

Bestyrelsens beretning for 2023

Kære medlemmer af E/F Hørsholm Park,

Vi har nu afsluttet 2023, og det er derfor igen tid til at gøre status på det forgange år.

Der har også i 2023 været et godt og konstruktivt samarbejde i bestyrelsen, som også har udmøntet sig i konkrete resultater. Bestyrelsen har afholdt i alt 10 møder i 2023. Derudover har bestyrelsen brugt adskillige timer på håndtering af diverse opgaver, spørgsmål og henvendelser i løbet året.

Økonomi kort

2023 var rent økonomisk et fornuftigt år for ejerforeningen, idet årets resultat er landet på et overskud på ca. kr. 409.000, hvoraf ca. 258.000 udgør afdrag på ejerforeningens prioritetsgæld optaget i forbindelse med køb af garagerne. Ejerforeningens egenkapital forøges med årets overskud, hvorefter egenkapitalen udgør ca. kr. 1.756.000. Årsrapporten og årets resultat vil blive nærmere gennemgået på den kommende ordinære generalforsamling.

Affaldsprojektet

I det forgange år blev affaldsprojektet afsluttet, og de nye affaldscontainere er blevet sat i drift, og ejerforeningen er nu ved at drage sig sine første erfaringer med det nye affaldssystem.

Skaktene er blevet nedlagt, og de gamle affaldsrum i stueplan er blevet omdannet til depotrum og dermed klargjort til udlejning. Efterfølgende er rummene blevet udlejet til de beboere, som har ønsket ekstra plads foruden det standardmæssige pulterrum. Der er pt. et enkelt ledigt omdannet depotrum.

Ledige garager

I den forbindelse kan jeg oplyse, at pt. er ledige garager, som medlemmer ligeledes har mulighed for at leje, hvis man har behov herfor. Hvis man ønsker at leje en garage, kan man rette henvendelse til ejendommens viceværter, som vil være behjælpelig med at anvise en ledig garageplads.

Ladestandere til el-biler

På den ordinære generalforsamling i 2023 besluttede generalforsamlingen at give bestyrelsen bemyndigelse til at gå videre med et konkret projekt om etablering af ladestandere til elbiler på ejerforeningens matrikel.

Dette projekt er bestyrelsen gået videre med og i dag har ejerforeningen fået etableret i alt fire 22 kWh ladestandere, som ejerforeningens medlemmer kan benytte til opladning af deres el-biler.

Det er fortsat bestyrelsens opfattelse og konklusion, at fremtiden utvivlsomt er el-biler, og at der vil være flere og flere af ejerforeningens medlemmer, som vil efterspørge en nem adgang til at få opladt sin bil, og

at det derfor samlet set har gjort vores ejerforening mere attraktiv, at der nu kan tilbydes opladning af el-biler på matriklen.

I overensstemmelse med det på sidste års generalforsamling besluttede er det brugerne af ladestanderne, som nu betaler af på de omkostninger, som ejerforeningen har haft ved at etablere ladestanderne, idet der tilfalder ejerforeningen kr. 0,8 pr. kWh, der bliver opladt på anlægget. Siden idriftsættelse af anlægget ultimo september har ejerforeningen modtaget i alt kr. 4.206, hvilket er i overensstemmelse med bestyrelsens forventninger til den initiale benyttelse af anlægget.

Som lovet indeholder det fremlagte regnskab en selvstændig note omkring status på denne tilbagebetaling af omkostningerne for etablering af ladestanderne, så der holdes regnskab med, hvornår ladestanderne er betalt af brugerne. Det er som tidligere anført bestyrelsens forventning, at omkostningerne vil være tjent hjem igen i løbet af en periode på ca. 5 år. Som det fremgår, budgetteres med en ekstra indtægt på kr. 20.000 for 2024, hvilken post vil være stigende efterhånden som opladningskapaciteten i højere grad bliver udnyttet ved flere og flere brugere.

Nyt betalingssystem til vaskeriet

Nyt betalingssystem til vaskeriet er blevet etableret i det forgange år, og der sker nu automatisk opkrævning for brug af vaskeriet sammen med ejerforeningens månedlige opkrævning af fællesudgifterne. På den måde er der blevet frigivet tid hos både vicevært og beboere, da der ikke længere skal ske en "manuel" optankning af vaskekort. Alle ejere har fået ombyttet de gamle vaskekort med en ny brik til brug for vaskeriet.

I samme forbindelse er der som varslet sket en justering af priserne for benyttelse af vaskeriet, så udgifterne i højere grad dækkes ind af indtægterne fra vaskeriet. Som nævnt giver ejerforeningen fortsat et væsentligt tilskud til vaskeriets drift.

Desuden har ejerforeningen i 2023 måtte indkøbe en ny vaskemaskine, da én af de ældre maskiner var udskiftningsmoden.

Skægkræ

Ejerforeningen havde i 2023 en større udgiftspost til skadedyrsbekæmpelse. Dette skyldes hovedsageligt de i 2022 konstaterede skægkræ, og som nødvendiggjorde en fælles indsats i regi ejerforeningen. Dette belaster således regnskabet for 2023, da afhjælpningsomkostningerne er blevet afholdt i det forgange regnskabsår.

Til gengæld kan bestyrelsen konstatere, at problemerne med skægkræ i ejendommen er blevet mindre, hvilket er positivt.

Det skal dog gentages, at ejerforeningen formentlig aldrig kommer forekomsten af skægkræ helt til livs. Der vil derfor altid i ny og næ kunne konstateres skægkræ, da de bliver bragt ind i ejendommen fra papkasser, kuffertter mv. Det skal derfor igen også understreges, at skægkræ i de enkelte lejligheder er den enkelte beboers eget ansvar at bekæmpe og holde nede. Det kan i visse tilfælde også betyde, at beboere selv må

kontakte og betale for afhjælpning via et skadedyrsbekæmpelsesfirma. Efter konkret behov er det desuden muligt at få udleveret effektive limfælder hos vores vicevært.

Facadeprojekt

Som meddelt i forrige års beretning under overskriften kommende projekter, så har bestyrelsen anmodet et rådgivende ingeniørfirma om at komme med tilbud på bistand i forhold til at få afklaret, hvilke tiltag der er nødvendige for at afhjælpe de af Teknologisk Institut identificerede udfordringer med ejendommens facader.

Dette projekt har bestyrelsen således brugt en del tid på i det forgange år, herunder i samarbejde med det rådgivende ingeniørfirma Bang & Beenfeldt at få dannet et overblik over mulige løsninger på de konstaterede problemer med facaderne. Dette har udmøntet sig i nogle konkrete forslag til løsninger, som i første omgang vil blive nærmere præsenteret og drøftet på et kommende beboermøde den 15. maj 2024.

På dette møde, som bestyrelsen opfordrer alle ejerforeningen medlemmer at deltage i, vil der således blive givet yderligere informationer om projektets status og den videre proces frem mod en ekstraordinær generalforsamling, hvor der skal tages stilling til, hvad ejerforeningen agter at igangsætte for at afhjælpe problemerne.

Fibernet

I løbet af året har bestyrelsen også brugt lidt tid på nærmere at undersøge mulighederne for etablering af fibernet i ejerforeningens ejendom.

På sidste års ordinære generalforsamling var der fra et medlem stillet forslag om etablering af fibernet, hvilket forslag dog blev trukket tilbage, da bestyrelsen oplyste at være i færd med at undersøge mulighederne og ville vende tilbage med et konkret forslag herom.

Efter nærmere undersøgelser i løbet af det forgange år har bestyrelsen fra forskellige leverandører modtaget forskellige tilbud på etablering af den nødvendige kabling til idriftsættelse af fibernet i bebyggelsen, og som de enkelte ejerforeningsejere så efterfølgende har mulighed for at tilslutte sig mod betaling.

Bestyrelsen har modtaget et tilbud fra TDC på etablering af den nødvendige kabling til fibernet i bebyggelsen uden beregning. Da ejerforeningen således ikke skal bruge nogle af fællesskabets midler på etableringen og klargøring til fibernet har bestyrelsen besluttet at tiltræde tilbuddet, og det er forventningen, at arbejdet med trækning af de nødvendige kabler og tilslutning til fibernet bliver udført omkring årsskiftet 2024/2025. Herefter vil det være op til den enkelte ejer at betale for tilslutning og løbende forbrug.

Bestyrelsen har endnu ikke modtaget oplysning om, hvor meget det vil komme til at koste for den enkelte ejer/lejer dels at blive tilsluttet fibernet og dels at benytte fibernet. Men det er bestyrelsens forventning, at TDC vil kunne tilbyde fibernet i de enkelte lejligheder til de månedlige priser, som fremgår af TDC's hjemmeside.

Varmeforsyning - Opnæsgård

I løbet af året er bestyrelsen blevet bekendt med, at A/B Opnæsgård har opsagt lejekontrakten med Norfors om leje af Opnæsgårds varmecentral, og at Opnæsgård arbejdede på en separering af den fælles varmforsyning med E/F Hørsholm Park. Dette vil forventeligt få konsekvenser for E/F Hørsholm Parks varmforsyning. Det er dog endnu usikkert, hvilken konkret betydning Opnæsgårds skridt har for E/F Hørsholm Park. Derfor har bestyrelsen anmodet Norfors om yderligere oplysninger samt om et møde med alle relevante parter med henblik på en drøftelse og afklaring af, hvilken betydning den pågældende opsigelse har for E/F Hørsholm Park.

Den seneste tilbagemelding fra Norfors er imidlertid, at Opnæsgård ikke længere arbejder på en separering af varmforsyningen, og at Norfors vender tilbage med dato for et fælles møde, når Norfors har resultatet af yderligere undersøgelse af forholdene.

Bestyrelsen følger fortsat sagen tæt her i 2024.

Elevatorer

I løbet af 2023 har bestyrelsen ligeledes efter nøje overvejelser truffet beslutning om at udskifte ejerforeningens hidtidige elevator serviceleverandør (Dansk Elevator Service), så det fra 2024 i stedet er City Elevator, som udfører service på vores eksisterende elevatorer, og som skal stå for renovering af vores elevatorer. Skiftet skyldes hovedsageligt, at det var bestyrelsens oplevelse, at den hidtidige leverandør var vanskelig at få kontakt med, og at der kunne sås tvivl om det leverede serviceniveau.

I løbet af året er elevatoren i opgang nr. 6 dog blev renoveret, og det er planen at elevatoren i opgang nr. 7 bliver renoveret i 2024. Det er således bestyrelsens forslag, at der fremadrettet budgetteres med renovering af én elevator om året, indtil samtlige elevatorer er blevet behørigt renoveret.

Alarmforbindelserne i samtlige elevatorer er blevet udskiftet fra fastnet til GSM. Arbejdet er blevet udført i december måned. Udskiftningen skyldes hovedsageligt, at TDC havde varslet en større stigning i priserne for de eksisterende fastnetforbindelser, som TDC tilsyneladende ønsker at udfase leveringen af. Som følge af udskiftningen vil ejerforeningen realisere en årlig besparelse på teleforbindelserne til elevatorerne. Hvis vi havde fortsat med de eksisterende forbindelser, ville det have kostet kr. 700 pr. elevator pr. måned, men som følge af udskiftningen til GSM bliver udgiften i stedet kr. 700 pr. elevator pr. år. Besparelsen opnås fra 1. april 2024 efter udløb af opsigelsesvarslet på 3 måneder.

Vandskade i nr. 3, 4 og 5

I det forgangne år har ejerforeningen ligeledes været ramt af en større vandskade på grund af opstigende grundvand, som skyldtes, at grundvandspumpen var gået i stykker.

Dette afstedkom desværre en vandskade på en elevator i nr. 4, idet noget af styringen gik i stykker, som følge af, at våd elektronik ikke er en god kombination.

For at forebygge mod lignende tilfælde er der blevet bestilt en alarm til grundvandspumpen. Herefter vil en rød lampe ved gavlen til nr. 5 blive aktiveret, hvis grundvandspumpen går i stå en anden gang.

Parkanlæg

Som led i den løbende pasning af de grønne områder har der i 2023 ligeledes været foretaget forskellige initiativer i forhold til ejendommens parkanlæg. Alt det underliggende buskads (hække) imellem opgang 5 og opgang 9 (hvor ladestanderne er sat op) er blevet fjernet. Der er plantet nogle nye træer, og når det bliver tørt i vejret igen, vil man planere, og så vil der blive sået græs og opsat en tynd bøgehæk. Det bliver til et græsområde. Det samme bliver gjort i det område, som ligger mellem legepladsen og opgang 6. Området får større karakter af park-område.

Der er blevet fjernet buske over mod skolen, og det er planen, at der vil blive sået græs og plantet en ny hæk mod stien og lidt senere plantes nogle yderligere træer.

Endelig er der blevet fjernet buske langs med facader på alle bygninger, og hvor der vil blive sået græs i stedet for.

Det var oprindeligt planen, at ovennævnte skulle have været færdiggjort allerede nu, men på grund af det meget våde vejr i efteråret og hen over vinteren har det desværre ikke været muligt. Men det bliver prioriteret og udført hurtigst muligt.

Nyt låsesystem

Vi har i 2023 fået videreført projektet med udskiftning af låsesystemet i ejendommen

Det betyder, at alle døre (dvs. både indvendige døre og udvendige låger) i ejendommen er nu på samme system (med undtagelse af nøglen til festlokalet). Dette var et projekt, som den forrige bestyrelse oprindeligt igangsatte, og hvilket nu er afsluttet. Alle ejere har fået udleveret nye nøgler til de fælles døre.

Garageudlejning

Bestyrelsen har bemærket, at ejerforeningen har større udfordringer med at udleje garagerne i bebyggelsen end vi plejer at have. Der er således pt. større tomgang end normalt.

Hvis man ønsker at leje en garageplads, kan man rette henvendelse til ejendommens viceværter, som vil være behjælpelig med at anvise en ledig garageplads.

Brandsyn

Der er foretaget brandsyn i ejendommen, og der er planlagt udbedring af nogle forskellige uhensigtsmæssige forhold, der blev konstateret på dette brandsyn.

Driftsledelse

Bestyrelsen har i løbet af 2022 og 2023 været opmærksom på, at der i budgettet har været afsat kr. 155.000 årligt på driftsledelse, som dækker over løbende teknisk bistand med forskellige projekter.

Som følge af bestyrelsen aktive rolle i forbindelse med diverse projekter på ejendommen har behovet for driftsledelse og dermed teknisk bistand været væsentligt lavere end hidtidigt, og DEAS som har leveret den tekniske bistand har anvendt væsentligt færre timer end indeholdt i det årlige faste honorar herfor. Som

følge heraf har ejerforeningen i det forgange år og efter gensidig aftale med DEAS sikret justering af det årlige honorar til DEAS for driftsledelse. Dette er den primære årsag til, at omkostningen til driftsledelse i 2023 er blevet væsentligt lavere end budgetteret.

Bestyrelsen har desuden været i proces med at finde en ny løsning for løbende teknisk bistand for ejerforeningen, hvorfor aftalen med DEAS om levering af driftsledelse er blevet opsagt. Dette forventes at spare foreningen for ca. 80.000 årligt, hvilket også er årsagen til, at posten er væsentligt reduceret i budgettet for 2024.

Administrationsaftale

Bestyrelsen har i løbet af 2023 år haft en runde med DEAS vedrørende en genforhandling af vores administrationsaftale og vilkårene heri.

Denne øvelse har resulteret i en reduktion af administrationsomkostningerne, hvilket er årsagen til, at posten i budgettet for 2024 er faldet med knap kr. 65.000.

Vedligeholdelsesplan

Hidtil har DEAS under aftalen om driftsledelse bistået ejerforeningen hvert år med at identificere årets og fremtidige vedligeholdelsesopgaver samt lægge et årligt og 5-årigt budget herfor. Den model har fungeret tilfredsstillende, men ejerforeningen er derved afhængig af DEAS's interne viden og kendskab til ejerforeningens ejendom. Der har ikke været udarbejdet en egentlig bygningsgennemgang med tilhørende vedligeholdelsesplan for ejerforeningens bebyggelse, hvilken er sædvanlig at have til brug for planlægning af de nødvendige løbende vedligeholdelsesopgaver på ejendommen. Bestyrelsen har dog ikke kunnet få en tilfredsstillende aftale med DEAS om udarbejdelse af en sådan egentlig bygningsgennemgang med tilhørende vedligeholdelsesplan for ejerforeningens bebyggelse.

Derfor er det bestyrelsens hensigt i 2024 at få udarbejdet en egentlig bygningsgennemgang med tilhørende vedligeholdelsesplan for ejendommens bebyggelse. Der er derfor i det fremlagte budget for 2024 afsat et beløb på kr. 60.000 til driftsledelse, hvilket tillige vil kunne dække de forventede udgifter til udarbejdelse af en egentlig bygningsgennemgang og tilhørende vedligeholdelsesplan for ejendommen. Med generalforsamlingens godkendelse af budgettet for 2024 bliver der derfor ligeledes givet bemyndigelse til bestyrelsen til at få udarbejdet en bygningsgennemgang/vedligeholdelsesplan for ejendommens bygninger.

Forsikringsforhold – videoovervågning

Vi har desværre haft en række forsikringsager i løbet af 2023. Blandt andet har vi haft to tilfælde af påkørte lamper, 2 tilfælde af indbrud samt den tidligere omtalte vandskade. Disse forhold er anmeldt til ejerforeningens forsikringselskab.

Men disse har ejerforeningens forsikringselskab dog reageret på, idet vores forsikringselskab kvitterede med i det forgange år at varsle væsentlige stigninger i forsikringspræmien. Dog lykkedes det vores forsikringsmægler at få afværget den varslede stigning. I den forbindelse er det ligeledes værd at bemærke, at ejendommens forsikringspræmie stort set ikke er steget siden 2022, hvilket i al beskedenhed er ret godt gået henset til, at der i perioden har været væsentligt stigende priser på alt andet.

Dog har bestyrelsen drøftet, at disse skader formentlig kunne have været undgået eller den/de ansvarlige kunne have været holdt til ansvar, hvis der havde været installeret kriminalitetsbekæmpende video-overvågning på ejerforeningens område.

Derfor har bestyrelsen i forlængelse af ovennævnte episoder besluttet at se nærmere på mulighederne for at etablere video-overvågning på ejerforeningens område. Der er forskellige løsninger alt afhængig af ambitionsniveauet herfor, og bestyrelsen agter derfor at vende tilbage med konkrete forslag indeholdende forskellige ambitionsniveauer, og som vil blive forelagt generalforsamlingen med henblik på dennes stillingtagen og eventuel vedtagelse.

Andre forhold

Foruden ovennævnte særsomt omtalte punkter har bestyrelsen arbejdet med og fortsat fokus på en række yderligere forhold, herunder:

- Løbende overvågning af ejerforeningens økonomi og identifikation af optimeringsmuligheder
- Fortsat evaluering af ejerforeningens løbende aftaler/kontrakter, herunder administrationsaftaler og faste leverandører,
- Løbende dialog med viceværter
- Udarbejdelse af nyhedsbreve
- Skovpleje og grønne områder
- Håndtering af henvendelser fra eksterne parter, herunder leverandører, andre ejerforeninger mv.
- Håndtering af henvendelser fra ejere/beboere
- Garageudlejning

Kommende projekter

Som anført vil bestyrelsen igangsætte undersøgelser af mulighederne samt løsningsmodeller for etablering af videoovervågning på ejendommens område.

Herudover vil bestyrelsen arbejde videre med facadeprojektet, herunder er det forventningen, at der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på generalforsamlingens stillingtagen til samt eventuel vedtagelse af igangsætning af et facadeprojekt.

De bedste hilsner

Bestyrelsen for E/F Hørsholm Park