

Ejerforeningerne i Vejlesøparken

Grundejerforeningen Vejlesøparken

Ejerforeningen matr.nr. 1dy

Ejerforeningen matr.nr. 1dt



Generalforsamling 29. januar 2025

Bestyrelsens beretning

Indhold

Bestyrelsen efter den ordinære generalforsamling den 23. januar 2024:.....	3
Ejere og lejere.....	3
Om Vejlesøparken	3
Generelt for året.....	4
Syv års intens udvikling – et tilbageblik.....	4
Ejendommens daglige drift.....	5
Økonomiske forhold – Årsregnskaberne 2023-24.....	6
Økonomiske forhold – Budgetforslag for 2024-25.....	8
Styrkelse af administrationen.....	9
Nye vedtægter og husorden.....	10
Forbedringsprojekter (anlægsprojekter).....	11
Blok 4 rørprojektet	13
10-års vedligeholdelsesplan	14
Vejlesøparkens tilpasninger til eksterne forhold	16
Afsluttende bemærkninger	16

Bestyrelsen efter den ordinære generalforsamling den 23. januar 2024:

Grundejerforeningen:

- Bestyrelsesformand Carsten Riddersholm på valg 2026
- Bestyrelsesmedlem Dan Ingerslev på valg 2026
- Bestyrelsesmedlem Erik Trudsø Jespersen på valg 2026
- Bestyrelsesmedlem Claus Østerlin på valg 2025
- Som suppleant blev Jørgen Gullestrup valgt for en 1-årig periode.

Ejerforeningen 1dy:

- Bestyrelsesformand Jens Bache på valg 2025 (modtager ikke genvalg)
- Bestyrelsesmedlem Frank Nygaard på valg 2026
- Bestyrelsesmedlem Thomas Boisen på valg 2025 (Formandskandidat)
- Bestyrelsesmedlem Claus Østerlin på valg 2025
- Som suppleant blev Jørgen Gullestrup valgt for en 1-årig periode.

Ejerforeningen 1dt:

- Bestyrelsesformand Birthe Lundsgaard på valg 2026
- Bestyrelsesmedlem Carsten Riddersholm på valg 2026
- Bestyrelsesmedlem Erik Trudsø Jespersen på valg 2026
- Bestyrelsesmedlem Claus Østerlin på valg 2025
- Der blev ikke valgt en suppleant for en 1-årig periode.

Ejere og lejere

Pr 1/1-2025 ejer restejere COBO VIII kommanditaktieselskab:

- Ejerforeningen 1dt: 104 ejerlejligheder med et fordelingstal på 8.918 af en total på 25.786 (35 %)
- Ejerforeningen 1dy: 59 ejerlejligheder med et fordelingstal på 5.839 af en total på 17.140 (34 %).

Om Vejlesøparken

Som det fremgår ovenfor, 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 formandsposten i alle tre foreninger. Bestyrelsen har i årets løb afholdt 6 møder. Endvidere har herboende bestyrelsesmedlemmer afholdt et antal møder af forberedende karakter.

COBO VIII's lejere er traditionelt organiseret i en beboerrepræsentation (Bekendtgørelse nr. 748 af 30/05/2022). Bestyrelsen og beboerrepræsentationen har i årets løb haft koordinerende møder.

Siden sidste års ordinære generalforsamling er der i årets løb afholdt tre ekstraordinære generalforsamlinger:

1. Ejerforeningen 1dy afholdt en ekstraordinær generalforsamling den 16. april 2024 med forslag om at godkende "Rørprojektet for blok 4", hvilket ville kræve en ekstraindbetaling på 5 millioner kroner. Projektforslaget blev godkendt.

2. Ejerforeningen 1dt afholdt en ekstraordinær generalforsamling den 19. september 2024 med forslag om at godkende "Rørprojektet for blok 5", hvilket ville kræve en fremrykning af 2025 betalingerne på 2 millioner kroner. Projektforslaget blev godkendt.
3. Ejerforeningen 1dt afholdt en ekstraordinær generalforsamling den 22. oktober 2024 med forslag fra COBO om at godkende "Udstykning af 7 ejerlejligheder i Blok 1 stueplan". Projektforslaget blev godkendt.

Generelt for året

Det har været et hektisk år som følge af de store forbedringsprojekter. Vi må igen i år konstatere forsinkelser i udførelsen som følge af generelt manglende arbejdskraft hos de udøvende fagfolk.

Driftsmæssigt har der været stabilitet uden alvorlige hændelser. Vores driftschef har haft et godt overblik og har været flittig med at informere beboerne om de forstyrrelser, som forbedringsprojekterne medførte. SMS-varslinger har været et godt værktøj til forbedring af informationsniveauet. Der har været et godt samarbejde mellem vores personale internt og med Vejlesøparkens mange samarbejdspartnere.

Økonomisk set har der været styr på forbruget. Det regnskabsmæssige resultat er større end det budgetterede, men det skyldes dels opsparring af midler til rørprojekterne og dels forsinkelser i anlægsprojekterne.

På det administrative område er der sket væsentlige forbedringer siden Vejlesøparken flyttede ejendomsadministrationen til CEJ A/S. Der har været et stort regnskabsmæssigt oprydningsarbejde, og bestyrelsen må i dag konstatere, at situationen for 1½ år siden var langt værre end antaget. Men nu er der orden på kontoplanen, bogføringen, regnskabsrapporterne, leverandørbetalinger, forsikringsagerne, rapportering til myndigheder osv. Det er en stor lettelse for både bestyrelsen og driftschefen.

Syv års intens udvikling – et tilbageblik

Normalt omfatter bestyrelsens beretning udviklingen inden for det sidste år. Men denne gang gøres en undtagelse for at fortælle om den strategiske udvikling, der bedst anskues over en årrække.

Den 30. januar 2018 var det strategiske vendepunkt

SEB overtog Vejlesøparken fra Codan og stod for styringen gennem ca. 14 år fra 2004 til 2017. Omkostningerne blev holdt på et minimum, dvs. de rene driftsomkostninger, og der skete derfor en gradvis nedslidning af bebyggelsen. Det er i sig selv ikke bemærkelsesværdigt, da SEB tilgodeså deres pensionskunder, og Vejlesøparken var primært et økonomisk investeringsobjekt. SEB benyttede sin dominans på generalforsamlingen til at tilgodese egne interesser som pensionsformidler til stor frustration for de herboende bestyrelsesmedlemmer.

Den 1. juni solgte SEB en større del af sin portefølje og COBO VIII blev de nye ejere af Vejlesøparkens restejendomme, der udgjorde knap 40 procent af Vejlesøparkens 476 lejligheder. Bestyrelsen sad resten af året i et limbo, da den ikke var beslutningsdygtig, før en ny bestyrelse var blevet valgt. SEB sad med formandsposterne, der ikke omfattes af vedtægternes bestemmelser om suppleanter.

Til stor gavn for Vejlesøparkens individuelle ejere var det COBO's strategi at udvikle Vejlesøparken over den næste 7-års periode og maksimere det efterfølgende salgsmæssige overskud frem for at maksimere det årlige driftsmæssige resultat. Så strategien gik fra afvikling til udvikling. Denne strategiske ændring har været til stor gavn for Vejlesøparken lige siden generalforsamlingen den 30. januar 2018.

Hvad er der så sket siden januar 2018?

På generalforsamlingen 2018 valgte COBO en tilbagetrukket rolle som økonomisk vagthund. Vejlesøparkens tre ejerforeninger fik hver en herboende formand, der også havde deres ejerlejlighed som deres hjem og ikke som investeringsobjekt. Det var en helt ny situation, hvor Vejlesøparkens beboere var blevet "herre i eget hus". Nu skulle der rettes op på de mange års vedligeholdelsesforsømmelser af Vejlesøparkens bygninger, installationer, fælles udearealer og skoven.

Driftsudgifterne blev holdt på samme niveau som tidligere, når man tager hensyn til inflationen, men anlægsudgifterne (også kaldet forbedringsprojekter) blev med et hævet fra næsten ingenting til ca. 30 procent af driftsomkostningerne. Dette var nødvendigt for at overholde vedtægternes bestemmelser om en forsvarlig 10-års vedligeholdelsesplan.

"Det skal være trygt at investere i Vejlesøparken"

Når man taler med de lokale ejendomsmæglere, så får man et klart billede af, hvad der efterspørges. Investeringen i boligen skal være fremtidssikret i forventningen om, at den kan sælges med fortjeneste på et senere tidspunkt.

For Vejlesøparken betyder det, at vi skal se 50 år frem i tiden, når den rullende 10-års vedligeholdelsesplan opdateres. Vi skal løbende reparere eller udskifte de komponenter, der har udstået deres levetid. Derudover skal både bygninger, fællesfaciliteter og beboelserne følge med tidens krav. Derfor fik vi ladestanderer til elbiler for to år siden. Den grønne omstilling og klimatilpasningerne er udefrakommende krav, som Vejlesøparken skal imødekomme. Den administrative styring og rapportering bliver gradvist mere detaljeret og kræver indførelsen af nye teknologier og forbedrede administrative processer.

"Det skal være trygt at bo i Vejlesøparken"

Trygheden i hjemmet og det gode naboskab er alfa og omega for Vejlesøparkens beboere. De gode fællesskaber opstår naturligt, hvis de da ikke bliver spoleret af de få utilpassede, der hverken ønsker eller evner fællesskabet og de gode naborelationer. Det er bestyrelsens pligt at sikre et opdateret ordensreglement, så grove overtrædelser kan imødegås.

Bestyrelsen i Vejlesøparken ønsker ikke at være et selvbestaltet politi. Vi er også beboere, der gerne vil være en del af fællesskabet. Ved overtrædelser af husordenen, forsøger vi ad diplomatisk vej at bringe forståelse for værdien af det gode naboskab. Heldigvis lykkes det i de fleste situationer. Men hvis det ikke lykkes via dialog, så overgives sagen til jurister og politi, der råder over mere formelle magtmidler.

Vi skal alle være her, og det gode naboskab i Vejlesøparken er et stort plus.

Ejendommens daglige drift

2024 har været et travlt år i Vejlesøparken med mange forbedringsaktiviteter - både foreningernes egne aktiviteter og forbedringer i de enkelte lejligheder. Dermed har det også været et travlt år for ejendomskontoret, som består af driftschef Jan Breaum og tre "blå mænd":

- Ind- og udflytninger: Nye beboere (og deres håndværkere) skal vises til rette.
- Koordinering af de forskellige forbedringsaktiviteter og sikring af at beboerne generes mindst muligt.
- Løbende drift og reparation af ejendommens tekniske installationer, herunder elevatorer, fællesvaskeri og affaldsordning.
- Opfølgning på eksterne leverandører, f.eks. rengørings- og gartnerfirmaer.
- Løbende information af beboerne via opslag og SMS-meddelelser.

- Løbende betjening af beboerne, depotrum, selskabslokale m.v.
- Registrering og opfølgning på forsikringskader (typisk vandkader) på ejendommen.
- Opfølgning på husordenen i forhold til beboere og håndværkere.
- Løbende koordinering med COBO og ejendommens administrator.

Løbende efteruddannelse er med til at give kontinuerlig inspiration til forbedringer af driftsstyringen.

Da generalforsamlingen i 2022 vedtog forslaget om at etablere 8 ladestandere til elbiler, var det en løsning, som fleksibelt kunne udbygges i takt med behovet. Løsningen har vist sig velfungerende og er med til at gøre Vejlesøparken til en attraktiv bebyggelse. Startomkostningerne dækkes gradvis, dels gennem tilslutningsafgiften og dels gennem en mindre overtaksering på kW-prisen.

Økonomiske forhold – Årsregnskaberne 2023-24

I dette afsnit beskrives de økonomiske forhold kun på overordnet niveau. Detaljerne kan ses i de reviderede årsregnskaber, som er en del af materialet til generalforsamlingen.

Regnskabsmæssigt kan det være vanskeligt at forstå årsresultatet, når driftsregnskabet og anlægsregnskabet bogføres på samme kontoplan. Derfor viser vi i det følgende driftsresultatet både med og uden resultaterne fra anlægsprojekterne.

Kommentarer til GF's årsregnskaber 2023-24

GF Årsregnskab 2023-24 i tkr.	Realiseret	Budget	Bestyrelsens kommentarer
Indtægter	11.355	11.185	Realiseret ok. Forskel skyldes regnskabstekniske ændringer. Og antenneplads fra 1dt på 216 tkr.
Forsikring	-29	-28	Som forventet
Forsyninger	-3.045	-3.057	Som forventet
Renholdelse	-94	-436	Realiseret ok. Resten af budgettet er bogført under P7123
Personale	-2.610	-2.650	Næsten som forventet
Fælles drift	-586	-486	Reparation af maskiner var uventet høje
Almindeligt vedligehold	-671	-691	Som forventet
Anlægsprojekter	-1.275	-1.891	P7145 300 tkr billigere. Tilbageholdenhed for bedre fælles likviditet
Administration	-1.532	-1.430	Ekstra store omkostninger til datakonvertering fra Newsec til CEJ
Drift af selskabslokale	-49	-48	Som forventet
Drift af fællesvaskeri	-176	-221	Både indtægter og udgifter lavere end forventet, Derfor balance
Drift af el-ladestandere	-109	-100	MOMS regnskabet giver problemer. Se forslag til OGF
Resultat af primær drift	1.179	147	Realiseret resultat når projektregnskabet er medregnet
Resultat af primær drift - uden projekter	563	-469	Realiseret resultat eksklusive projektregnskab. En bevidst tilbageholdenhed for fælles likviditet som modvægt til blok 4's rørprojekt

Bestyrelsen har følgende kommentarer til GF 's regnskaber:

Omkostningerne til datakonverteringen fra Newsec til CEJ var vurderet til at kunne gennemføres maskinelt, men materialets ringe kvalitet nødvendiggjorde efterfølgende et omfattende manuelt oprydningssarbejde.

Leverandøren af ladestandere har en forretningsmodel som medfører moms på indtægterne. Derfor vil bestyrelsen foreslå en alternativ afregningsmodel på et efterfølgende punkt på generalforsamlingen.

Kommentarer til 1dy's årsregnskaber 2023-24

1dy Årsregnskab 2023-24 i tkr.	Realiseret	Budget	Bestyrelsens kommentarer
Indtægter	8.359	3.320	Som forventet når ekstraopkrævning på 5.000 tkr til blok 4 rørprojekt medtages
Forsikring	-248	-247	Som forventet
Forsyninger	-174	-245	Fald i el-priser i forhold til forventet
Renholdelse	-222	-222	Som forventet
Fælles drift	-135	-214	Færre lovpligtige elevatorfaldprøver
Almindeligt vedligehold	-721	-674	Som forventet med den store usikkerhed på denne kontogruppe
Anlægsprojekter	-6.633	-1.683	Som forventet når ekstraopkr. på 5.000 tkr medtages
Administration	-23	-57	Konsulentudgifter på projekter og ændret hensættelse til BDO
Resultat af primær drift	203	-22	Realiseret resultat når projektregnskabet er medregnet
Resultat af primær drift - uden projekter	153	-72	Realiseret resultat eksklusive projektregnskab

Kommentarer til 1dt's årsregnskaber 2023-24

1dt Årsregnskab 2023-24 i tkr.	Realiseret	Budget	Bestyrelsens kommentarer
Indtægter	4.784	4.982	Som forventet. Leje af antenneplads flyttet til GF
Forsikring	-615	-612	Som forventet
Forsyninger	-271	-375	Fald i el-priser i forhold til forventet
Renholdelse	-296	-294	Som forventet
Fælles drift	-184	-225	Færre lovpligtige elevatorfaldprøver
Almindeligt vedligehold	-862	-728	Store usikkerhed på denne kontogruppe. Elevatorer meget dyrere end budget
Anlægsprojekter	-2.391	-2.525	Som forventet
Administration	-47	-97	Konsulentudgifter på projekter og ændret hensættelse til BDO
Resultat af primær drift	118	126	Realiseret resultat når projektregnskabet er medregnet
Resultat af primær drift - uden projekter	-16	-8	Realiseret resultat eksklusive projektregnskab

Der var uacceptabelt store udgifter til reparation af elevatorerne. De har kørt i mange år, og det er dyrt og vanskeligt at skaffe komponenter. Elevatorerne i blok 1 var helt nedslidte, og blev planmæssigt udskiftet i efteråret 2024. Og selvfølgelig kom der en dyr reparation kort før udskiftningen.

Kommentarer til summen af VSP's årsregnskaber 2023-24

VSP Årsregnskab 2022-23 i tkr.	Realiseret	Budget	Bestyrelsens kommentarer
Sum Indtægter	24.498	24.487	Dette inkluderer 1dy's ekstraopkrævning på 5.000 tkr
Sum Udgifter	-22.998	-24.236	Hvis vedligeholdelsesprojekterne gennemføres efter optimal udvælgelse, så er udgifterne til almindelig vedligehold og reparationer under kontrol.
VSP primær resultat	1.500	251	Realiseret resultat når projektregnskabet er medregnet
VSP SUM Driftsresultat - uden projekter	700	-549	Realiseret resultat eksklusive projektregnskab

Bestyrelsen har følgende kommentarer til de samlede regnskaber:

- Det samlede driftsresultat blev ca. 700 tkr, hvilket skyldes to forhold. For det første sparede GF 3-400 tkr. ved at kæmpe videre mod kommunens påbud om at bortkøre jorddepoterne. For det andet blev nogle projektopgaver udsat for at sikre tilstrækkelig reserverlikviditet til rørprojektet i blok 4. Nu er dette projekt færdiggjort inden for budgettet, og likviditeten føres tilbage til projektpuljerne.

Bestyrelsens forslag til disponering af egenkapitalen

Bestyrelsen anbefaler, at egenkapitalen disponeres efter sædvanlig procedure.

- Likviditeten ved regnskabsårets start skal være ca. 10 procent af driftsbudgettet uden anlægsprojekterne. Det svarer til ca. 1.320 tkr.
- Denne reservelikviditet fordeles mellem de tre foreninger med en vis fleksibilitet
- GF har en egenkapital på 903 tkr. Heraf reserveres 500 tkr. til likviditet, og resten overføres til projektpuljen.
- 1dy har en egenkapital på 2.194 tkr. Heraf reserveres 500 tkr. til likviditet, og resten overføres til projektpuljen, hvor en del af rørprojektet i blok 4 bliver bogført i regnskabsåret 2024-25.
- 1dt har en egenkapital på 4.192 tkr. Heraf reserveres 400 tkr. til likviditet, og resten overføres til projektpuljen, hvor der skal bruges 4 millioner til rørprojektet i blok 5 i 2025-26, og hvor en del af udgifterne til elevatorerne i blok 1 skal bogføres i 2024-25 regnskabet.

Økonomiske forhold – Budgetforslag for 2024-25

Budgetforslagene for 2024-25 er opdelt i to sektioner. I denne sektion behandles budgetforslagene for den ordinære drift, herunder løbende vedligeholdelse af eksisterende faciliteter. Her afsættes de midler, der er nødvendige for, at alting fungerer som forventet i Vejlesøparken. Bygningerne er forsikret, og installationerne bliver repareret, hvis det er nødvendigt. Forsyninger af vand og varme fungerer, og affaldet bliver behandlet forsvarligt. Opgangene og fællesarealerne bliver rengjorte regelmæssigt, og vores ansatte sørger for at udendørsområderne bliver vedligeholdt. Administrationen er velfungerende, og beboerne får hjælp, når de henvender sig på kontoret. Alle disse forventede services bliver udført for det budget, som er omtalt i denne sektion.

Kommentarer til de foreslåede GF-budgetter for drift i 2024-25

GF Budget 2024-25 i tkr.	Real. 2023-24	Budget 2024-25	Bestyrelsens kommentarer
Indtægter til drift	9.464	9.383	Tilpasset udgifterne
Forsikring	-29	-22	Maskiner ikke med længere
Forsyninger	-3.045	-3.324	Især vand stiger
Renholdelse	-94	-386	Kompenserer for bogføringsfejl i 2023-24
Personale	-2.610	-2.645	Tilpasset nuværende bemanning
Fælles drift	-586	-518	Kompenserer for ekstraordinær udgifter i 2023-24
Almindeligt vedligehold	-671	-690	Almindelig fremskrivning
Administration	-1.532	-1.391	Konvertering af data til CEJ afsluttet
Drift af selskabslokale	-49	-48	Normal
Drift af fællesvaskeri	-176	-194	Tilpasset forventninger
Drift af el-ladestander	-109	-127	Tilpasset forventninger
Resultat af primær drift - uden projekter	563	38	Der planlægges med et NUL-regnskab

Grundejerforeningen "ejes" af de to ejerforeninger 1dy og 1dt i forholdet 40:60. Af praktiske årsager er næsten alle udgifter, der fordeles jævnt over hele Vejlesøparken, placeret i grundejerforeningen. Dette gælder f.eks. betalingen af vandforsyningen og affaldsordningen, da disse ikke registreres på ejerlejlighedsniveau. Derfor er grundejerforeningens indtægter og udgifter relativt høje i forhold til de to ejerforeninger.

Kommentarer til de foreslåede 1dy-budgetter for drift i 2024-25

1dy Budget 2024-25 i tkr.	Real. 2023-24	Budget 2024-25	Bestyrelsens kommentarer
Indtægter til drift	1.676	1.740	Justeret til prisindeks
Forsikring	-248	-354	Mange alvorlige vandskader sætter præmien op
Forsyninger	-174	-183	Justeret til prisindeks
Renholdelse	-222	-254	Justeret til prisindeks
Fælles drift	-135	-230	Flere abonnementsordninger
Almindeligt vedligehold	-721	-650	Justeret tilbage til det normale
Administration	-23	-58	Justeret tilbage til det normale
Resultat af primær drift - uden projekter	153	11	Der planlægges med et NUL-regnskab

Ejerforeningen 1dy betaler selv deres bygningsforsikringer, deres elforsyninger til fællesarealerne, deres rengøring af trappeopgange, deres vedligeholdelse af elevatorer og vedligeholdelse af bygningsinstallationer. De administrative omkostninger er relativt lave, da de kun dækker revisorudgifter og konsulentydelse. Resten betales over fælleskonti i GF. Det er en utraditionel måde at fordele omkostningerne på, men det skyldes alene, at Vejlesøparkens ejerforeninger for over 50 år siden blev kunstigt opsplittet med henblik på et opnå en temporær skattefordel.

Kommentarer til de foreslåede 1dt-budgetter for drift i 2024-25

1dt Budget 2024-25 i tkr.	Real. 2023-24	Budget 2024-25	Bestyrelsens kommentarer
Indtægter til drift	2.259	2.177	Lejeindtægter fra antenne på blok 1's tag ikke inkluderet
Forsikring	-615	-544	Tog prisstigningen sidste år
Forsyninger	-271	-297	Justeret til prisindeks
Renholdelse	-296	-306	Justeret til prisindeks
Fælles drift	-184	-238	Flere abonnementsordninger
Almindeligt vedligehold	-862	-687	Justeret tilbage til det normale
Administration	-47	-62	Justeret tilbage til det normale
Resultat af primær drift - uden projekter	-16	43	Der planlægges med et NUL-regnskab

For ejerforeningen 1dt gælder de samme forhold, som nævnt under ejerforeningen 1dy ovenfor.

Kommentarer til de foreslåede VSP-budgetter for drift i 2024-25

VSP Budget 2024-25 i tkr.	Real. 2023-24	Budget 2024-25	Bestyrelsens kommentarer
Sum Indtægter til drift	13.399	13.300	Tilpasset et NUL regnskab
Sum Udgifter til drift	-12.699	-13.208	Udgiftsstigningen svarer til indeks for inflationen
VSP SUM Driftsresultat uden projekter	700	92	Der planlægges med et NUL-regnskab

Set under et, koster det i 2024-25 ca. 13 millioner (næsten 300 kr. per opvarmet kvadratmeter bolig per år) at drive hele Vejlesøparken med det nuværende høje service- og vedligeholdelsesniveau.

Styrkelse af administrationen

I Vejlesøparken lægges der stor vægt på ordentlighed i administrationen og en stram økonomisk styring.

Vejlesøparken består af tre foreninger, men administrativt drives Vejlesøparken som en helhed på vegne af ejerkredsen. Ledelsen er i høj grad værdibaseret med vægt på såvel det demokratiske som det forretningsmæssige med imødekommenhed over for beboernes ønsker og rimelige krav, ordentlighed i behandling af medarbejdere og serviceleverandører, en høflig og respektfuld omgangstone i administrationen, der indirekte medfører en respektfuld behandling af Vejlesøparkens beboere. Når servicepersonalet føler sig trygge på jobbet, så smitter det af på den service, som de leverer over for beboerne. Bestyrelsen arbejder

frivilligt og uden løn. Vi lærer selv meget ved arbejdet og kan kun opfordre interesserede til at melde sig til bestyrelsesarbejdet.

Skiftet til ejendomsadministrationen CEJ A/S

Vejlesøparken har i årtier haft et godt samarbejde med Datea som ejendomsadministrator. Datea blev i 2017 opkøbt af det svenske firma Newsec, og siden er serviceniveauet faldet for hvert år, og forretningsprocesserne blev stadig mere bureaukratiske og fejlbehæftede. Sådan oplevede Vejlesøparkens bestyrelse det i hvert fald. Men vi fastholdt samarbejdet med Newsec, da vi havde et særdeles godt samarbejde med de tidligere Datea medarbejdere i Newsec. Men i 2022 måtte vi opgive samarbejdet på grund af uforståelige hændelser i de økonomiske processer og vrede leverandører, der ikke fik deres penge selv om både driftschefen og bestyrelsen havde godkendt regningerne flere gange. Det gjorde ondt at opsige samarbejdet, og et skifte til CEJ var en nødvendighed.

Bestyrelsens erfaringer med samarbejdet med CEJ har været positive. De har styr på tingene, og CEJ's it-systemer og forretningsprocesser fungerer på det høje niveau, som vi forventer. Som noget nyt har Vejlesøparken fået en kundechef hos CEJ. Det er en ledende medarbejder, der kender kunden bedre end kunden ofte kender sig selv. For Vejlesøparken er det betryggende at have en professionel forretningspartner, så man dermed kan gøre sig mere uafhængig af bestyrelsesmedlemmernes personlige indsats og administrative kompetencer.

Vejlesøparkens årlige honorar til CEJ er højere end tidligere, men pengene er tjent hjem som følge af den forbedrede administrative kvalitet og orden i regnskaberne.

Styrkelsen af den administrative kvalitet har også gjort det mere motiverende at arbejde i bestyrelsen, hvor vi kan være mere tilfredse med den service, som vi sammen kan yde over for Vejlesøparkens beboere.

Nye vedtægter og husorden

Vejlesøparkens tidligere vedtægter blev med omhu udarbejdet af et tidligere bestyrelsesmedlem i 2013 og tinglyst i 2014. Det var et grundigt og solidt arbejde, som foreningen havde meget gavn af i mange år.

Ny lovgivning om ejerlejligheder og nye normalvedtægter gjorde en revision af vedtægter og husorden nødvendig.

Bestyrelsen brugte under Corona-krisen en del tid på at studere dette udspil og fandt hele lovkomplekset særdeles anvendeligt for Vejlesøparken.

Vedtægterne tilpasses lovgivningen

Bestyrelsen var efter mange timers arbejde kommet frem til et sæt nye vedtægter og en husorden, som vi mente imødekom den nye lovgivning. Vi sendte forslagene til juridisk afdeling i håb om at få færdiggjort arbejdet til godkendelse hos generalforsamlingen. Men der stoppede processen, da tinglysningen i Hobro havde deres egen lovbestemte mening om godkendelsesprocessen. Denne forhindring blev senere fjernet ved en domstolsbeslutning, og Vejlesøparken genoptog sagen i 2022, hvor advokatfirmaet Galst gennemførte ændringerne af vedtægter og husorden.

Uden at gå i detaljer har generalforsamlingens vedtagelse af de nye vedtægter gjort det betydeligt nemmere for både bestyrelsen, administrator og driftschefen at administrere Vejlesøparken. Den nye husorden kom også til høring i beboerrepræsentationen, så alle Vejlesøparkens beboere har haft muligheden for at påvirke udformningen af den nye husorden.

Husordenen tilpasses lovgivningen og den aktuelle situation

Uden at det kan bevises, har den nye husorden været med til at nedtrappe konfliktniveauet og styrke de interne sociale relationer i Vejlesøparken. Og de få gange, hvor en person har opført sig på en måde, som har gjort andre beboere vrede, har både driftschefen og bestyrelsen nu et langt bedre værktøj til at genskabe ro og orden.

Husorden for håndværkere

Vejlesøparken oplever 20 – 25 lejlighedsrenoveringer årligt. Det er absolut en nødvendighed at foretage private moderniseringer af lejligheden, hvis Vejlesøparken skal følge med tiden og være et attraktivt sted for nye boligejere. Men borehamre og lignende er ikke behagelige for naboerne. Så bestyrelsen har med ”loven i hånden” udarbejdet et regelsæt, der bringes i anvendelse ved lejlighedsmodernisering. Her tilstræbes en balance mellem hensynet til håndværkernes arbejde og beboernes ønske om en fredelig hverdag.

Det er bestyrelsens opfattelse, at denne ”Husorden for Håndværkere” har haft en gunstig virkning for alle parter. Vejlesøparkens driftschef henvender sig især til lejlighedsejeren, der er ansvarlig for sine håndværkeres gøren og laden.

Erfaringerne med de nye vedtægter

De nye vedtægter blev godkendt af generalforsamlingen i foråret 2024, og er nu tinglyst på samtlige ejendomme i Vejlesøparken. Bestyrelsen har som nævnt kun gode erfaringer med vedtægterne på nær § 31 ”Sikkerhedsstillelse mv.”, der gør mere skade end gavn. Det har de lokale ejendomsmægler påpeget over for bestyrelsen, og kritikken er relevant.

Sammen med juridisk afdeling hos CEJ har vi udarbejdet en modificeret bestemmelse, der fremlægges som forslag under et senere punkt på dagsordenen.

Forbedringsprojekter (anlægsprojekter)

I denne sektion beskrives de forbedringsprojekter (anlægsprojekter), som bestyrelsen anbefaler til gennemførelse i det indeværende regnskabsår.

Kommentarer til de foreslåede GF-projekter for 2024-25

GF Konto	Projekt navn	% færdig	Reserveret	Bestyrelsens kommentarer
07120	Affaldsudstyr	70	-90	Projekt færdiggøres
07121	Beplantning område 4 og 6	15	-400	Efter afslutning af kommunesagen
07122	Nye vedtægter og husorden	60	-90	Kun fakturering mangler
07123	Materialegården renoveres	0	-350	Af hensyn til beskyttelse af maskiner
07124	Redningsveje	5	-130	Gammel DBI-sag skal afsluttes
07125	Dræn og kloak i terræn	0	-450	Dræn ved blok 4 vest og obligatorisk strømpeforing
07126	Fortov foran blok 1 til blok 5	0	-220	Folk går på vejen med fare for påkørsel
07227	Nye vaskemaskiner	0	-725	Kun hvis der senere på året er råd
07128				
07129				
	Sum reserveret		-2.455	
	Overført fra 2023-24		403	
	Budget 2024-25		2.180	
	Ikke disponeret		128	

Igangværende projekter (07120-22) gøres færdigt som første prioritet. Dræn vest for blok 4 har en høj prioritet, da vandtrykket beskadiger fundamentet. Tilsvarende reparerer fundamentet i 1dt konto 07132. Nye vaskemaskiner er ikke strengt nødvendigt, men er en god investering i energibesparelser og reparationsomkostninger, der hurtigt tjenes hjem. Projektet gennemføres sidst på året, hvis der er tilstrækkeligt likviditet i projektpuljen.

Kommentarer til de foreslåede 1dy-projekter for 2024-25

1dy Konto		% færdig	Reserveret	Bestyrelsens kommentarer
07130	Strømpeforing	0	-400	Kun det allermest nødvendige
07131	Asbestloft ved haner i P-kælder	0	-800	Ingen adgang til lukkehaner efter ny asbestlov
07132	Rep. af fundament i blok 4	0	-260	Beton ødelagt af grundvandstryk
07133				
07134				
07135	Vandrørsprojekt blok 4	99	-1.600	Restbetaling i dette regnskabsår
07136				
07137				
07138				
07139				
	Sum reserveret		-3.060	
	Overført fra 2023-24		1.694	
	Budget 2024-25		1.620	
	Ikke disponeret		254	

De resterende regninger på vandrørsprojektet i blok 4 tager halvdelen af budgettet som planlagt. Det vil være særdeles fornuftigt at få fjernet asbestlofterne en gang for alle i blok 3 og 2.

Kommentarer til de foreslåede 1dt-projekter for 2024-25

1dt Konto		% færdig	Reserveret	Bestyrelsens kommentarer
07130	Strømpeforing	0	-400	Kun det allermest nødvendige
07131	Asbestloft ved haner i P-kælder	0	-800	Ingen adgang til lukkehaner efter ny asbestlov
07132				
07133	Blok 1 elevatorer	90	-1.200	Restbetaling
07134	Maling af blok 1's altanpaneler	0	0	Udføres hvis der er budget tilovers
07135	Vandrørsprojekt blok 5	0	-4.200	Vedttaget på XGF i september
07136				
07137				
07138				
07139				
	Sum reserveret		-6.600	
	Overført fra 2023-24		3.792	
	Budget 2024-25		2.640	
	Ikke disponeret		-168	

Rørprojektet i blok 5 tager næsten hele det disponible projektbudget. Asbestloftet i blok 2 er taget med fordi det er økonomisk fornuftigt. Blok 3 og 2 asbestsanering bør gennemføres som et samlet projekt. Projektet er en forudsætning for at blok 3 og 2 rørprojektet kan påbegyndes på et senere tidspunkt.

Kommentarer til de foreslåede VSP projekter for 2024-25

VSP	Sum reserveret		-12.115	
VSP	Overført fra 2023-24		5.889	
VSP	Budget 2024-25		6.440	
VSP	Ikke disponeret		214	

Projektforslagene er ikke fastlagt endnu.

Blok 4 rørprojektet

Årets væsentligste og dyreste anlægsprojekt er uden tvivl "Rørprojektet i kælderetagen i Blok 4" med en estimeret projektpri omkring 6 millioner kroner. Bestyrelsen har i flere år argumenteret for, at jo før dette projekt blev gennemført jo bedre og billigere.

Vejlesøparkens forsyningsrør i kælderetagen er over 50 år gamle og dermed udtjente. Udskiftningen har været i 10 års-vedligeholdelsesplanen i flere år siden den omfattende tilstandsrapport blev udgivet i 2019. Projektet er nu afsluttet, og forbedringerne mærkes tydeligt på mange måder.

Mere om rørprojektet i blok 4

I april måned godkendte EF 1dy på en ekstraordinær generalforsamling det store vandrørprojekt i blok 4. Dette betød også, at ejerne godkendte en ekstra opkrævning på 5 mio. kr.

Alle vandrette vandrør til koldt, varmt og varmt returvand blev udskiftet. Rørene er skiftet fra varmekælder (boilerrummet) og frem til de lodrette stigstrengene. Alle stigstrengene er gennemskyllet for at fjerne løst snavs.

For korrekt styring af det varme vand blev der på alle 60 returstrengene monteret elektrisk styrede ventiler, som samtidig sender aktuelle måledata til ejendomskontoret. Dette giver et godt overblik og gode fejlfindingsmuligheder. Samtidig kan ventilerne anvendes til en termisk desinfektion af rørene, hvilket vil være med til at forbedre vandkvaliteten.

Varmekælder er ligeledes opgraderet med ny varmtvandsbeholder samt en varmeveksler til optimal opvarmning af returvandet.

På hovedvandforsyningen er der blevet monteret et Dantaet anlæg, som automatisk vil lukke for vandet, hvis der pludselig er et uventet stort vandforbrug. Dette vil reducere omfanget af vandskaden ved rørbrud. Efter indkøring forventes også en reduktion af forsikringspræmien.

I løbet af projektet er der hos alle deltagere, håndværkere, daglig ledelse og såvel som bestyrelse, opsamlet megen erfaring og træning, som vil reducere prisen på et efterfølgende rørprojekt samt forbedre kvalitetssikringen af både dokumentation og arbejde.

Heldigvis har det været muligt for EF 1dt at godkende et tilsvarende projekt for blok 5 på en ekstraordinær generalforsamling i september. Det skønnes, at der opnås en besparelse i størrelsesordenen 20%.

Rørprojektet i blok 5 blev godkendt på en ekstraordinær generalforsamling

Vejlesøparkens øvrige bygninger skal ifølge 10-årsplanen for vedligeholdelse igennem den samme tur, og på en ekstraordinær generalforsamling i september 2024 blev det besluttet at fortsætte projektet i kælderetagen i blok 5 til en estimeret pris omkring 4 millioner kroner. Erfaringerne fra rørprojektet i blok 4 har været med til at reducere prisen på rørprojektet i blok 5.

Rørprojektet i blok 5 er i den forberedende fase i efteråret 2024. Det var bestyrelsens forventning, at en stor del af projektet kunne gennemføres inden jul, men det har været umuligt at få asbestnedtagningen gennemført som planlagt. Den nye restriktive lov om asbestbehandling har sat hele branchen på overarbejde.

Nye varmtvandsystemer og varmevekslere

Den danske fjernvarmesektor er for tiden igennem en meget omfattende omstilling til CO₂-neutrale energikilder, dvs. store varmepumper på over 2MW. Det medfører, at fremløbstemperaturen på fjernvarmen fremover vil blive sænket betydeligt og give store udfordringer for ændring af centrale varmesystemer. Derfor besluttede bestyrelsen, at blok 4 fik ombygget deres system nu, både for at være fremtidssikret, men også fordi tilbagebetalingstiden var nogle få år.

Bestyrelsen har ligeledes besluttet, at blok 5 gennemfører en tilsvarende ombygning, selv om det ikke var med i projektet fra starten. For de resterende tre blokke, er de tilsvarende ombygninger medtaget i ti-årsplanen og omtales nedenfor.

10-års vedligeholdelsesplan

Da Vejlesøparken lå på tegnebrættet i 1968 var bygningernes forventede levealder minimum 50 år. I 2019 blev der udarbejdet en udvidet tilstandsrapport samt andre rapporter på varmeisolering, brandsikkerhed, tekniske installationer, så bestyrelsen i dag har et særdeles godt overblik over faciliteternes tilstand.

I 10-årsplanen for vedligeholdelse fokuseres på de kritiske komponenter:

De bærende konstruktioner. Disse er i særdeles fin stand og har en forventet restlevetid på langt over 50 år under den forudsætning, at der gennemføres kontrol for og reparation af eventuelle afskalninger og skader hvert femte år. Hvis der kommer vand ind til armeringen, vil det medføre rustdannelse og yderligere afskalning.

Facadeelementer. Samme sag som de bærende konstruktioner. Der er taget en række betonboreprøver for at undersøge, om den kemiske sammensætning og PH-værdien ligger inden for tolerancerne – og det gør de. Heldigvis fik Vejlesøparken i 2021 etableret liftveje, så i dag kan alle 5 bygninger inspiceres og repareres fra lifte på alle fire sider. Det gør vedligeholdelse af betonfacaderne overkommelig.

Tagene på Vejlesøparkens bygninger har en lille hældning, så vandet hurtigt løber af og ned gennem den indvendige faldstamme. Samtlige tage blev kontrolleret og smårepareret i 2023, og forventet restlevetid før ny belægning er ca. 10 år. Af ukendte årsager er tagarbejdet på blok 2 udført anderledes i fæstningen og bør kontrolleres lidt oftere. Muligvis skal det udskiftes, inden der er gået 10 år.

Hovedforsyning af vand til boligblokkene. Sidste år blev alle hovedhanerne udskiftet med fleksible muligheder for at foretage opkoblinger i tilfælde af, at der sker brud på de nedgravede rørledninger mellem varmecentralen og boligblokkene. Sidste vinter oplevede Vejlesøparken et rørbrud ved blok 5 nord, hvor vandforsyningen til blok 5 og 4 straks blev afbrudt. Reparationerne varede godt en uge, men på grund af opkoblingsmulighederne var vandforsyningen genetableret på under 4 timer.

Forsyningsrørene i fællesområderne. Disse er udtjente efter 55 års tro tjeneste. Udskiftningen i blok 4 blev gennemført i 2024 og er beskrevet ovenfor. Udskiftningen i blok 5 er påbegyndt og fortsætter i 2025. Hele projektet for alle fem boligblokke har en estimeret pris på 30 millioner kroner og forventes gennemført som 1. prioritet i 10-års planen.

Optimering af varmforsyningen i alle fem boligblokke. Et mindre, men absolut vigtigt projekt i fjernvarmforsyningens grønne omstilling. Fjernvarmecentralerne gennemfører over de næste ti år en

udfasning af gas, og de fremtidige varmekilder vil være store varmepumper og andre VE-anlæg. Det medfører, at fremløbstemperaturen sænkes væsentligt, og med Vejlesøparkens nuværende system vil der ikke kunne holdes en vandtemperatur på minimum 50 grader i lejlighederne.

Strømpeføring af faldstammer. Hvert år udvælges de mest problematiske områder, der repareres ad hoc, men det er ikke en pris effektiv måde at gennemføre renoveringerne på. Det ville være langt mere effektivt at foretage systematiske strømpeføringsprojekter. Der er ingen vej udenom. Om ti år er alle faldstammerne sandsynligvis strømpeført. Men lige nu gør vi det af likviditetsmæssige årsager på den dyre måde.

Elevatorene er ved at være udtjente. Blok 1's elevatorer blev udskiftet i 2024 med et rigtigt godt resultat. De øvrige elevatorer er ikke nedslidte, men særdeles dyre at reparere, og for beboerne skaber det utryghed, når elevatoren ikke fungerer. Om ti år er alle elevatorerne sandsynligvis udskiftet. Men lige nu gør vi det af likviditetsmæssige årsager på den dyre måde.

Maling af udvendigt træværk. Træpanelerne ved altanerne skal males regelmæssigt og helst hvert ottende år for at være beskyttet mod vejrlig. Især træpanelerne i blok 1 trænger og bør males i 2025.

Individuelle renoveringer af lejlighederne. Mellem 20 og 25 lejligheder renoveres årligt af ejerne. I den forbindelse bliver der som regel foretaget energibesparende foranstaltninger, fx udskiftning af vinduespartiet mod altanerne.

Elforsyningen. Vi kan se, hvordan udnyttelsen af fællesvaskeriet falder for hvert år som følge af, at vaskemaskiner og tørretumblerer installeres i lejlighederne. Det forøgede strømforbrug i lejlighederne kan medføre, at elforsyningen i de enkelte boligblokke kan komme under pres inden for de næste to år. Derfor skal storforbrugere af el flyttes til nye systemer, der henter strømmen i en af de tre transformatorstationer på Vejlesøparkens grund. Alle tre forsyningscentraler er udskiftet af Radius over de seneste år og kan forsyne Vejlesøparken med op til fem gange mere KW end vi bruger i dag. Og dermed er strømforsyningen sikret fremover. Men det kræver omhyggelig planlægning at sikre et balanceret system.

Økonomiske betragtninger

Det er bestyrelsens forslag, at de samlede økonomiske rammer – drift og anlæg – bør holdes på det nuværende niveau, dvs. ikke stige hurtigere end den almindelige pris- og lønudvikling. Engangsopkrævninger til større projekter kan medføre, at udgiftsforløbet bliver ujævnt.

Vejlesøparken afsætter ca. otte millioner årligt til vedligeholdelse. De to millioner går til reparationer og mindre udskiftninger og sikrer, at ejerlejlighederne ikke falder i pris på grund af misligholdelse.

De seks millioner går til prioriterede anlægsprojekter, der forbedrer lejlighedernes værdi. Der er et stort økonomisk incitament til at fremrykke de omtalte anlægsprojekter. Dertil kommer, at erfaringerne fra det første rørprojekt har vist, at der er betydelige besparelser ved at gennemføre projekterne i et samlet forløb. Gennemførelsen af rørprojekterne i de resterende tre blokke vil kræve engangsopkrævninger hos ejerne.

Det er generalforsamlingen, der bestemmer, hvordan der skal investeres, men fra bestyrelsens side opfordres generalforsamlingen til at overveje fornuften i fremrykke disse anlægsprojekter – alene af økonomiske årsager.

De foreløbige ejendomsvurderinger for Vejlesøparken

Ejerne har modtaget de foreløbige ejendomsvurderinger og grundværdier. Ejendomsvurderingerne ser generelt ud til at flugte nogenlunde med de aktuelle handelspriser i området.

Derimod ser vurderingen af grundværdierne ikke rimelige ud. Grunden på 11 ha er vurderet til 1,3 Mia. Kr. Det virker helt ude af proportioner. Drøftelser med Vurderingsstyrelsen har afsløret, at man ikke har taget hensyn til de restriktioner, som gælder for vores område – f.eks. Byplan 23. I betragtning af, at det er gammel fredskov, er det ganske kraftige restriktioner, som gælder for Vejlesøparkens område.

Grundskylden er høj i Rudersdal Kommune, og derfor har grundværdien en væsentlig betydning for ejernes skat. Bestyrelsen har derfor indgivet en samlet klage over vurderingen af Vejlesøparkens grundværdi.

Vejlesøparkens tilpasninger til eksterne forhold

Vejlesøparken har en unik beliggenhed – tæt på byen, gode trafikforbindelser og midt i et hjørne af Geels Skov.

Vejlesøparken fik sin byggetilladelse for over 50 år siden. I mellemtiden er der kommet stribevis af lovbestemmelser, landsplan, fredningsplaner, regionsplaner og lokalplaner osv., der i praksis vanskeliggør nye boligbyggerier med samme herlighedsværdi.

Derfor vil det være naturligt at se Vejlesøparkens strategiske fremtid i dette lys.

Betonbygningerne har et lidt kedeligt image, men vi søger at holde dem i fin stand, og de fungerer perfekt. Helhedsindtrykket kan forbedres ved at investere i omgivelserne, de store private arealer med park og skov. Vejlesøparken kan på mange måder bidrage til den grønne omstilling på en økonomisk forsvarlig måde. Det vil signalere, at Vejlesøparken er og forbliver et særdeles attraktivt område at investere og bo i.

Afsluttende bemærkninger

Det er bestyrelsens opfattelse, at Vejlesøparken har en god status. Der er fast grund under fødderne, både hvad angår administration og den daglige drift. Det mest komplekse problem, bebyggelsens rørsystemer, har vist sig at kunne løses. Den langvarige konflikt med kommunen om vores grønne omgivelser er endegyldigt ude af verden. Og endelig er anvendelsen af det store område i stueetagen i blok 1 afklaret.

Holte, den 06. januar 2025

Bestyrelsen