

Bilag 2

Bestyrelsens anbefalinger til generalforsamlingen

vedr. COBO's forslag om Vejlesøparkens blok 1 st.

COBO's forslag på generalforsamlingen

Hele stueetagen i blok 1 med undtagelse af elevatorforrummet og trappen har status som én stor erhvervslejlighed, der ejes af COBO.

Den nordlige ende af stueetagen i blok 1 har gennem knap 20 år været udlejet til Rudersdal Kommune, hvor der oprindeligt har været indrettet 6 ældrevenlige boliger og et kontor for hjemmeplejens personale. Senest har kontorarealet omfattet arealet fra én ekstra af de indrettede lejligheder, og den resterende østvendte lejlighed blev på grund af svigtende interesse som ældrebolig brugt som husvildebolig. Rudersdal Kommune har valgt at opsig lejekontrakten, og dermed står alle lokaler på nær én lejlighed tomme.

COBO ønsker at ombygge arealet og udstykke til 7 selvstændige ejerlejligheder, der vil indgå i 1dt's ejerforening på niveau med Vejlesøparkens øvrige ejerlejligheder. Dermed konverteres området fra erhverv til bolig.

Det kræver, at både Rudersdal Kommune og 1dt's generalforsamling godkender forslaget.

1dt's bestyrelse anbefaler, at forslaget bliver godkendt.

Ejerforeningen 1dt administrerer stort set kun boliger og ikke erhverv. COBOs forslag vil forenkle driften og administrationen af området.

Ved omdannelse til selvstændige lejligheder overgår fællesarealet til ejerforeningen. Det betyder, at en bred dobbeltdør inden for hoveddøren kan reetableres. Dermed kan ejerforeningen på et senere tidspunkt renovere hele indgangspartiet til en mere præsentabel entre i stedet for det nuværende usle indgangsparti med den smalle oprindelige natdør som eneste adgang til 200 lejligheder.

Der er dog en ulempe, som generalforsamlingen bør forholde sig til. Vejlesøparkens arkitektur har ingen privatboliger i stueplan. De tre foreslåede boliger mod øst har et potentielt problem med indkig i lejlighederne. Der er megen trafik omkring hovedindgangen og cykelstativerne. Det vil være generende, hvis der er direkte indkig i disse boliger. Hvis dette problem løses på tilfredsstillende måde, kan 1dt's bestyrelse anbefale COBO's forslag.

1dt's bestyrelses anbefalinger ved overdragelsen

I forbindelse med COBO's forslag overtager ejerforeningen en række forpligtelser vedrørende de 7 nye ejerboliger. Det anbefales, at generalforsamlingen sikrer de nødvendige garantier for, at dette ikke medfører ekstraordinære ulemper og byrder, som de øvrige lejlighedsejere efter overtagelsen skal udbedre for ejerforeningens egen regning. Der anbefales en formaliseret overdragelsesproces, hvor fx CEJ Ejendomsadministration på generalforsamlingens vegne sikrer sig, at følgende forhold er imødekommet på acceptabel måde:

- **Planmæssig status**
Det godtgøres, at myndighederne inden generalforsamlingen har ændret arealets planmæssige status fra erhverv til bolig.
- **Matrikulering.** Der foretages en ommatrikulering, hvor gangarealet inklusive rengøringsrummet i den sydlige ende overdrages til ejerforeningens fællesareal. Det skal også sikres, at myndighedernes godkendelse (evt. BBR) og tinglysningen er i overensstemmelse med det fremsatte forslag. Desuden skal de aftalte kælderarealer overdrages til ejerforeningen, der skal tilbyde de nye ejere adgang til cykelkælder og depotrum. Udgifter til tinglysningen er ejerforeningen uvedkommende. Kælderarealerne er angivet på bilag 1.
- **Gangarealet.** Ejerforeningen overtager gangarealet, som COBO renoverer forinden. Det skal godtgøres, at gangarealet inden overtagelsen er renoveret til en standard på niveau med eller højere end de øvrige gangarealer i blok 1. Belysningen skal ombygges til samme LED-type som på de øvrige etager.
- **Lofter i lejlighederne.** Over lofterne er der fællesinstallationer, som ejerforeningen skal vedligeholde. Derfor er det vigtigt, at der enten anvendes flytbare loftsplader (fx Rockfon), eller at der for hver brandcelle etableres adgang via en inspektionslem på minimum 0,3 m².
- **Brandforhold og øvrige myndighedskrav.** Ved overdragelsen bliver ejerforeningen ansvarlig for arealets brandforhold og øvrige myndighedskrav. Ejerforeningen kan ikke acceptere at skulle udbedre forhold, der ikke var lovlige på overdragelsestidspunktet. COBO har forinden overtagelsen bragt anvendelsen af gangarealet til parkering af el-scootere og -cykler til ophør.
- **El-installationerne.** Det skal sikres, at el-forbruget i de nye fællesområder kobles på ejerforeningens eksisterende el-målere, så der foretages en korrekt afregning over for el-leverandøren.
- **Lejlighedernes flugtveje.** Hver lejlighed har en nødudgang til grundejerforeningens udendørs område. Disse døre må kun anvendes i nødstilfælde eller efter nærmere aftale med ejendomskontoret (fx ved ind- og udflytning). Ejerne/lejerne i de nye stuelejligheder har ingen eksklusiv brugsret til områderne uden for nødudgangene.

- **Indkig i lejlighederne fra fællesarealerne.** De 3 østvendte lejligheder må acceptere de gener, som cykelstativerne og persontrafikken tæt på vinduerne vil medføre. Omvendt skal der af hensyn til de øvrige beboere og gæster sikres, at der ikke er mulighed for direkte indkig i lejlighederne. 1dt bestyrelsen anbefaler, at der indvendigt i vinduerne og nødudgangene installeres en ikke-konverterbar anordning (fx matteret glas) til den maksimale højde, som BR18 "Lys og udsyn § 377 - § 384" tillader.

På vegne af 1dt's bestyrelse

Birthe Lundsgaard
formand

Erik Trudsø Jespersen

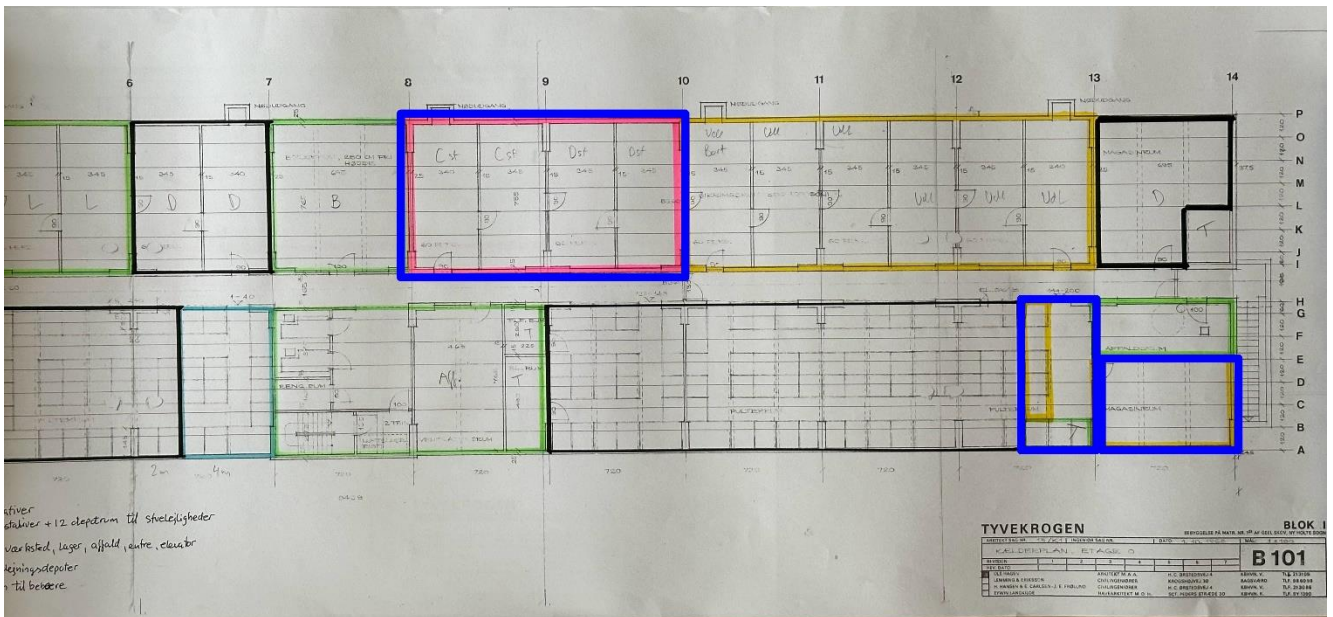
Carsten Riddersholm

Bilag 1: Kælderarealerne i blok 1, som 1dt's bestyrelse ønsker at overtage.

Bilag 2: Gangarealerne i blok 1 st., som 1dt's bestyrelse ønsker at overtage.

1dt's fællesarealer er markeret med blå ramme

Bilag 1: Kælderarealerne i blok 1, som 1dt's bestyrelse ønsker at overtage.



Bilag 2: Gangarealerne i blok 1, stueetagen, som 1dt's bestyrelse ønsker at overtage

