

# Ejerforeningen Bavnehøj Park

## Bestyrelsens årsberetning for 2022/2023



## **Indholdsfortegnelse:**

<b>Bestyrelsen efter den ordinære generalforsamling 2022/2023, afholdt den 19. januar 2023.....</b>	<b>3</b>
<b>Indledende bemærkninger .....</b>	<b>3</b>
<b>Foreningens økonomi.....</b>	<b>4</b>
<b>Året, der gik.....</b>	<b>4</b>
<i>Driften af ejendommen.....</i>	<i>4</i>
<i>Nyt fibernet i Bavnehøj Park inkl. en opdatering af samarbejdsaftalen med YouSee vedr. levering af Tv-signalet. ....</i>	<i>5</i>
<b>Projekt altanrenovering - status .....</b>	<b>6</b>
<b>Status vedrørende affaldsordningen.....</b>	<b>6</b>
<b>Vedligeholdelsen af ejendommen .....</b>	<b>6</b>
<i>Fælles selskabslokaler i opgang 11 .....</i>	<i>6</i>
<b>Information/kommunikation i Bavnehøj Park .....</b>	<b>7</b>
<b>Planerne for fremtiden?.....</b>	<b>7</b>
<i>Planer og forventninger for fremtiden? .....</i>	<i>8</i>

## Bestyrelsen efter den ordinære generalforsamling 2021/2022, afholdt den 19. januar 2023

### Medlemmer af bestyrelsen:

Solveig Neubert, formand	BHP	På valg for 1 år – modtager genvalg
Claus Østerlin	COBO VIII	På valg for 1 år – modtager genvalg
Kim Brøndmark	BHP	På valg for 1 år – modtager genvalg
Sadia Parvez	BHP	På valg for 1 år – modtager ikke genvalg

### *Indledende bemærkninger*

Denne bestyrelsesberetning aflægges i henhold til Vedtægternes afsnit 7.1, pkt. 2. omfatter driftsregnskabet for perioden 1/10- 2022 til 30/9- 2023.

*Private ejerforhold samt boligejerlejligheder / kælderlejligheder ejet af Core Property Management P/S (COBO VIII)*

Bavnehøj Park ejendommen består af i alt **152** ejerlejligheder til beboelse og **92** kælder-ejerlejligheder, et samlet antal enheder på **244**.

COBO VIII ejer **84** beboelseslejligheder og **92** kælder-ejerlejligheder, svarende til et samlet antal enheder på **176**. Afstemningsmæssigt har hver af kælderlejlighederne alene et fordelingstal på 1 og vægter derfor ikke højt i afstemninger efter fordelingstal, som er baseret på antal m<sup>2</sup>.

Det samlede fordelingstal for hele bebyggelsen udgør **13.443**, heraf udgør andelen af beboelseslejligheder ejet af COBO VIII **7.418** svarende til **55 %**. De resterende **68** ejerlejligheder til beboelse ejes af individuelle ejere med et fordelingstal på **6.025** svarende til **45%**.

Det betyder, at COBO VIII har et absolut flertal beregnet ud fra både antallet af enheder og efter fordelingstal.

## ***Foreningens økonomi***

Det samlede driftsresultat for **2022/2023** blev et driftsoverskud på **kr. 552.972**. Beløbet overføres til egenkapitalen, som herefter udgør **kr.1.344.431**.

Renholdelse og fællesdrift udgør i alt **kr. 886.279** med et merforbrug i forhold til budgettet på **kr. 56.279**, som skyldes merudgifter til øvrigt renhold/gartnerservice.

Udgifterne til reparation og vedligeholdelse generelt udgør i alt **kr. 1.746.208 svarende til en afvigelse på kr. 313.792** i forhold til den fælles budgetramme, som var fastsat til **kr. 2.060.000 kr.**

Mindre forbruget skyldes, at det er lykkedes at etablere en alternativ løsning i forhold til det planlagte omfangsdræn for blokkene opgang 27 – 32. Der er nu etableret en ny større pumpebrønd med tilhørende accu afvandingsdræn i belægningerne.

Denne alternative løsning betyder, at det blev muligt at udsætte etableringen af de planlagte omfangsdræn i området. En løsning, som i hvert fald midlertidigt har afhjulpet for yderligere indtrængning af regnvand i opgangene.

Udskiftning af kloak i terræn sat rensning og udboring af faldstammer i bygninger fortsætter i de kommende år.

## ***Året, der gik***

### **Driften af ejendommen**

På forsøgsbasis er der foretaget en samlet istandsættelse af blokken opgang 1 omfattende følgende:

- Facader mod Nørreskovvang er gennemgået og repareret af murer samt malerbehandlet i en ny lys grå farvenuance.
- Soklerne er ligeledes repareret og malet i en mørk antracitgrå.
- Opgangens vægge og lofter er blevet istandsat og malet i nye farver.
- Gammelt vandskadet gipsloft er udskiftet med et nyt troll tex loft i opgangen.
- Gammel belysning er udskiftet med nye led-lamper.

Bestyrelsens serviceaftale med Nortec A/S, der overtog driften af Bavnehøj Parks 9 vaskerier i 2019 år har fungeret tilfredsstillende. Aktiviteten har været lidt ringere end forventet.

Der er således været indtægter på **kr. 113.486** mod forventet **kr. 120.000**.

Fastprisudgifterne til Nortec udgør **kr. 215.600**.

Det betyder en nettoudgift for ejerforeningen for driften af de 9 vaskerier på **kr. 102.114** svarende til en gennemsnitlig driftsudgift på **kr. 11.346** en mindre stigning pr. vaskeri i forhold til **kr. 10.635**. udgiften pr. vaskeri i regnskabsåret 2021/2022.

Bestyrelsen har besluttet, at vaskeridriften fortsætter uændret i forhold til alle 9 vaskerier. Det årlige underskud indarbejdes i budgettet.

Der er udskiftet defekte sandfangs brønde i området ud for opgang 8 og ud for opgangene 22 – 25.

I relation til ændrede risici er der i 2. halvår 2022 konstateret vandindtrængning i nogle af bygningernes beton facader med risiko for hel eller delvis erosion af armeringsjernet. Der blev derfor straks iværksat reparation og udbedring af de værst ramte facadepartier – dette arbejde inklusiv maling i den nye lysegrå farve fortsættes i løbet af foråret 2024.

Der er i årets løb også blevet rensset og spulet i samtlige kloakker / brønde i hele bebyggelsen.

Dernæst prioriteres en udskiftning af skæve hullede flisearealer langs Bavnehøj Park.

Bestyrelsen ønsker at fastholde den nuværende ramme for flerårsbudgettet ud fra et perspektiv på foreløbigt 3 regnskabsår; så er det forventningen at der kan foretages en løbende behovstilpasning af forbruget med det formål at varetage fremtidssikringen af ejendommen. Dette vil ske med fokus og prioritering ud fra en vurdering af evt. ændrede risici vedrørende udbedringsbehovet pr. blok på ejendommen.

Endelig er prisstigninger affødt af Corona pandemien indarbejdet i de årlige budgetter.

### **Nyt fibernet i Bavnehøj Park inkl. en opdatering af samarbejdsaftalen med YouSee vedr. levering af Tv-signalet.**

I forlængelse af beslutningen på den ekstraordinære generalforsamling med ejernes godkendelse af projekt fibernet, iværksatte bestyrelsen en afsøgning af markedet inkl. alternative tilbud i forhold til One Fiber tilbuddet, nu Global Connect, blev der underskrevet en kontrakt aftale med Global Connect - i øvrigt med det positive resultat at kravet om et bidrag fra ejerforeningen på 157.000 kr. blev fjernet.

Etableringen er nu afsluttet og beboerne har i dag mulighed for at vælge fiberforbindelse i stedet for YouSee kabelforbindelse til deres internet.

Bestyrelsen afsøgte markedet for leveringen af tv-signal og internet via den nye fiberforbindelse som et samlet alternativ til den nuværende YouSee fællesaftalen. Det viste sig at være betydeligt dyrere end den nuværende foreningsaftale med YouSee. I stedet valgte vi at genforhandle kontrakten med YouSee således at den blev fremtidssikret i forhold til et frivilligt tilvalg hos den enkelte beboer af internet og tv via fiber på et senere tidspunkt via YouSee eller andre leverandører af TV og internet.

Samlet set mener bestyrelsen at have fået etableret en yderst fleksibel fremtidssikret løsning, som er tilpasset den store variation i behovet for internet og tv-signal hos beboerne i Bavnehøj Park.

## ***Projekt altanrenovering - status***

Projektet altanrenovering samt klimaskærm på nordsiden af bygningerne er fortsat sat i bero på ubestemt tid.

Det skyldes markant stigende priser på bygningskonstruktioner og ikke mindst den samlede politiske og økonomiske situation i Danmark og Europa.

## ***Status vedrørende affaldsordningen***

Beboerne har taget rigtig godt imod ordningen og det ser ud til at alle forsøger så godt som muligt at efterleve de nye regler for affaldssortering. Vest-forbrændingen har forbedret deres indsats i forhold til afhentningsrutinerne vedr. plastik/papaffald hver uge, vi håber det fortsætter.

Forsøgsordningen med den åbne storskraldsplads med nøgleordning til en storcontainer fortsætter i 2024.

Vi har stadig problemer med tilfældigt henkastet affald, derfor henstiller bestyrelsen til alle beboere, at man følger de anvisninger, der er opsat for det enkelte område. Det betyder blandt andet, at der ikke må henkastes større glas og spejle samt maleraffald og batterier i området. Sker dette alligevel så nægter Vest Forbrændingens vognmand at afhente affaldet, til stor gene for både beboere og ejendommens inspektør.

Husk at det stadig er muligt at rekvirere en nøgle til den store container på pladsen, hvor der er god plads til småt brændbart affald.

Serviceinformation: Flamingokasser fra leverancer fra Nemlig.com m.fl. medtages retur fra firmaet uden beregning til genbrug – undgå derfor at henstille kasserne i vores affaldsområder. Ønsker man ikke at sende kasserne retur, så skal alle typer flamingokasser placeres i containeren for småt og brændbart.

Alle bedes om at bidrage til vi i fællesskab holder områderne ryddelige ved konsekvent at benytte de opsatte containere efter formålet – undgå samtidigt at placere affaldet ved siden af containeren, hvis den er fuld – find i stedet en anden container med plads i en af de øvrige affaldsøer. Bemærk at de markerede områder, som er til henstilling af gamle møbler og hvidevarer kun må benyttes til formålet.

Området ved storskraldspladsen skulle gerne være pænt og ryddeligt ved at hver især rydder op efter sig selv og smider de ting man skal af med i de dertil indrettede containere. Husk at byggeaffald og kemisk affald, fx maling, kemikalier, batterier, større glasplader fortsat skal afleveres på Genbrugsstationen, Ballerupvej 75 i Værløse.

## ***Vedligeholdelsen af ejendommen***

### **Fælles selskabslokaler i opgang 11**

Der har igen været stigende interesse for udlån af faciliteterne og vi håber at beboerne fortsat kan få gavn af at benytte lokalerne i løbet af 2023/2024.

Opgaverne med udlån/reservation af lokalerne til ejere og lejere varetages af Vibeke Haaning Bavnehøj Park nr. 11, st. lej 1. Retningslinjerne for lån og leje af lokalerne findes på vores hjemmeside [www.bavnehoejpark.dk](http://www.bavnehoejpark.dk)

## ***Information/kommunikation i Bavnehøj Park***

Bestyrelsen har besluttet at nedlægge hjemmesiden og i stedet etablere en informations-/kommunikationsside i regi af vores administrators hjemmeside. Strukturmæssigt vil den blive mere begrænset og med fokus på informationsdelen.

Forventningen er at beboerne også efter nedlæggelsen fortsat vil kunne finde informationer, som har fokus på både faktuel og aktuel information fra ejerforeningen og lejerforeningen til alle interessenter omfattende både nye og gamle emner og fremtidige tiltag vedrørende udviklingen af ejendommen.

Det vil fortsat være muligt at kommunikere med bestyrelsen via den nye hjemmeside.

### Information/kommunikation i Bavnehøj Park

Hjemmesiden hos Administration Danmark er enkel og brugervenlig at navigere rundt i. Forventningen er at beboerne fortsat vil kunne finde informationer, som har fokus på både faktuel og aktuel information fra ejerforeningen og lejerforeningen til alle interessenter om både nye og gamle emner og fremtidige tiltag vedrørende udviklingen af ejendommen.

Alle – både ejere og lejere kan få nem adgang til hjemmesiden ved at gå ind på [www.admdk.dk](http://www.admdk.dk)

Brugernavn: BHP

Kode: bavnehoej

Den nuværende hjemmeside vil fortsat kunne benyttes, men siden vil ikke længere blive opdateret.

Angående debatgruppen på Facebook, som mange af os allerede er bekendt med. Facebooksiden administreres af ejer Hans Jørn Skovgaard Andersen. Her har alle beboere som tilmelder sig og få samtidigt mulighed for at deltage i debatter og udveksle oplysninger om tiltag og aktiviteter på ejendommen.

Bestyrelsen ønsker af ressourcemæssige og etiske grunde ikke at deltage i debatterne på Facebook siden. Ønskes et forhold belyst eller ønsker man spørgsmål besvaret af bestyrelsen, skal de stiles direkte til bestyrelsen via infomailen nævnt ovenfor.

## ***Planerne for fremtiden?***

På længere sigt fortsætter bestyrelsen nogle af de hidtil udsatte vedligeholdelsesarbejder, som nævnt ovenfor, murer reparation og maling af udvendige facader, sokler og en trinvis renovering af trappeområderne.

Derudover arbejder vi fortsat på at en afklaring af mulighederne for en fremtidig etablering af ladestandere i bebyggelsen. Herunder vil det blive afklaret om vi forvente, at ladestandere i området skal være offentligt tilgængelige eller private.

På baggrund af forundersøgelserne og omkostningsniveauet, er beslutningen om etablering af fælles ladestandere i Bavnehøj Park udsat indtil videre idet bestyrelsens overordnede fokus er på udgifterne til såvel installation som opladning, sikkerhed og løbende driftsøkonomi. Desuden har vi en forventning om, at et voksende politiske ønske om at fremme den grønne omstilling vil betyde, at der indføres en offentlig tilskudsmodel på området. Det forventes ligeledes, at der fortsat vil være en skarp konkurrencemæssig udvikling blandt leverandører af lade bokse og el-abonnementer.

Fra 2024 skifter foreningen leverandør fra ISTA A/S til firmaet Techem Danmark A/S, som fremover skal forestå måling og udarbejdelse af de årlige varmeregnskaber.

Rent praktisk iflg. aftalen vil der blive foretaget en udskiftning af de manuelle målerne i alle boliger og fællesområder i Bavnehøj Park til digitale varmemålere, så beboerne behøver ikke længere være hjemme, når varmemålerne skal aflæses.

Ifølge aftalen sikres det, at alle aflæsninger indhentes, så der fremover ikke længere vil være behov for at skønne noget forbrug. Leverandørskiftet betyder engangsudgift til måleretablering på kr. 93.750 til gengæld sker der en reduktion af det årlige honorarudgifter fra kr. 110.950 til kr. 36.100 fra og med 2024.

Restejeren i Bavnehøj Park, COBO VIII fastholder fortsat at projektet, omfattende etableringen af en etageoverbygning på ejendommens bygninger, jfr. lokalplan 74, fortsat er skrinlagt.

Bestyrelsen har i samarbejde med Core Property Management foretaget en revurdering af budgetterne for de førstkomende år, herunder behovet for at gennemføre de forbedringer, som var blevet stillet i bero som konsekvens af overbygningsprojektets gennemførelsesplan.

Bestyrelsen ønsker fortsat at fastholde modellen med et rammebudget for vedligeholdelsen idet det giver bestyrelsens mulighed for om disponering i forhold til de aktuelle forhold, som opstår undervejs i regnskabsperioden. Bestyrelsen ønsker at fastholde ca. **kr. 2,1 mio.** til fælles drifts- og vedligehold; dette ud fra de erkendte behov for investering i udbedringer på ejendommen.

Som nævnt ovenfor er der opstået et akutte behov og dermed må der budgetteres med udgifter til en udbedring af bygningernes betonfacader. Udbedringerne blev iværksat i oktober måned for de bygninger med de alvorligste skader og flere vil følge efter i 2024. Maling af de færdige bygningsfacader vil blive foretaget i løbet af 2024.

Desuden ønsker bestyrelsen at fortsætte med en trinvis renovering inkl. udskiftning af belysning vedrørende trappeopgange og gangarealer svarende til det afsluttede forsøgsprojekt i opgang 1.

### ***Planer og forventninger for fremtiden?***

Det er bestyrelsens målsætning fortsat at medvirke til, at Bavnehøj Park skal være et levende og nabonært område at bo i.



Det betyder i praksis, at bestyrelsen understøtter forslag og initiativer fra beboerne om iværksættelse af aktiviteter for både voksne og børn, såvel indendørs som udendørs, fx ved at benytte bebyggelsens fælles beboerlokaler, legepladsen og de øvrige grønne parkområder omkring ejendommen.

Bestyrelsen vil gerne medvirke som stimulerende faktor så vi kan få nye fælles aktiviteter op at stå. Enhver med en god ide til et tema / aktivitetsgruppe skal være velkomne til at henvende sig til bestyrelsen.

Rent praktisk vil det være muligt, at benytte de fælles nyligt istandsatte beboerlokaler i opgang 11 til formål af almen interesse uden beregning; selvfølgelig forudsat at reglerne for reservation og rengøring af lokalerne efter brug overholdes af den/de beboere som reserverer / låner lokalerne via hjemmesiden.

Som det kan udledes af ovenstående planer, er det bestyrelsens hensigt at medvirke til at styrke kendskab, naboskab og godt sammenhold blandt beboerne indbyrdes.

Det er desuden tilladt at tænke nyt og kreativt, f.eks. kunne nogle beboere tænke sig at medvirke til etablere nye gruppeaktiviteter; alle er velkomne til at sende forslag til bestyrelsen.

Med disse ord, udtrykker vi som bestyrelse håbet om at styrke nærhed og godt naboskab på en levende og positiv måde i det fremtidige Bavnehøj Park.

-0-

Bestyrelsen takker Vibeke Haaning og Ejner Svendsen og for deres engagement og effektive varetagelse af deres driftsopgaver på vegne af Bavnehøj Park i det forløbne år og vi ser frem til at fortsætte det gode samarbejde i det nye år.

**Venlig hilsen**

**Bestyrelsen**