Ejerforeningerne i Vejlesøparken

Grundejerforeningen Vejlesøparken

Ejerforeningen matr. nr. 1dt

Ejerforeningen matr. nr. 1dy

Generalforsamling 23. januar 2024

Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen efter den ordinære generalforsamling den 25. januar 2023:

Grundejerforeningen:

Bestyrelsesformand Carsten Riddersholm	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Dan Ingerslev	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Erik Trudsø Jespersen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Claus Østerlin	på valg 2025

Som suppleant blev Jørgen Gullestrup valgt for en 1-årig periode.

Ejerforeningen 1dt:

Bestyrelsesformand Birthe Lundsgaard	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Carsten Riddersholm	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Erik Trudsø Jespersen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Claus Østerlin	på valg 2025

Som suppleant blev Jørgen Gullestrup valgt for en 1-årig periode.

Ejerforeningen 1dy:

Bestyrelsesformand Jens Bache	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Frank Nygaard	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Thomas Boisen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Claus Østerlin	på valg 2025

Som suppleant blev Guri Matthiesen valgt for en 1-årig periode.

Per Yderholm er gået på pension per 1. oktober og dermed udtrådt af alle tre bestyrelser. Hans plads er ikke blevet genbesat.

Ejere og lejere

Pr 1/1-2024 ejer restejer COBO VIII kommanditaktieselskab:

Ejerforeningen 1dt (49062): 104 ejerlejligheder med et fordelingstal på 8.918 af en total på 25.786 (35 %).

Ejerforeningen 1dy (49061): 59 ejerlejligheder med et fordelingstal på 5.839 af en total på 17.140 (34 %).

Om Vejlesøparken

Som det fremgår af foregående side 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.

Indledning

Mangel på kvalificeret arbejdskraft har været et gennemgående tema i hele 2022 og 23. Det har betydet, at alle vores eksterne leverandører har haft besvær med at overholde indgåede aftaler.

På de indre linjer har økonomistyringen været et generelt problem som følge af store problemer hos vores administrator. Bestyrelsen har derfor valgt at skifte administrator fra primo 2024.

Vejlesøparkens juridiske fundament har fået et større serviceeftersyn i lyset af den nyeste lovgivning. Et samlet forslag bestående af nye vedtægter og ny husorden fremlægges til generalforsamlingens beslutning.

Situationen omkring de midlertidige jorddepoter er fortsat fastlåst, og flere forsøg på at ændre dette har været forgæves.

Ejendommens drift og vedligeholdelse

Ejendomskontoret (dvs. inspektøren og "de blå mænd") har tre hovedopgaver:

- Ejendommens drift, dvs. alle ejendommens systemer (vand, varme, el, affaldshåndtering m.v.) skal holdes kørende
- Vedligeholdelse og reparationer
- Beboerservice, herunder også assistance ved ud- og indflytninger.

Rengøringen har vist en generelt faldende kvalitet, og vi har derfor skiftet leverandør og dette har – indtil videre – medført en mærkbar forbedring.

Affaldsordningen er udvidet i takt med, at kommunen kræver sortering i flere fraktioner, herunder bio-affald. Samtidig er ordningen gradvis blevet effektiviseret gennem etablering af nye opsamlingssteder.

Antallet af "blå mænd" er blevet reduceret fra 4 til 3, og visse aktiviteter er blevet outsourcet til eksterne leverandører, bl.a. klipning og beskæring på udendørsarealerne. Samtidig er den lokale vagtordning med tilkald uden for normal arbejdstid blevet afskaffet, og opkaldene bliver nu håndteret af skadesfirmaet Belfor. Dette har fungeret uden nævneværdige problemer.

En stor bebyggelse som Vejlesøparken møder en næsten uendelig række af krav om test og kontrol af diverse delsystemer – herunder dokumentation af disse. Vi har oprettet en IT-løsning til registreringerne på dette område, så de offentlige krav ikke bliver alt for byrdefulde.

Legepladserne har gennemgået et omfattende serviceeftersyn med efterfølgende reparationer.

I forbindelse med de mange salg af lejligheder sker der renovering af de pågældende lejligheder. Vi har et antal tilfælde, hvor inspektøren efterfølgende kan konstatere, at renoveringen ikke overholder gældende byggebestemmelser.

SMS-informationssystem: Vi har indført en mulighed for at varsle beboerne via SMS. Det kan f.eks. være aktuelt ved akut opståede problemer, eller hvis et planlagt arbejde afsluttes før tiden.

Ladestanderne til elbiler er blevet taget i brug, og indkøringsperioden er blevet overstået uden nævneværdige problemer. Ladestanderne leverer strøm 10 % af tiden, så der er rigelig kapacitet. Der er i øjeblikket tilsluttet 20 biler til ordningen. Der er stadig behov for justering af prismodellen, så brugerne kan udnytte svingningerne i elprisen.

Vandrør og vandkvalitet

Ejendommens vandrør har nået deres normale levetid på ca. 50 år, og bestyrelsen har forsøgt at skabe opbakning til at gennemføre en større fornyelse af de vandrette rør i alle 5 blokke. Dette har ikke vist sig muligt, og vi er derfor indtil videre henvist til dyre nødløsninger.

En del mindre vandskader kan direkte henføres til rørenes alder. Dette gælder dog ikke den store vandskade i blok 5 i december 2021, som skyldtes moderne rør i en renoveret lejlighed. At denne vandskade blev så omfattende (udbedringen strakte sig over et halvt år) skyldtes dog til dels Vejlesøparkens forældede (i visse tilfælde virkningsløse) hovedventiler. Derfor har et vigtigt projekt været en udskiftning af alle hovedventiler.

Bestyrelsen har gennem et par år overvåget vandkvaliteten, idet gamle vandrør indeholder mikrosprækker og derfor har et godt grundlag for at danne biofilm (slim) i rørene. Det har krævet et antal foranstaltninger til at forbedre og overvåge vandkvaliteten. Målingerne har vist tilfredsstillende kvalitet for det kolde vand overalt i bebyggelsen og tilfredsstillende kvalitet for det varme vand i blok 1, 2 og 5. Især blok 4 (og til dels blok 3) er problematiske: Boligblokken var på byggetidspunktet Danmarks længste boligblok, og rørføringen indeholder konstruktions"fejl". Et antal foranstaltninger er blevet gennemført, men har ikke løst problemet.

Sprinkleranlæggene i de to parkeringskældre har også været ramt af rørbrud. Det viste sig umuligt at fastholde det krævede tryk i rørene. Fejlsøgningen strakte sig over mange måneder. Endelig skal nævnes vandskaden under den store parkeringsplads, som skyldtes et vandrør fra Novafos. Hele Vejlesøparken var uden vand, og parkeringspladsen måtte afspærres på grund af sammensynkning.

Økonomi – årsregnskaberne for 2021/2022

Normalt er det administrationens regnskabschef, der kommenterer årsregnskaberne, men da Vejlesøparken har skiftet administrator per 1. januar 2024, vil den af generalforsamlingen valgte revisor gennemgå årsregnskaberne senere på dagsordenen. Af samme årsag vil bestyrelsen i denne beretning kommentere regnskaberne lidt mere detaljeret end sædvanlig.

Regnskabsåret 2022-23 viste sig at være et turbulent år, hvor mange års stabil inflation blev afløst af store udsving, der kom bag på de fleste økonomer. Især blev budgetterne til forsyningerne udfordret som følge af de store udsving i energipriserne. Den grønne omstilling påtvinger også foreningerne store omkostninger, som nok skal anses som den nye normal. Disse er politisk bestemt ud fra Folketingets ambition om en 70 procents nedskæring af CO2-udledningen inden 2030.

GF bestyrelsens kommentarer til årsregnskaberne 2022 – 2023

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 bestyrelsens kommentarer til årsregnskaberne 2022 – 2023

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 bestyrelsens kommentarer til årsregnskaberne 2022 – 2023

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.

VSP bestyrelsernesns kommentarer til årsregnskaberne 2022 – 2023

VSP Årsregnskab 2022-23 i tkr.	Realiseret	Budget	Bestyrelsens kommentarer
Sum Indtægter	17.746	17.618	
Sum Udgifter	-16.727	-17.457	
VSP SUM Driftsresultat	**1.019**	**161**	Ekstra store udgifter til liftvejene reducerer det samlede overskud med ca. 450 tkr. Projektforsinkelser på facaderenoveringen medfører, at udgifter på ca. 1,4 million hensættes til næste regnskabsår

Projekter

I årsregnskaberne for 2022-23 er vedligeholdelsesprojekterne angivet med et sumtal svarende til de samlede projektudgifter, der er specificeret i dette. Vedligeholdelsesprojekterne er tværgående på flere måder, hvorved det kan være vanskeligt at lade årsregnskaberne give det fulde billede. Men her er en specifikation af, hvad årsregnskabernes projektpenge er blevet anvendt til:

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.

Projekterne P211, P222 og P226

Disse tre projektet blev afsluttet i regnskabsåret 2021-22, men betalt i starten af regnskabsåret 2022-23. Projekterne blev beskrevet i bestyrelsens beretning sidste år og skal ikke gentages her.

Projekt P920-GF23 – Bio affald

Rudersdal Kommune indførte i 2023 obligatorisk sortering og indsamling af madaffald til genbrug i anlæg, der producerer elektricitet fra biogas. Dertil leverede kommunen de nødvendige containere, men da Vejlesøparken anvender "futtoget" til transport af disse meget tunge containere, måtte Vejlesøparken selv bekoste understellet til disse containere. Affaldsrummene var forberedt på indførelsen af madaffald (P211).

Projekt P921-GF23 – Liftveje afslutning

Etableringen af liftvejene blev betalt i forrige år og har siden været fuldt funktionsdygtige. Men genetableringen af parkområdet blev gennemført i år og blev noget dyrere end forventet. Dette skyldes flere forhold. For det første blev der bortkørt en del jord og tilkøbt tilsvarende jord udefra. Dette var ikke medtaget i den oprindelige plan, men på grund af sagen i Planklagenævnet valgte bestyrelsen den sikre

løsning. For det andet var det oplagt at bringe arealerne mellem liftvejene og bygningernes sokkel i bedre stand, da vi alligevel havde alle entreprenørens maskiner til stede, og for det tredje forlangte Nordsjællands Brandvæsen en del justeringer for at kunne anbefale liftvejene som sekundære redningsveje. Alt sammen fornuftige beslutninger, som dog ikke var forudset i det omfang fra starten i budgetplanlægningsfasen.

Projekt P922-GF23 – Risikotræer

En del fredede træer i Vejlesøparkens skove er ved at blive så gamle, at de udgør en større risiko for at vælte og forvolde stor skade på omgivelserne og i værste fald kan de under en storm skabe livsfarlige situationer. Fænomenet er velkendt i faglige kredse. Vores skovfoged hos Skovdyrkerne, som Vejlesøparken er medlem af, identificerede 13 store gamle træer som risikotræer. Rudersdal Kommune besigtigede træerne og bekræftede, at træerne skulle fældes af sikkerhedsmæssige årsager, og projektet blev gennemført. Vejlesøparken må fremover være forberedt på, at flere gamle træer i skoven vil blive udpeget som risikotræer.

Projekt P923-GF23 – Skovbryn

Den godkendte skovplan fastlægger flere steder, at der skal etableres og vedligeholdes et bælte mellem bygningerne og skoven med skovbrynsplanter. Her anbefales lavere buske, der med deres flotte farver udgør en smuk overgang til skovområdet. Der blev i 2023 etableret nye skovbrynsområder på vestsiden af blok 3, 2 og 5, hvor der blev plantet omkring 3.000 nye buske i alt. Når der er en afslutning på sagen i Planklagenævnet, er det hensigten at etablere et tilsvarende skovbryn på vestsiden af blok 4. Dermed er skovbrynsprojektet afsluttet, og vi kan i årene fremover glæde os over udsigten til de mange smukke buske i skovbrynene.

Projekt P924-GF23 – Renovering af fællesvaskeriet

Det er dyrt at vedligeholde de mange maskiner i fællesvaskeriet. Samtidig har Radius indført en differentieret model for energiforbrug, hvor strømmen er langt billigere om natten. Med dette projekt er fællesvaskeriet i blok 1 forberedt på at kunne anvendes i døgndrift, uden at dette forstyrrer beboerne i blok 1. Alle lofterne er blevet lydisoleret, og der er installeret nye loftslamper med den nyeste LED-teknologi. Udover at fællesvaskeriet er blevet et mere hyggeligt lokale, er lokalerne forberedt på næste trin i planen: installation af nye moderne og langt mere energieffektive industrimaskiner, der kan anvendes døgnet rundt. Erfaringerne fra optimering af strømforbruget ved ladestanderne overføres hermed også til fællesvaskeriet.

Projekt P925-GF23 – Renovering af selskabslokalet

Selskabslokalet var efter 15 års brug uden vedligeholdelse ved at se lidt ”slidt” ud, og mange beboere ønskede en opfriskning. Dette blev imødekommet for et forholdsvis beskedent beløb, og mange beboere har udtrykt deres tilfredshed med denne investering i fælleslokalerne. Den nye LED-belysning kan af gæsterne justeres i alle mulige lysstyrker og farver samt med alle Kelvin-grader fra hyggeligt til industribelysning. Utroligt, men denne facilitet kostede næsten ingenting i forhold til arbejdslønnen med at installere den nye loftsbelysning.

Projekt P930-EF23 – Rørsystemer

Der er i årets løb investeret store beløb i at overvåge og forbedre vandkvaliteten i alle Vejlesøparkens fem boligblokke. Det mest logiske ville være at acceptere, at vandrørene havde udstået deres levetid, og dette har bestyrelsen tidligere påpeget i 10-årsplanen.

Investeringerne i projektet har forlænget vandrørenes levetid med nogle få år, uden at vandkvaliteten dermed kompromitteres. Men som angivet i 10-årsplanen for vedligeholdelse er det en stakket frist.

Projekt P931-EF23 – Strømpeforing

Vejlesøparkens faldstammer er over 50 år gamle og kan livsforlænges med yderligere ca. 50 år ved nutidens effektive strømpeforing. I stedet for at udskifte alle Vejlesøparkens faldstammer på én gang har bestyrelsen anbefalet en gradvis udskiftning. Heldigvis forvarsles problemerne med utætheder i faldstammerne i god tid, hvilket giver bestyrelsen en prioriteringsliste over de faldstammer, der trænger mest til en strømpeforing. For tiden skal der afsættes et fast årligt beløb til denne post i 10-årsplanen for vedligeholdelse.

Projekt P933-EF23 – Facade- og fugereparation

Dette projekt var rettet mod det sydøstlige hjørne af blok 1 samt slitage på de nederste facadeelementer i blok 1. Vores konsulentfirma, EKAS, anbefalede at udføre arbejdet i 2023 frem for at udsætte det. Nu er det gjort, og selv om hensigten med projektet var at beskytte bygningen, har det også haft en æstetisk værdi.

Vedligeholdelsesprojekter for 2023-2024

I årsbudgetterne for 2023-24 er vedligeholdelsesprojekterne angivet med et sumtal svarende til de samlede projektudgifter. Vedligeholdelsesprojekterne er tværgående på flere måder, hvorved det kan være vanskeligt at lade årsbudgetterne give det fulde billede. Men her er en specifikation af, hvad de budgetterede projektpenge ifølge bestyrelsens forslag skal anvendes til:

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**

Projekt 925-GF24 – Omlægning af affaldsbehandling

Rudersdal Kommune har ændret det aftalte tidspunkt for afhentning af mad- og restaffald fra tirsdag kl. 10 – 12 til tirsdag 6 – 8. Vi har uden resultat forsøgt at undgå denne ændring. Det betyder, at affaldscontainerne skal hentes op af kældrene mandag eftermiddag og stilles ud på vejen eller et andet egnet sted. De må ikke stå på brandvejene natten over. Den lange transport medfører, at alle containerne skal forsynes med nyt understel og træk, så de kan transporteres af det elektriske "futtog".

Projekt 926-GF24 – Belægninger ved ramper og containerplads

To kælderramper er så nedslidte, at de skal have en overfladebehandling. Desuden er en mindre del af containerpladsen bag varmecentralen delvis nedslidt som følge af containermanøvreringen. Det optimale var at forlænge den eksisterende flisebelægning, der er designet til den hårde behandling og forventes at holde i over 30 år, men udgiften vil blive tre gange større end en ny asfaltbelægning på ca. 10 centimeter. Denne forventes at holde 5 – 8 år.

Projekt 927-GF23 – Nye vedtægter og husorden

Bestyrelsen besluttede i foråret 2023 at få udarbejdet et sæt nye vedtægter og en tilsvarende husorden. Det grundlæggende arbejde blev udført af advokatfirmaet Galst, og CEJ's jurist fik tilpasset nogle ændringer med det formål at gøre administrationen mere strømlinet. Der blev gennemført en høringsproces i november 2023, hvilket især medførte nogle formuleringsmæssige- og sproglige justeringer. Både vedtægter og husorden kommer til afstemning på den ordinære generalforsamling i januar 2024. Og såfremt vedtægterne godkendes af generalforsamlingen, skal de tinglyses.

Projekt 928-GF24 – Oprydning i skov og park

Sammen med vores skovfoged fra "Skovdyrkerne" er der udarbejdet en detailplan over de opgaver, der ikke kan udsættes yderligere. Opgaverne består i at fjerne grene, der enten spærrer eller udgør en fare for at styrte ned. Derudover skal der ryddes op i skovbunden i parkområdet, og grenene skal enten flises eller placeres forsvarligt på andre steder i skovbunden. Det er en absolut discountløsning, der udsætter den egentlige skovpleje, som er medtaget i 10-årsplanen for vedligeholdelse.

Projekt 929-GF24 – Krav til de nye redningsveje

Nordsjællands Brandvæsen har inspiceret samtlige adgangsforhold ved en eventuel redningsaktion. Dette inkluderer en officiel godkendelse af de tre liftveje som alternative redningsveje. For beboerne giver det en ekstra tryghed i en evakueringssituation. Men der påpeges tre forhold, hvor man stærkt anbefaler nogle forbedringer for at opfylde de nuværende standarder:

- Skiltningen skal justeres, således at brand- og redningsvæsenet kan komme hurtigere frem til en eventuel beboer i nød.
- Mere plads til at vende stigevognene. De aktuelle stigevogne er langt mere effektive og langtrækkende, end de var for 50 år siden, da Vejlesøparkens redningsveje blev godkendt. Men lastbilernes venderadius er også blevet større, og især adgangen til blok 4 vest er et problem, som relativt let kan løses, så en stigevogn ikke skal bakke den lange vej ned til midterlejligheden i nr. 17.
- Blokering af boligvejene er et stigende problem for brandvæsenet. Mange pakker og varer bestilles over internettet, og leverandørernes biler respekterer ikke Vejlesøparkens husorden. Det samme gælder mange håndværkerbiler. Boligvejene er primært redningsveje og skal respekteres som sådanne. Både skiltning og inspektørkontorets opfølgning skal forbedres.

Projekt 931-EF23 – Strømpeforing

Der er tre typer faldstammer (regnvand fra taget, afløb fra badeværelser og afløb fra køkkenvaske), hvor den forventede levetid på 50 år er passeret. Heldigvis kan faldstammerne livsforlænges med flere årtier ved en indvendig strømpeforing. I det nuværende regnskabsår vurderer bestyrelsen, at der i alt skal afsættes 150.000 kr. til strømpeforing i hver ejerforening. Det fremtidige behov for strømpeforing er medtaget i medtaget i 10-årsplanen for vedligeholdelse.

Projekt 932-EF23 – Nye hovedhaner

Projektet er delvis gennemført og har allerede bevist sin succes søndag den 26. november, da en hovedledning mellem blok 1 og blok 5 og 4 fik et større læk. I løbet af få timer blev vandforsyningen genetableret i et bypass-system. Såfremt projektets første fase ikke var blevet afsluttet, havde hele Vejlesøparken været uden vandforsyning fra søndag eftermiddag til tirsdag aften. Se "Nyhed" dateret 7. december på hjemmesiden. Fase to inkluderer elektronisk styring af hovedhanerne, så der straks kan lukkes for vandet i den enkelte bygning, uden at nogen skal møde op fysisk, såfremt der skulle opstå et læk i en lejlighed. Vandskader i lejlighederne er et tilbagevendende problem, men skadernes omfang kan reduceres væsentligt, ved elektronisk nedlukning af den relevante hovedhane.

Projekt 933-EF23 – Facade og fugereparationer

Projektet blev påbegyndt i sensommeren 2023, men først faktureret i indeværende budgetår. Problemet var, at de østvendte facadeelementer havde en porøs overflade, hvor regnvandet fra vinduerne kunne trænge ned i facadeelementerne og forårsage rust i jernarmeringen. Det ville ifølge ingeniørvurderingen kunne medføre frostsprængninger inden for de nærmeste årtier. Nu er alle 2.450 meter elementoverflader forseglet med 2 gange svumning, og facadeelementernes levetid er dermed forlænget med mange årtier. Projektet blev noget dyrere end først forventet, da det viste sig, at vinduerne ikke var korrekt isoleret ved udskiftningen i 2003. Derfor måtte de gamle fuger krattes ud, for at give plads til den isolering, der burde være foretaget i 2003. Dermed blev der fjernet en væsentlig kuldebro til alle lejlighederne i blok 2, 3, 4 og 5. Blok 1 har ikke problemet på grund af betonrenoveringen i 2018-19.

Projekt 934-EF24 – Udskiftning af elevatorerne i blok 1

Ifølge elevatorernes logbog kører elevatorerne på overtid. Derfor opleves mange driftsstop med dyre reparationer til følge. Situationen er uholdbar, og to nye elevatorer er et must. Beboerne i blok 1 har krav på stabil elevatordrift, og det kræver en udskiftning. De to elevatorer betjener 200 lejligheder. Vejlesøparkens øvrige elevatorer betjener typisk 10 – 12 lejligheder og har ikke problemet med slitage, men lider kun af teknisk forældelse, så elevatorproblemet er i første omgang isoleret til blok 1.

Projekt 935-GF24 – Betonreparationer i blok 2 og 3 vest

Oprindelig var projektet godkendt til gennemførelse i 2021, men blev udsat på grund af de meget høje stilladsomkostninger. Nu er liftvejene etableret, og det meste arbejde kan udføres fra lift, hvilket har to fordele: 1) Langt lavere pris for at betonarbejderne har adgang til arbejdsområderne. 2) Langt mindre gene for beboerne, selv om de stadigvæk bliver kraftigt involveret.

Generelt har bestyrelsen prioriteret betonrenoveringerne meget højt, selv om problemerne ikke er akutte. Men fokus har været på at livstidsforlænge Vejlesøparkens bygninger med adskillige årtier. Vi erfarer fra tilsvarende byggerier, at manglende vedligeholdelse kommer til at koste et større trecifret millionbeløb. De nuværende betonrenoveringer vil med tiden vise sig at være en fornuftig langtidsinvestering. Og de er i øvrigt i overensstemmelse med vedtægterne.

Projekt Reserveret – Bortkørsel af jorden i de to jorddepoter

Sagen om de to jorddepoter har i skrivende stund ligget i Planklagenævnet i over et år. På sidste ordinære generalforsamling blev det besluttet at fastholde Vejlesøparkens klage over kommunens krav om bortkørsel af jorddepoterne frem for at genbruge jorden til indplantning af skovbrynene, som vores skovfoged havde anbefalet. Beløbet er afsat som reserve, såfremt Planklagenævnet fastholder kommunens beslutning. Beløbet inkluderer ikke genetablering af skovbrynet og skovområdet vest for blok 4. Det er derimod inkluderet i 10-årsplanen for vedligeholdelse.

Budgetterne for 2023-2024

Også i år har der været store stigninger på priser og lønninger. Det er bestyrelsens strategi, at der i faste priser skal være et uændret beløb til lønninger, drift og forbedringsprojekter. Dertil anvender vi et sæt fremskrivningsprocenter, som udarbejdes af finansministeriet. Denne metodik sikrer, at et fejlskøn fra ministeriets side rettes i det efterfølgende år. For dette budget udgør fremskrivningen 3,6 % for lønninger, 5,5 % for driftsomkostninger og hele 12,4 % for forbedringsprojekter. Et vejet gennemsnit er 7,4 %, således at Vejlesøparkens samlede omkostninger for det kommende budgetår ville stige til 18,7 mio. kr. I den 12. time kom der dog en negativ overraskelse fra Christiansborg, som omtales nedenfor. Det betød for Rudersdal Kommune en ekstraopkrævning på affaldshåndteringen på ½ mio. kr. Derved betyder de foreslåede budgetter en stigning i de samlede omkostninger til 19,2 mio. kr.

Kommentarer til grundejerforeningens budget

Kommunen har forhøjet opkrævningerne for restaffald med over en halv million kroner som følge af en forceret afskrivning på Usserødværket. Årsagen er nærmest tragikomisk og er beskrevet i pressen og på kommunalbestyrelsens møde den 30. oktober 2023. Vejlesøparkens hjemmeside har også beskrevet situationen. Det forventes, at ordningen også vil påvirke årsbudgettet for 2024-25 i mindre grad og derefter være overstået.

Grundejerforeningens budget for projektet er på normalt niveau, men der udføres kun projekter for ca. halvdelen af pengene for at bringe den negative egenkapital tilbage på normalt niveau. Grundejerforeningen har i det forløbne år haft store ekstraudgifter til retablering af områderne omkring liftvejene som følge af den standsningsmeddelelse, som kommunen udstedte i december 2021.

Kommentarer til ejerforeningernes budgetter

Der er ingen væsentlige ændringer til driftsbudgetterne, udover at energipriserne er steget. Ordinær vedligeholdelse er steget som følge af store prisstigninger på materialer og håndværkerpriser.

Der er afsat stigende budgetter til vedligeholdelse af elevatorer og reparationer af vandrør i kælderetagerne. Det ville være økonomisk fornuftigt at investere i en komplet renovering frem for at fortsætte med lappeløsninger. Det fremlagte 10-årsbudget for vedligeholdelse imødekommer dette formål.

På nuværende tidspunkt anbefales en tilbageholdenhed i anlægsprojekterne med henblik på at øge egenkapitalen, så en senere beslutning om udskiftning af vandrør i kælderetagen i blok 4 delvis kan dækkes af egenkapitalen.

Årets budgetter for vedligeholdelse skal ses som en del af en samlet strategi for vedligeholdelse af Vejlesøparken i sin helhed.

Tiårsplanen for vedligeholdelse – den langsigtede økonomiske udvikling

Ifølge vedtægterne er det bestyrelsens ansvar at udarbejde og vedligeholde en 10-årsplan for vedligeholdelse af Vejlesøparkens bygninger, installationer, fællesområder samt vedligeholdelse ifølge skovplanen. På den ordinære generalforsamling fremlagde bestyrelsen følgende summering i 2021-priser:

- Grundejerforeningen: 18,4 mio. kr. heraf 13,0 mio. kr. i projekter
- Ejerforeningen 1dy: 25,3 mio. kr. heraf 19,3 mio. kr. i projekter
- Ejerforeningen 1dt: 38,0 mio. kr. heraf 29,0 mio. kr. i projekter
- I ALT: 81,7 mio. kr. heraf 61,3 mio. kr. i projekter

Tilsvarende ser sumtallene efter 2 års fremskrivning nu således ud, idet detaljerne vises i det efterfølgende:

VSP SUM 2023-32 i tkr. inkl. moms	2023 priser	Kommentarer
Sum projekter 10 år	**66.000**	
Projekt-risikotillæg 15 procent	9.900	Selv om der er taget højde for inflationen, er usikkerheden over 10 år ret stor og derfor sat til 15 procent på vedligeholdelsespojekterne.
Almindeligt vedligehold og reparationer	25.800	Hvis vedligeholdelsesprojekterne gennemføres efter optimal udvælgelse, er udgifterne til almindeligt vedligehold og reparationer under kontrol.
VSP Vedligehold i alt 10 år	**101.700**	

Tallene svarer i alt væsentligt til en fremskrivning med anvendelse af Finansministeriets fremskrivnings-procenter. Og tallene i dette afsnit er 2023-priser.

Behovet for vedligeholdelsesprojekter er baseret på den meget omfattende tilstandsrapport fra 2018 og energirapporterne fra 2019 samt fem års opsamlede erfaringer og intens analyse af alle delområder. Både ejendomsinspektøren og bestyrelsen har på dette grundlag indsamlet solid dokumentation, som i dag ligger til grund for den rullende 10-årsplan. Som investor i Vejlesøparkens ejerlejligheder vil enhver usikkerhed om fremtidige omkostninger virke frastødende. Det skal være trygt at investere i Vejlesøparken, og derfor tilstræber bestyrelsen en faktuel rapport med angivelse af usikkerhedernes størrelse og øvrige risici.

Det er bevidst, at vedligeholdelsesprojekterne ikke er periodiseret i en detaljeret projektplan. Det er vigtigt for bestyrelsen løbende at kunne prioritere de projekter, som giver den største forbedring, eller hvor der er synergi i at vælge en given rækkefølge.

De seneste år med høj inflation har vist en interessemodsætning mellem enkeltejerne og COBO. For COBO er det nuværende renteniveau et incitament til at udsætte større projekter. For enkeltejerne betyder udsættelsen af projekter en fordyrelse, samtidig med at de løbende omkostninger til reparationer og lappeløsninger er stigende. Et eksempel er de store rørprojekter, som ville rumme betydelige fordele ved at blive gennemført samlet, men som er blevet udsat i flere år, fordi det var klart, at projekterne ikke kunne samle kvalificeret flertal. Når rørprojektet for blok 4 foreslås gennemført senere i 2024 er der således tale om et kompromis (”det muliges kunst”). Beboermodstanden mod liftvejene er et andet eksempel på en uventet omkostning. ”Den grønne omstilling” kan også påtvinge uventede omkostninger, jf. de forhøjede takster for affaldsordningen.

Alt dette er baggrunden for, at langtidsplanerne indeholder en skønnet risikofaktor på projektomkostningerne.

GF Vedligeholdelsesplan 2023 – 2032

GF Projekter 2023-32 i tkr. inkl. moms	2023 priser	Kommentarer
Veje, stier og parkering	3.800	Især er asfalten nedslidt, og reparationerne stiger år for år.
Installationer i terræn	3.200	Især brøndene falder sammen og skal udskiftes. Endvidere skal visse vandledninger mellem bygningerne strømpefores.
Park og skov	2.500	Skovbrynet vest for blok 4 trænger meget. Ellers skovvedligehold ifølge skovplanen, der kræver en kraftig gennemgang hvert 5 år.
Varmecentralen og vandbehandling	600	Returvandet til Usserødværket skal sænkes fremover. Også bedre vandbehandling på hovedstrengen.
Maskiner og materialegård	1.200	De nuværende maskiner nedslides over 10-15 år og skal udskiftes.
Affaldshåndtering	1.200	Nedslidning af materiel kræver udskiftninger om ca. 5 år.
Fællesfaciliteter	600	Især nye vaskemaskiner i fællesvaskeriet.
Udlæg til ladestandere	700	Der forventes 500 elbiler i Vejlesøparken over de næste 10 år. Udgifterne er langt større, men indtægterne kommer forsinket som følge af brugerbetalinger.
GF Sum projekter 10 år	**13.800**	
Projekt-risikotillæg 15 procent	2.070	Selv om der er taget højde for inflationen, er usikkerheden over 10 år ret stor og derfor sat til 15 procent på vedligeholdelsespojekterne.
Almindeligt vedligehold og reparationer	7.200	Hvis vedligeholdelsesprojekterne gennemføres efter optimal udvælgelse, så er udgifterne til almindelig vedligehold og reparationer under kontrol.
Vedligehold i alt 10 år	**23.070**	

1dy Vedligeholdelsesplan 2023 – 2032

1dy Projekter 2023-32 i tkr. inkl. moms	2023 priser	Kommentarer
Vedligehold af facadeelementer	2.500	De fleste facader er renoveret gennem de sidste 5 år, men en del fuger skal udskiftes, og blomsterkummerne på terrasserne i blok 3 skal overfladeforsegles.
Terrasser, altaner og udv. træværk	1.500	Hovedsagelig skal træværket males for at beskytte træet.
Udskiftning af vandrette rør i kælder	9.000	Projekt er defineret af konsulentfirmaet Topdahl.
Efterisolering - bevare energimærke C	1.200	Især kælderlofterne skal efterisoleres for at bevare C-mærket.
Renovering af elevatorer	1.500	Der er allerede indhentet tilbud fra flere leverandører.
Renovering af ventilatorer	800	Komponentudskiftninger sparer på elforbruget.
Renovering af el-tavler	1.000	Visse tavler er for dyre at reparere og bør udskiftes.
Strømpeforing af nedløbsrør	1.500	Der udskiftes 2 - 4 per år over de næste 10 år.
Renovering af opgange	700	Hovedsagelig maling af vægge og rensning af trapper.
Sum projekter 10 år	**19.700**	
Projekt-risikotillæg 15 procent	2.955	Selv om der er taget højde for inflationen, er usikkerheden over 10 år ret stor og derfor sat til 15 procent på vedligeholdelsespojekterne
Almindeligt vedligehold og reparationer	7.400	Hvis vedligeholdelsesprojekterne gennemføres efter optimal udvælgelse, er udgifterne til almindeligt vedligehold og reparationer under kontrol.
1dy Vedligehold i alt 10 år	**30.055**	

1dt Vedligeholdelsesplan 2023 – 2032

1dt Projekter 2023-32 i tkr. inkl. moms	2023 priser	Kommentarer
Vedligehold af facadeelementer	3.000	De fleste facader er renoveret gennem de sidste 5 år, men en del fuger skal udskiftes, og blomsterkummerne på terrasserne i blok 2 skal overfladeforsegles.
Terrasser, altaner og udv. træværk	1.800	Hovedsageligt skal træværket males for at beskytte træet.
Udskiftning af vandrette rør i kælder	16.000	Projekt er defineret af konsulentfirmaet Topdah.
Efterisolering - bevare energimærke C	1.800	Især kælderlofterne skal efterisoleres for at bevare C-mærket.
Udskiftning af to elevatorer blok 1	2.200	Projektet er medtaget i 2023-24 budgettet og beskrevet der.
Renovering af elevatorer	1.500	Der er allerede indhentet tilbud fra flere leverandører.
Renovering af ventilatorer	1.200	Komponentudskiftninger sparer på elforbruget.
Renovering af el-tavler	1.600	Visse tavler er for dyre at reparere og bør udskiftes.
Strømpeforing af nedløbsrør	2.200	Der udskiftes 2 - 4 per år over de næste 10 år.
Renovering af opgange	1.200	Hovedsagelig maling af vægge og rensning af trapper.
Sum projekter 10 år	**32.500**	
Projekt-risikotillæg 15 procent	4.875	Selv om der er taget højde for inflationen, er usikkerheden over 10 år ret stor og derfor sat til 15 procent på vedligeholdelsespojekterne.
Almindeligt vedligehold og reparationer	11.200	Hvis vedligeholdelsesprojekterne gennemføres efter optimal udvælgelse, så er udgifterne til almindeligt vedligehold og reparationer under kontrol.
1dt Vedligehold i alt 10 år	**48.575**	

Bestyrelsen er meget bevidst om, at hovedmålet med projektplanen er at bevare den samlede investering i Vejlesøparken, og at projekter, der forlænger bygningskompleksets levetid, derfor har en særlig prioritering.

Udskiftning af de vandrette rør i blok 4

Som beskrevet ovenfor, er det ikke lykkedes at løse problemerne med vandkvaliteten i blok 4, og det kan ikke afvises, at problemerne på sigt udvikler sig til en egentlig sygdomsrisiko for beboerne. Projektet, som rådgiverfirmaet Topdahl har udarbejdet, skønnes at beløbe sig til 5,4 mio. kr. Et beløb i denne størrelsesorden vil kun delvis kunne dækkes af de opkrævede midler til projektpuljen. Der vil derfor blive behov for enten en engangsopkrævning eller optagelse af et fælleslån for medlemmerne i Ejerforeningen 1dy. Som det fremgår af et senere punkt på dagsordenen, vil bestyrelsen snarest indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med dette punkt på dagsordenen.

Sagen om de midlertidige jorddepoter

Sagen kort: Akut nedstyrtningsfare gjorde, at man medio 2021 udarbejdede et betonprojekt med samtidig anlæggelse af serviceveje. Projektet godkendtes af en generalforsamling i august 2021 og arbejdet gik – på grund af problemets akutte natur – i gang med det samme. Servicevejene resulterede i to midlertidige jorddepoter og beboerklager direkte til kommunen. Kommunen standsede primo december arbejdet og krævede en række oplysninger, som de fik den 19. januar 2022. Kommunens beslutning kom i december 2022: Jorden skulle bortkøres, og det til trods for at skovfogeden havde anbefalet jorden som nyttejord til implementering af skovplanen. Generalforsamlingen besluttede i januar 2023 at indklage beslutningen for Planklagenævnet. Det skete kort efter – og der ligger klagen endnu. Og de midlertidige jorddepoter ligger, hvor de har ligget i mere end to år.

To gange i løbet af året har formandskabet forsøgt at tale lokalpolitikerne til fornuft. Et møde i april med borgmester, udvalgsformand og medarbejdere viste dels, at sagsbehandlerne var nervøse ved de store jordmængder, og dels, at sagsbehandlerne tydeligvis ikke havde læst den fremsendte skovplan, som derfor ikke indgik i beslutningen. Politikerne mente, at der var grundlag for at genoptage sagen, og vi aftalte at fremsende

den "bortkomne" skovplan. Vi fremsendte dagen efter et referat af vores opfattelse af mødet samt det lovede materiale.

I august blev det klart, at sagsbehandlerne ikke mente, at der forelå noget, som kunne begrunde en genoptagelse af sagen, og at kommunen derfor fastholdt beslutningen. Vi tog initiativ til en "markvandring" hvor sagsbehandleren og udvalgsformanden med egne øjne kunne bese lokaliteterne. Vi forsøgte at tydeliggøre, at jorden ville blive spredt i så tyndt et lag, at man næppe ville kunne se det med det blotte øje og på steder, hvor eksisterende beplantning ikke ville tage skade. Efter mødet blev vi mødt med nye ønsker om oplysninger og visualiseringer af, hvorledes jorden kunne bidrage til beboernes "herlighedsværdi". Samtidig fik vi et klart indtryk af, at politikerne ikke tør anfægte juristernes tolkning af byplan 23: Nemlig at enhver flytning af jord i Vejlesøparken – uanset hvor lille - kræver forudgående godkendelse af kommunen. Det er en tolkning, som i den grad strider mod almindelig sund fornuft – især når man sammenholder den med kommunens aktuelle sagsbehandlingstid på mange måneder.

Skift af administrator

Vores hidtidige administrator har besluttet at ændre i sin systemstruktur for at kunne tiltrække flere små ejerforeninger. Samtidig gennemføres i disse måneder mange systemændringer, for at administrators systemer kan opfylde kravene i den nye bogføringslov. Dette har betydet permanente problemer for vores økonomiopfølgning og dermed et uholdbart stort ekstraarbejde for bestyrelsens medlemmer. Derfor har bestyrelsen valgt at opsige den nuværende administrationsaftale og indgå en ny aftale med firmaet CEJ.

Overgangen til ny administrator er blevet omhyggeligt testet i løbet af 4. kvartal.

Nye vedtægter og ny husorden

Vejlesøparken skal ikke være en byggeplads, men en boplads. Bestyrelsen har længe været opmærksom på, at ønsker man effektive regler til beskyttelse af beboerne, er det ikke nok med nye bestemmelser i husordenen. Det vil samtidig kræve justering af vedtægterne. I lyset af den nye ejerlejlighedslov og de tilhørende nye normalvedtægter er hele det juridiske fundament for Vejlesøparken blevet gennemgået, og reviderede forslag er fremlagt på et efterfølgende punkt på dagsordenen.

Vejlesøparken ændrer sig – organisationen tilpasses

Vejlesøparken har gennem de seneste årtier gennemgået store ændringer:

- Oprindeligt en udlejningsejendom med 470 lejligheder – ejet først af Codan, siden af SEB.
- Fra 2004 en blanding af ejerlejligheder og udlejningslejligheder.
- SEB havde flertallet og kunne dermed styre ejendommen uden at tage hensyn til de nye ejere.
- I 2017 solgte SEB restlejlighederne til Core Property Management. Enkeltejerne udgjorde da 60 %
- Fra 2017 har enkeltejerne haft hovedansvaret for Vejlesøparkens drift og udvikling.

Generalforsamlingen er ejendommens øverste myndighed. Ledelse, administration og drift er delegeret til tre forskellige parter, der til daglig arbejder tæt sammen, og som alle er uundværlige for en veldrevet beboelsesejendom:

- Bestyrelsen
- Ejendomsadministrator varetager den administrative drift, herunder økonomisk kontrol og relation til bank, forsikring, myndigheder og andre eksterne parter.

- Ejendomskontoret som varetager den daglige drift (facilities management og service management).

Bestyrelsen har brug for værktøjer fra generalforsamlingen for at kunne sikre en effektiv forvaltning af de store værdier i Vejlesøparken og samtidig fastholde bebyggelsens enestående kvaliteter for beboerne. Her er ajourførte vedtægter og husorden vigtige elementer.

Ejendomsadministrators styring af fakturagodkendelse, bogføring, korrekt kreditorstyring og økonomisk rapportering til bestyrelsen er blandt de vigtigste elementer. Det var på disse punkter, bestyrelsen konstaterede alvorlige problemer, som var af langvarig karakter. Det er baggrunden for beslutningen om skift af administrator.

Ejendomskontoret ledes af ejendomsinspektør Jan Breaum. Han har i de seneste år dygtiggjort sig gennem avancerede kurser for driftsledere og projektledere. Vi forventer mere end en "vicevært" eller "inspektør". Vejlesøparkens administration og drift har en kompleksitet, som modsvarer stillingsbeskrivelsen for en driftschef. Dertil kommer, at der i Vejlesøparken typisk er et par projekter, som kører parallelt med det daglige, og som gør krav på Jan Breaums opmærksomhed. En opdateret husorden er et vigtigt værktøj, når ejendomsinspektøren skal håndhæve generalforsamlingens beslutninger.

Holte, den 7. januar 2024

Bestyrelsen