

Referat af bestyrelsesmødet den 09.12.2025

Vejlesøparkens selskabslokale kl. 15:00 til 17:00

Inviterede bestyrelsesmedlemmer

- CØ - Claus Østerlin (CoBo GF, 1dy og 1dt)
- CR - Carsten Riddersholm (GF formand og 1dt) - **Mødeleder**
- DI - Dan Ingerslev (GF)
- TB - Thomas Boisen (1dy formand)
- FN - Frank Nygaard (1dy)
- BW – Beate Warberg (1dy)
- BL - Birthe Lundsgaard (1dt formand)
- ETJ - Erik Trudsø Jespersen (GF og 1dt)

Øvrige mødedeltagere

- JWB - Jan Breaum (VSP driftschef)
- SRH – Søren Ralph Hansen (CEJ kundechef) – **Referent**
- *afbud* BHO – Betina Holecz (CEJ)

Dagsorden for bestyrelsesmødet

1. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde
2. Økonomiopfølgning
 - a. Årsrapport 2024/2025 for GF
 - b. Årsrapport 2024/2025 for 1dy
 - c. Årsrapport 2024/2025 for 1dt
 - d. Budgetforslag 2025/2026
 - e. Status på forsikringssager
3. Opfølgning på igangværende projekter
4. Opfølgning på driftsopgaver
5. Initiativsager fra bestyrelsen og driften
6. Initiativsager fra beboer og andre
7. Rapport fra udvalg
8. Udestående sager
9. Eventuelt
10. De næste bestyrelsesmøder og generalforsamling.

1. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde

Referatet af bestyrelsesmødet den 18. september 2025 blev godkendt uden kommentarer.

***Mødereferatet blev godkendt uden bemærkninger.**

2. Opfølgning på økonomien

2a. Gennemgang af GF årsrapport

DI: Efterlyste forklaring på mellemregninger mellem 1dy og 1dt i balancen.

CR: BDO bliver bedt om at forelægge årsrapporterne på generalforsamlingen, herunder at forklare mellemregningerne. Tekst i P7121 skal ændres.

SRH: Afskrivning af gamle forsikringsager er håndteret forskelligt i årsrapporterne. Det skal fremgå tydeligt og på samme måde.

***GF økonomirapporten blev godkendt med de angivne kommentarer og rettelser.**

2b. Gennemgang af 1dy årsrapport

Der skal ændres i bestyrelsessammensætning.

***1dy økonomirapporten blev godkendt med de angivne kommentarer.**

2c. Gennemgang af 1dt årsrapport

***1dt økonomirapporten blev godkendt med de angivne kommentarer.**

Bilag vaskeriregnskab

DI: Vaskeriregnskabet viser et overskud på 47.000 kr., og der kan konstateres en bred benyttelse af vaskeriet, både i de to ejerforeninger og blandt lejere.

CR: Husleje og afskrivninger er ikke med i regnskabet, men flot arbejde udført af DI.

Bilag ladestanderregnskab

DI: Regnskabet er udarbejdet på baggrund af tal fra CEJ's system. Resultatet er positivt med en begrænset afskrivning, hvilket skyldes, at systemets kapacitet endnu ikke er udnyttet fuldt ud.

JWB: Der er en stabil tilgang af brugere. Der forventes at være tilstrækkeligt kapacitet til at dække 2026.

2d. Budgetforslag 2025/26

FN: I budgetterne til generalforsamlingen skal bidrag pr. fordelingstal fremgå. SRH sørger for dette.

2e. Status på forsikringsager

SRH: Der er foretaget afskrivning af de gamle forsikringsager i de tre årsrapporter, så de oplyste saldi er overvejende udtryk for sager med tilsagn om dækning.

***Rapporten over forsikringsager blev godkendt med de angivne kommentarer.**

3. Opfølgning på igangværende projekter

Projektoversigten og projektrapporten fra driftschefen blev gennemgået med følgende kommentarer:

Projektoversigten

CR: Projektoversigten er opdateret med tal fra årsrapporterne. Der er 1,3 mio. kr., der ikke blev disponeret og som vil blive overført til næste års projektpulje.

Projektrapporten. Ingen bemærkninger.

Notat varmeanlæg med fokus på udfordringerne i blok 3's kælder

FN redegjorde for notat vedrørende varmeanlæg.

Notatet beskriver indledningsvis varmesystemet i Vejlesøparken, og redegør dernæst for varmeproblemer i blok 3 siden begyndelsen af fyringssæsonen, herunder arbejdet med løsning af problemerne. Udskiftningen af indreguleringsventilerne blev betydeligt dyrere, end hvis de var blevet skiftet i forbindelse med et rørprojekt. Det skyldes mange udkald til fejlfinding og høj bemanning, så udskiftningen kunne ske hurtigt (1 dag), for at nedlukningen for varmen blev så kortvarig som mulig.

****Projektoversigten og projektrapporten blev godkendt med de angivne kommentarer.***

4. Opfølgning på driftsopgaver

Driftschefens rapporter blev gennemgået med følgende kommentarer:

JWB: Det installerede DanTaet overvågningssystem i blok 4 og 5 har givet mulighed for at overvåge vandforbruget. Systemet vil også blive installeret i forbindelse med kommende projekter i de øvrige blokke. Der er desuden mulighed for at montere en særlig måler foran stigstrengen, der kan identificere boliger med løbende toiletter.

FN: Der er rettet henvendelse til Norfors i sagen om ødelagte fjernvarmerør.

CR: Bestyrelsen er klar til at eskalere sagen om nødvendigt.

UTH (Utilsigtede hændelser) logbogen:

JWB: Blok 1 har været ramt af graffititags. Gerningsmanden er fundet på videoovervågningen, og der er dialog i gang med pakkefirmaet, hvor gerningsmanden arbejdede.

****Driftschefens rapporter blev godkendt med de angivne kommentarer.***

5. Initiativsager fra bestyrelsen og driften

5a. Projektoversigt for 2026

Den skriftlige indstilling med en samlet projektoversigt for 2026 blev gennemgået. Bestyrelsen vil anbefale generalforsamlingen, at følgende projekter gennemføres i 2026:

- P7120 Optimering af affaldshåndtering
- P7121 Brandsikring og redningsveje
- P7122 Fællesvaskeri og selskabslokale
- P7123 Skovplan og skovdrift
- P7124 Beredskab imod hybridkrig
- P7125 Arealovertagelse fra COBO
- P7130 Faldstammer 2026
- P7131 B2 rørprojekt
- P7132 B3 rørprojekt
- P7133 B1 Varmeregulering
- P7134 B1 Indgangsparti
- P7135 DanTaet Læksikring

Bestyrelsen diskuterede nødvendigheden af de anførte projekter, da det samlede budget overstiger den normale anlægsramme på ca. 6,5 million. Men ingen af de nævnte projekter bør udsættes til senere. De to rørprojekter (P7131 og P7132) er næste fase i udskiftning af vandrørene i hele Vejlesøparken.

Blok 4 gennemførte i 2024 projektet til ca. 6 millioner og blok 5 gennemførte projektet til ca. 4 millioner i 2025. Det er bydende nødvendigt at fortsætte med rørudskiftningen i blok 3 og 2 selv om det vil kræve en

ekstraopkrævning hos ejerne. Disse to projekter er ekstra dyre, fordi der skal fjernes flere tusind m² asbestlofter, som skal erstattes med nye lofter i de to parkeringskældre.

Bestyrelsen vil anbefale generalforsamlingen at bevilge det nødvendige budget ud fra følgende principper:

- At 1dy og 1dt gennemfører ens policy på området
- At bestyrelsen holder fast i de vedtagne principper som angivet i vedtægterne
- At rørprojektet ikke indeholder nogen form for herlighedsværdi, men er organiseret ud fra en logisk rækkefølge med henblik på at håndtere både økonomi og risici optimalt
- At man skal imødekomme de få ejere, som kommer i en særdeles vanskelig likviditetsmæssig situation
- At der udarbejdes en grundig forklaring på bestyrelsens anbefalinger. Dette inkluderer et par dialogmøder med ejerne før generalforsamlingen, hvor der kan gives svar på de forventede spørgsmål.

Med prioriteringen af projekter i 2026, vil en række projekter blive udsat på ubestemt tid.

****Bestyrelsen vedtog, at der arbejdes videre med en indstilling af rørprojekt i henholdsvis blok 2 og 3, at ovennævnte tilkendegivelser følges, samt at en række projekter udsættes på ubestemt tid.***

6. Initiativsager fra beboere og andre

Ingen.

7. Rapport fra udvalg

Forsyningsudvalget (rapport fremsendt til bestyrelsen)

FN: Det er aftalt med Norfors, at der også i varmeåret 2025/26 beregnes et rørtab på 4%.

FN: Vi vil opdatere beregningsmodellen for garantiprisen, så den passer til de aktuelle politiske rammer. Hermed påberåber vi os hævde på vores aftale, selvom den ikke for nuværende vil give os en besparelse. Men for at fastholde princippet i tilfælde af at de politiske rammer for anvendelsen af gas skulle ændre sig til vores fordel, inden aftalen udløber i 2034.

8. Udestående sager fra tidligere mødereferater

Ingen bemærkninger.

9. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

10. De næste bestyrelsesmøder og generalforsamling

De næste bestyrelsesmøder og generalforsamling er aftalt til:

- Forberedelsesmøde – tirsdag, den 6. januar 2026 kl. 15
- Generalforsamling – onsdag, den 28. januar 2026 kl. 18 hos RK.

Med venlig hilsen

Søren Ralph Hansen

Kundechef

CEJ Ejendomsadministration

Direkte +45 33707731