderingen
- b. Byplanvedtægten skal sikre parklignende område.
- c. Byplanvedtægten indeholder bestemmelser der skal sikre unødigt terrænregulering og beskadigelse af træer.
- d. Jordpåfyldning er uhensigtsmæssig, da det kan påvirke områdets skovkarakter i strid med fredningens og byplansvedtægtens intentioner.
- e. Jordopfyldning kan skade træerne, hvis man fylder op inden for træernes drypzone.
- f. At projektet fra skovfogeden ikke har nogen positiv betydning i forhold til skovens bevarelse.
- g. At kommunen har modtaget "en del" indsigelser i forbindelse med naboorientering.

Ad a

Det er min opfattelse, at dette skal indgå i proportionalitetsvurderingen, herunder hvad man reelt ønsker at opnå med et påbud.

Ad b

Skovprojektet har netop til formål at sikre skoven også på sigt, og er fagmæssigt udarbejdet af en skovfoged uden at kommunen har begrundet – eller reelt begrundet – hvori der måtte være fagmæssige fejl i skovfogedens projekt.

Ad c

Terrænreguleringshensynet er alene relevant for selve afvandingsgrøften, og taler man terrænregulering, må det generelt efter byggelovens regler opfattes som en regulering på mere end 0,5 meter, og det er der ikke tale om. Hertil kommer, at man faktisk da ejendommen blev opført, opfyldte flere meter jord, og det terræn der findes i dag, er således slet ikke i den oprindelige og naturlige kote. Skovfogede

G A L S T

dens projekt er tilrettelagt således, at der tages hensyn til træerne, og der fyldes ikke op under træerne, og derfor inddrages forkerte hensyn og faktum i afgørelsen.

Ad d

Begrundelsen er reelt ikke beskrevet og uddybet. Tværtimod kan man sige, at skovfogedens plan netop har det sikre og formål, og kommunen angiver ikke, hvori der måtte være faglige fejl heri, men vurderer blot, at projektet er i strid med fredningsbestemmelserne, men de angår dog andre dele af ejendommen. og inddrages derfor uretmæssigt i afvejningen. Byplansvedtægtens intention er at sikre afvandringsgrøften, og den berøres ikke, og ligger placeret et andet sted på ejendommen, og heri inddrages derfor også forkert faktum i sagen.

Ad e

Der er taget højde herfor, idet man netop vil sikre, at dette ikke sker, og det er understreget flere gange overfor kommunen. Det er derfor et usagligt hensyn at inddrage.

Ad f

Det er ikke begrundet, hvorfor skovfogedens projekt virker negativt. Der må gælde en begrundelsespligt, og man begrundet ikke, hvori der måtte være fagmæssige fejl i skovfogedens projekt. Det bliver derved også et usagligt hensyn at inddrage i vurderingen.

Ad g

De indsigelser der er kommet, er meget få i forhold til det overvældende flertal, der rent faktisk ønsker at gennemføre skovforbedringsprojektet. Man forholder sig således reelt ikke til det betydelige flertal, der ønsker gennemførelsen af projektet, der må anses for at fagmæssigt det korrekte for skovens vedligeholdelse at gennemføre, og derved lider afgørelsen og påbuddet reelt af mangler, da man objektivt set ikke inddrager de korrekte og relevante hensyn.

Udgifterne med at påklage afgørelsen er meget begrænsede i forhold til den potentielle besparelse, der eventuelt kan opnås. Jeg estimerer at udgiften ved at gennemføre klagesagen vil koste ca. 20-25.000 kr. inkl. moms for udarbejdelsen af klagen, mens udgiften ved bortkørsel beløber sig til 650.000 kr. Taber man klagen, har det ikke omkostningsmæssig betydning, og man skal ikke betale sagsomkostninger til kommunen. Man har blot afholdt beløb til mig og klagegebyret.

Min anbefaling er, at man indleverer klagen, og bagefter opnår tilsagn om at fortsætte klagen, idet der kan være lidt ekstra arbejde med at lave replik/duplik. Men bestyrelsen skal vide, at man altså så måske klager og bruger penge på klagen uden at have en afgørelse fra generalforsamlingen først. Jeg skal således have noget tid til at lave klagen, og bestyrelsen kan stå i en situation hvor de må beslutte at bruge penge på klagen i forhåbning om at få generalforsamlingens godkendelse bagefter. Men jeg vil dog anføre, at det ikke er en retssag og alene en administrativ klage, og det kan formentlig ligge inden for hvad en bestyrelse kan beslutte.

G A L S T

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kristian', with a large, stylized flourish extending to the right.

Kristian Strandberg Dreyer
advokat (H), partner

ksd@galst.dk

E/F VEJLESØPARKEN
VEJLESØPARKEN 11
2840 HOLTE
ATT: JAN BREAU

Skibby D. 03-01-23
MD 23001

Revideret tilbud på opgravning og bortkørsel af jord bag blok 4 og ved skoven.

Bortkørsel fra Blok 4 af 190 m3 komprimeret jord svarende til ca. 365 tons.

Pris ex. Moms **230.850,00**

Bortkørsel fra skov nær Blok 5 af 180 m3 komprimeret jord svarende til ca. 345 tons

Pris ex. Moms **177.290,00**

Etablering af midlertidig kørevej til blok 4, samt Genetablering og rengøring af påvirkede veje og stier efter udført arbejde.

Pris ex. Moms **64.945,00**

Samlet pris ved udførsel af alle 3 opgaver ex. Moms **473.085,00**

Al drift af materiel m.m. er inkluderet i tilbud.

Prisen reguleres efter endelige bortkørt mængder og evt. ekstra tidsforbrug.

Standard forbehold: Dansk Byggeris standard forbehold af maj 2008. Skjulte/uoplyste ledninger, tanke og fundamenter i jord. Jord til bortkørsel er kl. 0-1 jord. Tilgængelighed for el, vand og toilet. Bund i udgravninger er bæredygtig.

Anlægsgartner Gottlieb A/S tilstræber at anvende genbrugsmaterialer til bundopbygning de steder det er muligt.

AB92 er gældende. Alt udførsel overholder Normer og Vejledning for Anlægsgartnere 2015

(NOVA15) Alle materialer overholder Danske Standarder.

Prisen er gældende for accept i 1 måneder fra dags dato. Betalingsbetingelser netto 20 dg,

Anlægsgartner Gottlieb A/S har ret til at fremsende krav om forudbetaling på 20% inden projektets opstart. Tilbuddet forudsætter endelig kreditvurdering af Atradius kreditforsikring.

Anlægsgartner Gottlieb gemmer kundedata i 6 mdr. i forbindelse med tilbudsafgivelse. Såfremt tilbuddet accepteres gemmes kundedata i 5 år.

Hvis tilbuddet kan accepteres, bedes du/I returnere nærværende brev i underskrevet stand (navn og dato på linjen nedenfor).

Jeg håber min pris er tilfredsstillende og skulle der være spørgsmål eller ændringer, er du meget velkommen til at kontakte mig på telefon: 46 41 44 42 eller mobil 22 49 91 08.

Med venlig hilsen

Michael Deleuran

Afdelingschef service og vedligeholdelse