Vejlesøparken

Generalforsamling 23. januar 2024

Bestyrelsens beretning

Vejlesøparkens struktur

3 foreninger: GF, 1dy og 1dt

Enkeltejere (65 %) og COBO som restejer (36 %)

Bestyrelsen består af 3 fra enkeltejerne og 1 fra COBO

GF: Carsten Riddersholm (formand)

Dan Ingerslev Claus Østerlin

Erik Trudsø Jespersen

1 Dy: Jens Bache (formand)

Frank Nygaard Claus Østerlin

Thomas Boisen

1 Dt Birthe Lundsgaard (formand)

Carsten Riddersholm Claus Østerlin

Erik Trudsø Jespersen

Strukturen

Generalforsamlingen

Bestyrelse

Administrator

Inspektøren

Hvad laver vi ?

- Drift og småreparationer
- ”Hotelvirksomhed”
- Langsigtede forbedringer (”projekter”)
  - Beskytte ejernes investeringer
  - Med andre ord:

    Sikre at bygningsmassen bevarer sin værdi

    Og består på langt sigt (om 50 år)

Året der gik

- Affaldsordning
- De blå mænd
- Vagtordning til problemer uden for normal arbejdstid
- Legepladser
- Skovbryn
- Vandskader
- Information via SMS
- Ladestandere
- Erhvervslejemålet i blok 1
- Manglende kvalitet hos ejendommens administrator

Senere emner

- De midlertidige jorddepoter
- Nye vedtægter og husorden
- Skift af administrator
- Rørprojektet i blok 4
- Princip for kompensation til termisk udsatte lejligheder

Årsregnskaber

	Resultat	Budget
GF årsregnskab 2022-23	-662	102
1dy årsregnskab 2022-23	359	33
1dt årsregnskab 2022-23	1322	26
Vejlesøparken	1019	161

GF Årsregnskab 2022-23 i tkr.	Realiseret	Budget	Bestyrelsens kommentarer
Indtægter	10.016	9.999	Lidt lavere indtægter, da beboerbetalinger blev indtægtsført på 1dy og 1dt, hvor beboernes stamdata findes.
Forsikring	-29	-28	Som forventet.
Forsyninger	-2.317	-2.280	Vandforbruget i m3 blev forøget lidt efter flere års nedgang.
Renholdelse	-387	-430	Der er en tilsvarende reduktion i lager af rengøringsartikler.
Personale	-2.865	-2.876	Næsten som forventet.
Fælles drift	-461	-390	Nedslidning af materiel kræver udskiftninger om ca. 5 år.
Almindeligt vedligehold	-701	-610	DBO har valgt at afskrive ny multimaskine med 110 tkr. Ikke i budget.
Vedligeholdelsesprojekter	-2.465	-1.719	Der er udlagt 766 tkr. for 1dy og 1dt for færdiggørelse af liftvejene.
Administration	-1.164	-1.264	Især en uventet momsrefufion er bogbørt her, men mangler momsudgiften. Mangler andre steder. Sagen skal diskuteres med BDO.
Drift af selskabslokale	-39	-48	Som forventet.
Drift af fællesvaskeriet	-193	-237	Indtægterne var mindre, men det var udgifterne også. Samlet set er resultatet som forventet.
Drift af el-ladestandere	-57	-15	Især den måde, som momsen er bogført på, har gjort forskellen.
Resultat af primær drift	**-662**	**102**	Samlet set tæt på det forventede resultat, hvis udgiften til liftvejene på 766 tkr. ikke var bogført på GF.

1dy Årsregnskab 2022-23 i tkr.	Realiseret	Budget	Bestyrelsens kommentarer
Indtægter	3.065	3.025	Som forventet.
Forsikring	-238	-236	Som forventet.
Forsyninger	-214	-331	Lavere omkostninger til el, fordi elpriserne i 2023 er lavere end forventet i efteråret 2022.
Renholdelse	-190	-169	Nyt rengøringsselskab. Man får, hvad man betaler for.
Fælles drift	-203	-123	Lovpligtige 3-års faldprøver var ikke med i budgettet.
Almindeligt vedligehold	-811	-505	Løbende udgifter til elevatorer har været stærkt stigende.
Vedligeholdelsesprojekter	-1.011	-1.530	Store udgifter til renovering af betonfacader blev faktureret året efter.
Administration	-39	-98	Især konsulentopgaver er faktureret på vandrørsprojektet.
Resultat af primær drift	**359**	**33**	Overskuddet skyldes især, at projektudgifter blev faktureret året efter. Beløbet hensættes til projektfærdiggørelse i 2023-24.

1dt Årsregnskab 2022-23 i tkr.	Realiseret	Budget	Bestyrelsens kommentarer
Indtægter	4.665	4.594	Som forventet. Dog lidt mindre indtægter på antenneleje på taget på blok 1.
Forsikring	-471	-422	Forsikringsselskabet hævede præmien som følge af tidligere års skader.
Forsyninger	-350	-506	Lavere omkostninger til el, fordi elpriserne i 2023 er lavere end forventet i efteråret 2022.
Renholdelse	-246	-261	Nyt rengøringsselskab. Man får hvad man betaler for.
Fælles drift	-180	-143	Lovpligtige 3-års faldprøver var ikke med i budgettet.
Almindeligt vedligehold	-1.030	-846	Løbende udgifter til elevatorer har været stærkt stigende.
Vedligeholdelsesprojekter	-978	-2.296	Arbejdet standset som følge af vejret og genoptages til forår. Det store overskud skyldes alene forsinkelse i projektets udførelse.
Administration	-88	-94	Som forventet. Dog lidt mindre indtægter på antenneleje på taget på blok 1
Resultat af primær drift	**1.322**	**26**	Overskuddet skyldes projektforsinkelse i den store betonrenovering. Beløbet hensættes til projektfærdiggørelse i 2023-24.

Aktuelle projekter (2022-23)

Projekter 2022 & 2023 i tkr			GF	1dy	1dt	ALLE PRISER ER INKL- MOMS
Nr.	Projekt	% Færdig	Faktura	Faktura	Faktura	Kommentar
P211	Affaldsoptimering	100	-496			Afsluttet før 30/9 2022. Betalt året efter.
P222	Fællesfaciliteter & sikkerhed	100	-219			Afsluttet før 30/9 2022. Betalt året efter.
P226	Facaderens	100		-214	-414	Afsluttet før 30/9 2022. Betalt året efter.
P920-GF23	Bio affaldssortering container	100	-152			Afsluttet og betalt.
P921-GF23	Liftveje	100	-766			Afsluttet og betalt af GF. Skal refunderes.
P922-GF23	Risikotræer	100	-295			Afsluttet og betalt.
P923-GF23	Skovbryn	100	-197			Afsluttet og betalt.
P924-GF23	Renovering af vaskeri	100	-234			Afsluttet og betalt.
P925-GF23	Renovering af selskabslokalet	100	-105			Afsluttet og betalt.
P930-EF23	Rørsystemer	100		-647	-394	Afsluttet og betalt.
P931-EF23	Strømpeforing	100		-150		Afsluttet og betalt.
P933-EF23	Facade og fugerep	100			-170	Afsluttet og betalt.
SUM	**Igangsatte og planlagte projekter**		-2.464	-1.011	-978	SUM af Afsluttede og betalte projekter.

Kommende projekter (2023-24)

Projekter 2023 -2024 i tkr			GF	1dy	1dt	ALLE PRISER ER INKL- MOMS
Nr.	Projekt	% Færdig	Budget	Budget	Budget	Kommentar
P925-GF24	Omlægning af affaldsbehandling	0	-215			Nødvendigt projekt i år
P926-GF24	Belægning ved ramper og containerplads	0	-210			Nødvendigt projekt i år
P927-GF23	Nye vedtægter og husorden + CEJ jura	80	-165			Påbegyndt i 2023, men ikke faktureret
P928-GF24	Oprydning i skov og park	0	-265			Nødvendigt projekt i år
P929-GF24	Krav til redningsveje	0	-110			Nødvendigt projekt i år
P931-EF23	Strømpeforing	33		-150	-150	Påbegyndt i efteråret 2023
P932-EF23	Nye hovedhaner	60		-320	-480	Påbegyndt i efteråret 2023
P933-EF23	Facade og fugereparationer	80		-1.065	-823	Påbegyndt i efteråret 2023
P934-EF24	Elevatorer Blok 1	0			-2.150	Nødvendigt projekt i år
P935-EF24	Betonreparation Blok 2 og 3 vest	0		-740	-712	Nødvendigt projekt i år
Reserveret	Flytning af Jorddepoter	0		-260	-390	Reserveret sagen i Planklagenævnet
SUM	**Igangsatte og planlagte projekter**		-965	-2.535	-4.705	**-8.205**
SUM	**Budget for vedligeholdelsesprojekter**		1.891	1.684	2.525	**6.100**
SUM	**Egenkapital**		-294	1.993	4.075	**5.774**
SUM	**Udtag til driftsreserve**		-200	-300	-800	**-1.300**
SUM	**Rest i projektpuljen**		432	842	1.095	**2.369**

Budgetterne for 2023-24

Det er svært at spå om prisudviklingen

De seneste års metodik:

- Fremskrivningsprocenter fra Finansministeriet (drift, løn, projekter)
- Fejlskøn korrigeres i de efterfølgende år
- Årets procenter fører til en samlet stigning på 7,4 %

Samlede omkostninger i de fremlagte budgetter:

	GF	1dy	1dt	I alt
Drift	6.496	1.660	2.332	10.488
Personale	2.650			2.650
Projekter	1.891	1.683	2.525	6.099
Omk. i alt	11.037	3.343	4.857	19.237

Ekstraordinær stigning på ½ mio. kr. (affaldsafgifter)

Den langsigtede udvikling

- Vi har et godt grundlag (tilstandsrapport, energirapport m.m.)

10 års vedligeholdelse	(2023-priser)
Alm. Vedligeholdelse	25.800
Projekter	66.000
Risikotillæg 15 %	9.900
	101.700

- Risiko: Vi kan i praksis ikke altid vælge rækkefølge
- Eksempel rørprojektet: Burde udføres ”i ét hug”
  - Mens vi venter: lappeløsninger og prisstigninger

De midlertidige jorddepoter

- To forsøg på at inddrage politikerne
  - så almindelig sund fornuft kunne erstatte ”molbohistorien”
- Begge forsøg strandede (politikerne er berøringsangste)
- Sagen for klagenævnet er netop afgjort – og ikke til vores fordel
  - RK har overholdt alle procedurer og begrundet afgørelsen
- Sidste forsøg – en visualisering – vil koste assistance.

Nye vedtægter og husorden

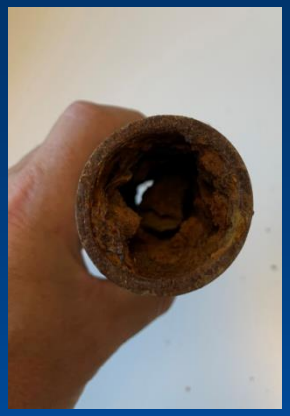
- Ny lov om ejerlejligheder og ny normalvedtægt
  - Vi skal ændre vedtægter, hvis vi vil udnytte lovens muligheder.
  - Vi tilpasser os den nye struktur

    Normalvedtægt og særvedtægt
  - Ejerskifte bliver enklere og billigere
- Ny husorden
  - Vi ønsker at sætte grænser for håndværkere (VSP er ikke en byggeplads)
  - Vi ønsker at beskytte bygningerne mod uønskede ændringer
  - Og sætte grænser for de meget få beboere, som ikke kan indordne sig
  - Det store flertal bør ikke mærke nogen ændring

Skift af administrator

- Newsec har svensk ledelse og i praksis ingen ledelse i Danmark
- Newsec har installeret nye systemer for at prioritere små kunder
- Mange uvarslede systemændringer => ustabil drift
- Resultatet:
  - Manglende økonomiske styringsværktøjer
  - Overbelastning af inspektøren og bestyrelsen
- Dialog med Newsec => Ingen håb om forbedring
- Ny administrator – CEJ – fra 1/1 2024
  - Overgangen vel testet
  - Systemstrukturen hos CEJ betyder minimale ændringer hos os.

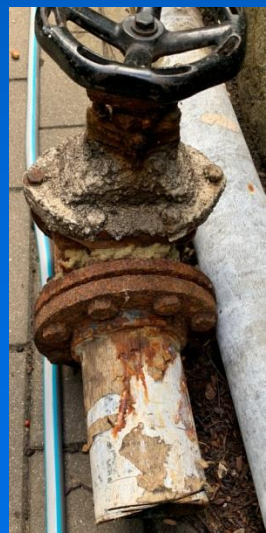
Rørprojektet i blok 4



- Vores rør har nået sidste anvendelsesdato
  - Vandkvalitet og vandskader
- Problemer i alle blokke, men størst i blok 4 efterfulgt af blok 3
- Ingen nyhed: Hvad har taget tid?
  - Projektet kræver kvalificeret majoritet. COBO kan blokere

    For COBO er renteniveauet et problem

    For enkeltejerne er inflationen problemet
- Vi er gået i gang med at indhente konkrete priser
- Ekstraordinær generalforsamling i foråret
- Gennemførelse i løbet af sommeren



Kompensation for termisk udsatte lejligheder

- Yderlejlighederne har krav på kompensation i varmeregnskabet
- Kompensationen skal være retvisende og gennemskuelig
- Nuværende metode (rabat på fast afgift) er ikke længere retvisende
  - Årsagen er energiprisernes himmelflugt
- Bestyrelsen har bedt teknikerne om at beregne et nyt forslag.

Forslag

Ændring af kompensationsmodellen for termisk udsatte lejligheder

Kompensation af termisk udsatte lejligheder

- Hvad er en termisk udsat lejlighed?
  - Beliggende mod kælder, tag, gavl
- Fordeling af samlede varmeudgifter (~ 6.000.000 kr.)

Type	**Fordelings-måde**		**Kompensations-beløb**
Varmt vand	Haneandele		
Fastandele (Cirkulationstab)	Varme-fordelingstal	~~I dag: Kompensation for t-u-l~~	~~~ 100.000 kr.~~
Radiator og gulvvarme	Måler-enheder	Forslag: Kompensation for t-u-l	~ 230.000 kr.

DF 17 190
CS 36 156