

Ejerforeningerne i Vejlesøparken

Grundejerforeningen Vejlesøparken

Ejerforeningen matr.nr. 1dy

Ejerforeningen matr.nr. 1dt



Generalforsamling 28. januar 2026

Bestyrelsens beretning

Indhold

Kort om Vejlesøparken	3
Bestyrelsen efter den ordinære generalforsamling den 29. januar 2025:	4
Vejlesøparkens organisation	4
Generelt for året.....	5
Vejlesøparkens transformation 2018–2025	5
Strategisk videreudvikling 2026–2030	6
Den daglige drift i Vejlesøparken	7
Den administrative styring	8
Renoveringer – balance mellem investering og trivsel	9
Økonomiske forhold – Årsregnskaberne 2024-25.....	10
Økonomiske forhold – Budgetforslag for 2025-26.....	14
Vejlesøparkens rørprojekter.....	17
Leveringsaftale for fjernvarme og substitutionspris	18
10-års vedligeholdelsesplan	19
Afsluttende bemærkninger	21

Kort om Vejlesøparken

Vejlesøparken er smukt beliggende i det vestlige hjørne af Geels Skov med direkte adgang til både skov og sø. Området var oprindeligt fredskov under staten, men i 1955 blev fredningen ophævet, og i 1967 solgte Søllerød Kommune det 11,3 hektar store areal til Codan, som efterfølgende opnåede byggetilladelse. Samme år vedtog kommunen en særdeles restriktiv lokalplan (Byplan 23), som fortsat præger områdets udtryk og bebyggelsens karakter.

Denne unikke placering – midt i naturen og samtidig tæt på byen – ville næppe kunne realiseres i dag. I Rudersdal Kommune findes kun ganske få større lejlighedsbebyggelser med en tilsvarende kombination af natur, ro og tilgængelighed. Der er ca. ti minutters gang til Holte Station og Holte Havn, og der er busforbindelser i begge retninger ved områdets indkørsel.

En så attraktiv beliggenhed og en høj boligstandard medfører også et ansvar. Vejlesøparken omfatter ca. 480 lejligheder fordelt på omkring 45.000 opvarmede kvadratmeter. Den samlede ejendomsvurdering udgjorde i 2022 lidt over to milliarder kroner, heraf ca. 900 millioner kroner i grundværdi. De årlige driftsomkostninger ligger på omkring 13 millioner kroner, hvortil kommer ca. 7 millioner kroner til værdiskabende anlægsprojekter, der skal sikre, at ejendommen fortsat lever op til både beboernes og markedets stigende forventninger.

I perioden 1971–2003 ejede Codan samtlige lejligheder, men fra 2004 begyndte salget til individuelle ejere. I dag ejer omkring 70 procent af beboerne deres egen lejlighed, mens ca. 30 procent fortsat bor til leje. I dagligdagen er vi først og fremmest beboere, og skellet mellem ejere og lejere er i vidt omfang udvisket. Vejlesøparken fungerer i praksis som et lille lokalsamfund med en fælles kultur, hvor tryghed, fællesskab og engagement spiller en central rolle. Dette kommer blandt andet til udtryk gennem de mange frivillige klubber, som koordineres via klubrådet.

Fra begyndelsen blev Vejlesøparken anlagt med park- og skovarealer samt fællesfaciliteter ud over det sædvanlige. Det er en arv, som bestyrelsen lægger stor vægt på at bevare. Generalforsamlingen bevilger hvert år de nødvendige midler til at fastholde den høje standard for både bygninger og fællesarealer. Vejlesøparken er fuldt elevatorbetjent og har gode parkeringsforhold. Over 60 beboere har i dag elbil, og antallet af ladestanderne udbygges i takt med behovet. Radius har for nylig opgraderet områdets tre transformatorstationer, hvilket sikrer kapacitet til den fortsatte elektrificering i mange år frem.

Klimasikring er i stigende grad et krav fra både myndigheder og investorer. Vejlesøparkens bygninger ligger i kote 30–33 meter over havet og er fra starten etableret med separatkloakering, hvilket giver en høj robusthed mod skybrud. Stigende grundvand er et kendt vilkår, og gennem de seneste år er der investeret betydelige midler i nye dræn for at fastholde et stabilt grundvandsspejl.

Endelig er kravene til beredskab igen blevet aktuelle. I lyset af den sikkerhedspolitiske situation i Europa har Vejlesøparken etableret et flerstrengt beredskab i dialog med relevante myndigheder. Bebyggelsen blev opført under den kolde krig og rummer derfor flere store beskyttelsesrum, der om nødvendigt kan klargøres inden for få dage.

Vejlesøparken har egen varmecentral og en samarbejdsaftale med Norfors frem til 2034. Vand- og varmemeforbrug overvåges løbende via IoT-systemer, som hurtigt identificerer afvigelser og reducerer spild. Som følge af målrettede energinvesteringer er ejendommen energimærket C – et solidt resultat for en bebyggelse, der er mere end 50 år gammel.

Læs mere om Vejlesøparken på hjemmesiden: <https://vejlesoeparken.dk/>

Bestyrelsen efter den ordinære generalforsamling den 29. januar 2025:

Grundejerforeningen:

- Bestyrelsesformand Carsten Riddersholm på valg 2026 (modtager genvalg)
- Bestyrelsesmedlem Dan Ingerslev på valg 2026 (modtager genvalg)
- Bestyrelsesmedlem Erik Trudsø Jespersen på valg 2027
- Bestyrelsesmedlem Claus Østerlin på valg 2027
- Der blev ikke valgt en suppleant for en 1-årig periode

Ejerforeningen 1dy:

- Bestyrelsesformand Thomas Boisen på valg 2026 (modtager genvalg)
- Bestyrelsesmedlem Frank Nygaard på valg 2026 (modtager genvalg)
- Bestyrelsesmedlem Beate Warberg på valg 2027
- Bestyrelsesmedlem Claus Østerlin på valg 2027
- Der blev ikke valgt en suppleant for en 1-årig periode

Ejerforeningen 1dt:

- Bestyrelsesformand Birthe Lundsgaard på valg 2026 (modtager genvalg)
- Bestyrelsesmedlem Carsten Riddersholm på valg 2027
- Bestyrelsesmedlem Erik Trudsø Jespersen på valg 2026 (modtager genvalg)
- Bestyrelsesmedlem Claus Østerlin på valg 2027
- Som suppleant blev Ingeborg Donde valgt for en 1-årig periode genopstiller ikke

Ejere og lejere

Pr 1/1-2026 ejer COBO VIII kommanditaktieselskab:

- Ejerforeningen 1dt: 93 ejerlejligheder med et fordelingstal på 7.787 af en total på 25.786 (30 %).
- Ejerforeningen 1dy: 51 ejerlejligheder med et fordelingstal på 5.078 af en total på 17.140 (30 %).

Vejlesøparkens organisation

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. Referaterne af møderne kan ses på Vejlesøparkens hjemmeside, idet bestyrelsen tilstræber stor åbenhed om beslutningsprocesserne og den måde, som tingene forvaltes på. Forretningsordenen blev tilsvarende opdateret i 2025 og kan ses på hjemmesiden.

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 4 ekstraordinære generalforsamlinger:

1. Ejerforeningen 1dy og 1dt afholdt en ekstraordinær generalforsamling den 26. februar 2025 med forslag om at godkende en ændring til Vedtægternes § 31 vedrørende sikkerhedsstillelse. Dermed blev sikkerhedsstillelsen proportionel med lejlighedens fordelingstal. Projektforslaget blev godkendt.

2. Grundejerforeningen afholdt en ekstraordinær generalforsamling den 26. februar 2025 med forslag om at godkende "Overtagelse af arealet til fællesvaskerier og selskabslokalet" for dermed fremover at spare udgifterne til skat og administration på lidt over 200 tkr. årligt. Projektforslaget blev godkendt.
3. Ejerforeningen 1dt afholdt en ekstraordinær generalforsamling den 15. december 2025 med forslag om at godkende "Overtagelse af arealet til fællesvaskerier og selskabslokalet" for dermed fremover at spare udgifterne til skat og administration på lidt over 200 tkr. årligt. Forslaget blev den 26. februar 2025 godkendt med grundejerforeningen som modtager, hvilket senere viste sig at være problematisk set fra en skattemæssig synsvinkel. Projektforslaget blev foreløbig godkendt, men jf. vedtægten kræves der en endelig godkendelse, hvilket er muligt på den ordinære generalforsamling den 28. januar 2026.

Generelt for året

Det har været et hektisk år som følge af de store forbedringsprojekter. Især blok 5-rørprojektet, etablering af skovbryn ved blok 4 vest og beplantning i svinget ved blok 5 samt betonrenoveringer har fyldt meget i hverdagen.

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 nyttigt værktøj til forbedring af informationsniveauet. Der har været et konstruktivt samarbejde mellem vores personale internt og med Vejlesøparkens mange samarbejdspartnere.

Økonomisk set har der været styr på forbruget. Det regnskabsmæssige resultat er på niveau med det budgetterede. Nogle udgifter har været større end forventet og andre mindre, men tilsammen har disse udsving været i balance.

På det administrative område er der fortsat sket væsentlige forbedringer, siden Vejlesøparken flyttede ejendomsadministrationen til CEJ A/S. Der har været en stor, manuel oprydning i de økonomiske transaktioner og især i opkrævningerne i de gamle forsikringssager. Dette arbejdet er nu afsluttet med væsentlige indbetalinger, og resten må afskrives som tab i forhold til det tidligere bogførte.

Der har i årets løb været mange ud- og indflytninger, hvor den administrative proces fra myndighedernes side er blevet mere omfattende end tidligere. Desuden er vores husorden blevet mere restriktiv af hensyn til de øvrige beboere. Vores driftschef har brugt megen tid på at sikre en god modtagelse af de nye beboere, uanset om det var lejere eller ejere.

Desuden har der været forholdsvis mange private renoveringer af lejligheder, hvilket på den ene side er positivt, men på den anden side også en belastning for naboerne. Bestyrelsen har sammen med driftschefen opdateret "Regler for håndværkere" med tydeligere krav til processen og med tilsvarende vejledninger på de aktuelle områder. Vi forsøger en tidlig dialog med ejeren (bygherren) for dermed at sikre en god balance mellem behovet for renovering og beboernes berettigede krav på at have ro og fred uden for normal arbejdstid.

Vejlesøparkens transformation 2018–2025

I perioden 2018–2025 har Vejlesøparken gennemgået en omfattende og målrettet transformation fra at være drevet som en traditionel udlejningsejendom til i dag at fremstå som et professionelt ledet og veldrevet ejerlejlighedskompleks. Transformationen har været båret af et klart strategisk sigte: at sikre høj boligkvalitet, stabil drift, langsigtet værdiskabelse og en governance-struktur, der matcher foreningens størrelse og kompleksitet.

2018 markerede et afgørende vendepunkt. Efter flere år med interessekonflikter mellem beboere og den daværende dominerende ejer blev der skabt en ny balance i bestyrelsesarbejdet. Med ejerskiftet af restejendommene til Core Property (COBO) opstod et fælles fokus på investeringer i ejendommens kvalitet og fremtidige værdi. Dermed blev Vejlesøparken ikke længere betragtet som et kortsigtet afkastobjekt, men som et langsigtet investerings- og boligfællesskab, hvor service, drift og ejendomsværdi tænkes sammen.

En central del af transformationen har været modernisering og professionalisering af driften. Ejendomskontoret blev gentænkt både organisatorisk og fysisk, med flytning til mere synlige og tidssvarende lokaler. Der blev indført systematiske driftsprocesser, klare ansvarsfordelinger og en overgang fra reaktiv til proaktiv drift. Digitalisering og IT-sikkerhed blev styrket, og der blev etableret en klar struktur for dokumentation, årshjul og rapportering. Samtidig blev der taget konsekvent hånd om fællesarealerne, herunder klare regler for håndværkerarbejde og brug af fælles installationer.

Parallelt hermed blev der opbygget en ny struktur for anlægsprojekter og vedligehold. Store renoveringsopgaver nødvendiggør professionel projektstyring, og bestyrelsen indførte derfor en systematisk projektmodel med tydelige beslutningsgrundlag, risikovurderinger og økonomisk opfølgning. Anlægsprojekter blev adskilt fra den daglige drift, både organisatorisk og regnskabsmæssigt, hvilket har givet større gennemsigtighed og en bedre økonomisk styring.

Økonomistyringen blev i samme periode grundlæggende reorganiseret. Kontoplanen blev tilpasset den fysiske virkelighed, budgetopfølgningen blev detaljeret og løbende, og likviditetsstyringen blev strammet op. Bestyrelsen lagde vægt på, at regnskaber ikke blot skulle være bagudskuende, men fungere som et aktivt ledelsesværktøj. Skiftet af ejendomsadministrator i slutningen af 2023 var et vigtigt skridt i denne proces og har bidraget til mere robuste og integrerede administrative processer.

En væsentlig erkendelse undervejs var betydningen af interessentvaretagelse og ekstern legitimitet. Erfaringerne fra en konflikt med kommunen i 2021 viste, at Vejlesøparken måtte styrke sin synlighed og sine relationer. Der blev derfor arbejdet systematisk med interessentanalyse, opbygning af relationer til kommune, rådgivere, samarbejdspartnere og ejendomsmæglere samt med en mere åben og professionel kommunikation. Hjemmesiden, offentlig adgang til dokumenter og fokus på ESG-aktiviteter (miljøhensyn, socialt ansvar og god ledelse) har været centrale elementer i denne indsats.

Endelig blev der etableret en tidssvarende governance-struktur. Med nye vedtægter, husorden og forretningsorden er det juridiske fundament blevet opdateret i overensstemmelse med gældende lovgivning. Samtidig er ledelsesprincipper som gennemsigtighed, funktionsadskillelse, økonomisk ansvarlighed og demokratisk inddragelse blevet forankret i praksis. Samlet set står Vejlesøparken i dag som en robust, professionelt ledet boligforening med et solidt afsæt for den videre udvikling frem mod strategiplanen 2026–2030 og visionsplanen, der rækker endnu længere frem.

Strategisk videreudvikling 2026–2030

Efter den gennemførte transformation i perioden 2018–2025 står Vejlesøparken på et solidt organisatorisk og økonomisk fundament. Den strategiske opgave for 2026–2030 bliver derfor ikke at gentænke grundstrukturen, men at konsolidere det opnåede niveau og samtidig opbygge den nødvendige robusthed over for de udfordringer, som præger både Europa og Danmark i disse år.

Et væsentligt strategisk fokus bør være et styrket lokalt beredskab. De seneste års erfaringer med energikriser, forsyningsusikkerhed, cyber-trusler og mere ekstreme vejrhændelser viser, at også boligforeninger må tage et medansvar for samfundets samlede modstandskraft. For Vejlesøparken handler beredskab ikke om alarmberedskab i traditionel forstand, men om at sikre kontinuitet i drift og tryghed i hverdagen – også i ekstraordinære situationer.

Konkret bør beredskabet omfatte klare planer for håndtering af længerevarende strømafbrydelser, svigt i varme- og vandforsyning, digitale nedbrud samt ekstreme vejsituationer. Kritiske installationer og processer bør identificeres, og der bør sikres adgang til nødprocedurer, alternative leverandører og klar intern kommunikation. Et simpelt, men gennearbejdet beredskab giver både bestyrelse, administration og beboere tryghed.

Beredskab bør samtidig tænkes sammen med den løbende vedligeholdelse og de teknologiske løsninger, der allerede er etableret. Overvågning af forbrug, tidlig varsling ved afvigelser og dokumenterede driftsprocedurer styrker ikke blot effektiviteten, men også modstandskraften i krisesituationer.

Parallelt hermed bør Vejlesøparken fortsætte sin langsigtede værdiskabelse gennem investeringer, der forbedrer både komfort, driftsøkonomi og bæredygtighed. ESG-principper kan fungere som en fælles ramme for disse prioriteringer, uden at gå på kompromis med økonomisk ansvarlighed.

Endelig er kommunikation og tillid afgørende. Et tydeligt beredskab, der er forankret i gennemsigtighed og realistiske forventninger, bidrager til sammenhængskraft blandt beboerne. Strategien for 2026–2030 vil derfor sikre, at Vejlesøparken ikke blot er veldrevet i hverdagen, men også robust og ansvarligt rustet til en mere usikker fremtid.

Den daglige drift i Vejlesøparken

Den daglige drift er et af de områder, hvor Vejlesøparken mærkes mest i hverdagen af beboerne. 2025 har været et særdeles travlt år med mange samtidige aktiviteter – både i regi af foreningerne og i de enkelte lejligheder – og det har stillet store krav til koordinering, overblik og tilstedeværelse.

Ejendomskontoret varetager den daglige drift og består af driftschef Jan Breaum samt tre faste medarbejdere. Sammen udgør de den operationelle rygrad i Vejlesøparken og sikrer, at ejendommen fungerer stabilt og professionelt i det daglige. En væsentlig del af arbejdet knytter sig til ind- og udflytninger, hvor nye beboere og deres håndværkere skal introduceres til området, reglerne og de fælles faciliteter. En god start er afgørende for både beboernes trivsel og for, at fællesarealer og installationer behandles korrekt fra begyndelsen.

Koordinering er et gennemgående tema i den daglige drift. De mange samtidige forbedrings- og vedligeholdelsesaktiviteter kræver planlægning og løbende dialog, så gener for beboerne begrænses mest muligt. Samtidig skal ejendomskontoret sikre, at arbejdet udføres korrekt og i overensstemmelse med gældende regler og aftaler.

Den løbende drift og vedligeholdelse af ejendommens tekniske installationer udgør en anden central opgave. Det gælder blandt andet elevatorer, fællesvaskeri, varme- og vandinstallationer samt affaldsordningen. Hertil kommer opfølgning på eksterne leverandører såsom rengørings- og gartnerfirmaer, hvor kvalitet, rettidighed og samarbejde løbende vurderes.

Information og kommunikation med beboerne er ligeledes en vigtig del af driften. Ejendomskontoret informerer løbende via opslag og SMS-meddelelser om planlagte arbejder, driftsforstyrrelser og praktiske forhold. En klar og rettidig kommunikation er med til at skabe forståelse og tryghed i hverdagen.

Ejendomskontoret står også for den daglige betjening af fælles faciliteter såsom depotrum og selskabslokale samt registrering og opfølgning på forsikringsskader, som desværre ofte relaterer sig til vandskader. Desuden følges der op på overholdelse af husordenen, både i forhold til beboere og håndværkere, for at sikre ordnede forhold i fællesområderne.

Endelig indgår ejendomskontoret i et tæt samarbejde med Core Property og ejendommens administrator. Løbende efteruddannelse og kompetenceudvikling prioriteres højt og bidrager til, at driften kontinuerligt kan udvikles og tilpasses nye krav og forventninger.

Den administrative styring

Den administrative styring af Vejlesøparken varetages gennem et tæt og velfungerende samarbejde mellem tre centrale aktører: **ejendomskontoret, ejendomsadministrationen og bestyrelsen**. Denne klare rolle- og ansvarsfordeling er et grundlæggende element i foreningens daglige drift og overordnede governance.

Ejendomskontorets opgaver er beskrevet tidligere i beretningen og udgør fundamentet for den praktiske og driftsnære håndtering af ejendommen. Ejendomsadministrationen fungerer som foreningens forvaltning og yder professionel bistand til bestyrelsen inden for økonomisk styring, juridisk rådgivning samt kontakten til eksterne samarbejdspartnere, herunder bank, forsikringsselskaber, revisor, forsyningsselskaber og Brunata, der administrerer varmeregnskabet.

Derudover varetager ejendomsadministrationen en række væsentlige opgaver i relation til både ejere, lejere og Vejlesøparkens ansatte. Denne funktion sikrer, at henvendelser, sagsbehandling og administrative processer håndteres korrekt, ensartet og i overensstemmelse med gældende regler og beslutninger.

I forbindelse med skiftet til **CEJ Ejendomsadministration fra januar 2024** valgte bestyrelsen at engagere **Søren Ralph Hansen** som kundechef. Kundechefen aflaster bestyrelsen i en række administrative og koordinerende opgaver og fungerer i praksis som Vejlesøparkens økonomichef med indgående kendskab til foreningens økonomiske, organisatoriske og ledelsesmæssige forhold. Kundechefen bistår desuden ved afholdelse af både bestyrelsesmøder og generalforsamlinger og bidrager dermed til en effektiv beslutningsproces.

De tværgående forretningsprocesser mellem ejendomskontor, ejendomsadministration, bestyrelse og beboere er dokumenteret og indarbejdet i den daglige praksis. Det sikrer sporbarhed og dokumentation af alle væsentlige transaktioner og beslutninger og udgør et centralt element i Vejlesøparkens samlede governance-struktur. Al ledelsesmæssig dokumentation er placeret på bestyrelsens interne intranet.

En ledelsesmæssig udfordring

Størstedelen af Vejlesøparkens nuværende bestyrelsesmedlemmer har været engageret i bestyrelsesarbejdet gennem mange år. Opgaverne er både ansvarsfulde, komplekse og til tider krævende, men også fagligt udfordrende og meningsfulde. Det tager tid at opnå det nødvendige overblik og den fortrolighed med opgaverne, som et velfungerende bestyrelsesarbejde forudsætter.

Af samme grund er der behov for løbende fornyelse i bestyrelsen. Især er der behov for at tiltrække nye bestyrelsesmedlemmer fra en yngre generation, som på længere sigt kan være med til at sikre kontinuitet og opretholde det professionelle niveau, der i dag kendetegner Vejlesøparken.

Erfaringen viser, at rekruttering af nye bestyrelsesmedlemmer ikke altid er enkel. Bestyrelsen vil derfor i det kommende år have fokus på, hvordan vi bedst sikrer, at Vejlesøparken også fremover har et stærkt og velfungerende samarbejde mellem beboere, drift og ledelse – til gavn for hele fællesskabet.

I den forbindelse vil bestyrelsen fremover tage stilling til, hvordan bestyrelsesarbejdet kan gøres mere attraktivt. Det kan f.eks. være gennem overvejelser om honorering, tilbud om ekstern lederuddannelse eller

andre motiverende og organisatoriske tiltag. Disse spørgsmål er endnu ikke afklaret og vil blive genstand for grundige drøftelser.

Én ting står dog klart: Der vil inden for få år blive behov for nye kræfter i bestyrelsen, og det kan ikke tages for givet, at den nuværende organisationsmodel er robust nok til at dække fremtidens behov.

Måske skal vi fremover tilstræbe en mere klar rollefordeling mellem bestyrelse og drift. Bestyrelsen ledes efter demokratiske principper og driften efter forretningsmæssige principper. En sammenblanding af disse to ledelsesmetoder er uhensigtsmæssig, når organisationen opnår en størrelse og kompleksitet som Vejlesøparkens.

Renoveringer – balance mellem investering og trivsel

Omkring 70 procent af beboerne i Vejlesøparken ejer i dag deres lejlighed, mens resten bor til leje. I det daglige liv er der stort set ingen forskel mellem ejere og lejere. Vi er alle beboere i Vejlesøparken med samme rettigheder og samme interesse i et velfungerende og trygt boligområde.

Den væsentligste begrundelse for at investere i en ejerlejlighed er forventningen om, at investeringen bevarer sin værdi over lang tid, og at der kan opnås et rimeligt afkast ved et eventuelt salg. Denne forventning forudsætter, at Vejlesøparken også om 30, 40 eller 50 år fremstår som et attraktivt, velholdt og tidssvarende boligområde. Uden løbende vedligeholdelse og modernisering ville boligerne i praksis blive afskrevet som et forbrugsgode frem for en langsigtet investering.

Investeringerne i Vejlesøparken sker på to niveauer. Ejerforeningerne og grundejerforeningen investerer løbende i fællesarealer, park og skov, bygninger og tekniske installationer. Derudover foretages samlet set de største individuelle investeringer inde i de enkelte lejligheder. Mange nye ejere vælger at gennemføre omfattende renoveringer ved indflytning, hvilket årligt omfatter omkring fem procent af lejlighederne.

Disse renoveringer er nødvendige for at fastholde boligens kvalitet og værdi, men de kan samtidig medføre gener for de øvrige beboere. I værste fald er der risiko for, at Vejlesøparken kan opleves som en byggeplads, hvor støj, håndværkertrafik og midlertidige indgreb i fællesarealer påvirker hverdagen i negativ retning.

Dette dilemma har haft bestyrelsens opmærksomhed gennem flere år. Opgaven har været at finde en rimelig og holdbar balance mellem den enkelte ejers ret til at renovere sin bolig og fællesskabets behov for ro, tryghed og ordnede forhold.

Lovgivningen, foreningens vedtægter og husordenen giver generalforsamlingen og bestyrelsen mulighed for at regulere disse forhold. På den baggrund har Vejlesøparken indført et sæt klare og ensartede **Regler for håndværkere**, som nye ejere og investorer gøres bekendt med, før der investeres, og før en renovering påbegyndes. Formålet er, at alle parter kender rammerne og forventningerne, inden der disponeres.

Bestyrelsen har derudover udarbejdet en række vejledninger inden for relevante fagområder. Disse skal understøtte en mere struktureret planlægning af renoveringsprojekter og bidrage til, at arbejdet gennemføres effektivt, professionelt og med størst muligt hensyn til naboerne.

Renoveringer er en nødvendig del af at bevare og udvikle Vejlesøparken. Samtidig er det bestyrelsens klare holdning, at de ikke må medføre unødige gener. Beboerne må acceptere visse, klart definerede gener inden for normal arbejdstid, men har fortsat krav på privatlivets fred, ro og tryghed uden for disse tidsrammer.

Økonomiske forhold – Årsregnskaberne 2024-25

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.

NB: De respektive officielle ”Årsrapport 2024-25 EF Vejlesøparken GF/1dy/1dt” har forkerte tekster i note 5 for GF og note 4 for 1dy og 1dt vedrørende anlægsprojekter. Dette skyldes en teknisk udfordring, som er løst fremadrettet fra 1/10 2025. Brug derfor denne beretning til at få et overblik over de værdiskabende anlægsprojekter. Det samme gælder for budgetterne note 11 for GF og note 8 for 1dy og 1dt vedrørende anlægsprojekter.

Kort sagt: Driftsregnskabet viser de udgifter, som det koster at drive Vejlesøparken med de nuværende relativt høje standarder for beboerservice og øvrige herlighedsværdier. Disse omkostninger ligger omkring 13,5 millioner kroner svarende til 296 kr/m² per fordelingstal og som næsten modsvarer lejlighedens størrelse i m². Dvs. at en lejlighed på fx 100 m² koster ca. 30 tusind kroner om året for den daglige drift.

Anlægsprojekterne kan betragtes som værdiskabende investeringer, der skal sikre Vejlesøparkens strategiske værdi i fremtiden. Dermed sikres investorernes kapital i Vejlesøparken, så salgsprisen om mange år vil ligge i toppen af ejendomsmarkedet for ejerlejligheder i Rudersdal Kommune.

Driftsbudgettet skal sikre, at det er trygt og rart at bo i Vejlesøparken.

Anlægsprojektet skal sikre, at det er trygt at investere i Vejlesøparken.

Kommentarer til summen af VSP's årsregnskaber 2024-25

VSP Årsregnskab 2024-25 i tkr.	Realiseret	Budget	Bestyrelsens kommentarer
Sum Indtægter	19.759	19.742	Indtægter på tværs af de tre foreninger
Sum Udgifter til Drift	-13.564		Dette svarer til ca. 296 kr/m ² lejlighed årligt
Sum Udgifter til drift+projekter	-24.558	-24.648	Udgifter på tværs af de tre foreninger
VSP primær resultat	-4.799	94	Resultatet er som forventet idet 1dt blok 5 rørprojektet hovedsageligt skulle finansieres via den opsparede egenkapital
VSP SUM Driftsresultat uden projekter	-245	4.648	Realiseret resultat eksklusive projektregnskab

Bestyrelsen har følgende kommentarer til de summerede regnskaber på tværs af de tre foreninger:

- Det samlede driftsresultat blev et beskedent underskud på 245 tkr svarende til en afvigelse på under to procent. Set i forhold til de store usikkerheder, der er i driftsudgifterne, må resultatet betragtes som værende acceptabelt.
- Budgetterne er baseret på de realistiske forventninger uden risikotillæg. Uden for budgetplanlægningen er der reserveret et risikobeløb på ca. 10 procent svarende til 1,35 million ved regnskabsårets start. Dette beløb placeret i Danske Bank på anfordring og til nul procent i rente.
- Det samlede anlægsbudget var ca. 6,5 millioner kroner. Dertil var der et opsparet beløb på ca. 4,5 millioner. I planlægningen af årets anlægsprojekter blev der disponeret med ca. 11 millioner, hvilket må betragtes som værende relativt ambitiøst. De største projekter var blok 5 rørprojektet, blok 1 elevatorprojektet, de omfattende betonrenoveringer og skovbrynsprojekterne ved blok 4 vest og i svinget ved blok 5. Alle projekterne er gennemgået i et separat afsnit i denne beretning.

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. 1,35 millioner kroner.
- Denne reservelikviditet fordeles mellem de tre foreninger med en vis fleksibilitet. Fordelen ved, at alle Vejlesøparkens penge kun placeres på én konto i Danske Bank er, at den samlede likviditet kan være langt mindre, uden at risikodækningen dermed reduceres.
- GF har en egenkapital på 1.673 tkr. Heraf reserveres 1.350 tkr. til likviditet, og resten overføres til projektpuljen. Da både 1dy og 1dt planlægger omfattende udgifter til rørprojekterne i blok 3 og 2, anbefales det at holde igen med udgifterne til projekter i grundejerforeningen.
- 1dy har en egenkapital på 1.597 tkr. Hele beløbet overføres til projektpuljen.
- 1dt har en **negativ** egenkapital på 781 tkr efter at have gennemført to dyre projekter inden for budgetrammen. 1dt bidrager ikke til likviditetsbeholdningen fra årets start, men tilstræber at opnå en positiv egenkapital inden udgangen af regnskabsåret 2025-26.

Kommentarer til GF's årsregnskaber 2024-25

GF Årsregnskab 2024-25 i tkr.	Realiseret	Budget	Bestyrelsens kommentarer
Indtægter	11.489	11.300	Realiseret ok. Forskel skyldes regnskabstekniske jændringer i fordelingen af vaskeriindtægter og lejeindtægter fra antenneplads
Forsikring	-13	-22	Lidt billigere end forventet
Forsyninger	-2.932	-3.324	Realiseret ok. Kommunal opkrævning af affald mindre end forventet. Vandforbruget lidt mindre end forventet
Renholdelse	-265	-386	Realiseret ok. Nogle udgifter bogført på projekt
Personale	-2.723	-2.645	Resultatet fra Arbejdsmarkedets parter medførte højere løn
Fælles drift	-559	-518	Tæt på det forventede
Almindeligt vedligehold	-463	-690	Realiseret ok. Nogle udgifter bogført på projekt og administration
Anlægsprojekter	-1.865	-2.180	To planlagte projekter blev udsat af hensyn til likviditeten i 1dt
Administration	-1.629	-1.439	Realiseret ok. Nogle udgifter skulle være på Fælles drift
Drift af fællesvaskeri	-191	-194	Realiseret ok. Se note om det samlede vaskeriregnskab
Drift af el-ladestanderne	-139	-127	Realiseret ok. Se note om det samlede regnskab for ladestanderne
Renter i Danske Bank	60	0	3 millioner på opsparingskonto i en kortere periode
Resultat af primær drift	770	-225	Realiseret resultat når projektregnskabet er medregnet. En bevidst tilbageholdenhed for fælles likviditet som modvægt til B5 rørprojekt
Resultat af primær drift - uden projekter	455	-540	Realiseret resultat eksklusive projektregnskab. Skyldes især lavere forsyningsudgifter end forventet (Norfors og Novafos)

Bestyrelsen har følgende generelle kommentarer til GF's regnskaber:

Vaskeriregnskabet havde en indtægt på 277 tkr., og de samlede udgifter var 221 tkr. Overskuddet på 47 tkr. skal være med til at dække huslejen og afskrivningen på udstyret, der ligger lidt højere. Resultatet ligger tæt på målsætningen om, at der ikke skal tjenes penge på fællesfaciliteterne.

Ladestanderne havde en indtægt på 149 tkr. og en udgift på 131 tkr. Det lille overskud på 18 tkr. skal være med til at tilbagebetale den tidligere investering. Det nuværende system med 8 ladestanderne er ca. 60 procent udnyttet svarende til 65 tilmeldte el-biler. Dermed forventes et lidt større overskud i 2026, uden at der investeres yderligere i indeværende regnskabsår. Det nuværende system kan for et forholdsvis lille beløb udvides til 200 – 250 tilmeldte el-biler, da infrastrukturen er etableret fra begyndelsen.

Renteindtægt i Danske Bank. Her blev benyttet muligheden for at indskyde toppen af likviditeten i 30 dage ad gangen til en aftalt rente. Ordningen blev forvaltet af vores kundechef ved CEJ efter nærmere aftale med bestyrelsen.

Grundejerforeningens projekter i 2024-25

Etablering af skovbryn. Både skovbrynet ved blok 4 vest og i svinget ved blok 5 var ganske omfattende og afsluttede den langstrakte sag om jorddepoterne. Mange beboere har udtrykt tilfredshed med, at der nu kommer mere lys ind i lejlighederne. Der er plantet flere tusind træer og buske i de to områder. Den samlede plan er udarbejdet af vores landskabsarkitekt.

Etablering af dræn. På grund af det stigende grundvandsspejl er der etableret nye dræn i ca. 80 centimeters dybde langs liftvejene ved blok 4 og 5. Dette fjerner noget af vandtrykket mod bygningernes sokkel, som dermed beskyttes bedre.

Materialegården blev renoveret. Materialegården blev bygget omkring 1995 som læskur for vores maskiner og lager af vejsalt m.v. Efter 30 års nedslidning var der omfattende råd i trækonstruktionen, og taget var utæt. Renoveringen har været omfattende, og der forventes ingen yderligere vedligehold de næste 30 år ud over en gang maling med jævne mellemrum. Porten er trukket 1½ meter tilbage af arkitektoniske årsager.

Kommentarer til 1dy's årsregnskaber 2024-25

1dy Årsregnskab 2024-25 i tkr.	Realiseret	Budget	Bestyrelsens kommentarer
Indtægter	3.343	3.468	Realiseret ok. Forskel skyldes regnskabstekniske ændringer
Forsikring	-371	-354	Næsten som forventet
Forsyninger	-194	-183	Næsten som forventet
Renholdelse	-209	-254	Som forventet
Fælles drift	-186	-230	Drift af elevatorer lidt mindre end forventet
Almindeligt vedligehold	-840	-650	Vandinstallationer i blok 3 kælder uventet store udgifter
Anlægsprojekter	-1.915	-1.620	Flere udgifter til betonrenoveringer end budgetteret
Administration	-62	-58	Som forventet
Afskrevet (Newsec forsikring)	-163	0	Oprydning i gamle forsikringssager fra Newsec-tiden
Resultat af primær drift	-597	119	Realiseret resultat når projektregnskabet er medregnet
Resultat af primær drift - uden projekter	-302	414	Realiseret resultat eksklusive projektregnskab

Bestyrelsen har følgende generelle kommentarer til 1dy's regnskaber:

Store udgifter til reparationer af vandrør i parkeringskælderen i blok 3. Der har været adskillige utætheder på rørsystemet, der ligger skjult under asbestloftet. Nedtagning af asbestplader forudsætter en omfattende miljøsanering, der både tager tid og er dyr. Tilstanden er absolut uholdbar, og derfor anbefaler bestyrelsen udskiftning af både loftsplader og rørsystemet. Herom senere i denne beretning.

Oprydning i gamle forsikringssager. Ved datakonverteringen fra Newsec til CEJ i efteråret 2023 viste det sig efterfølgende, at mange gamle forsikringssager ikke var afsluttet. Ejerforeningen havde i første omgang efter aftale med taksator gennemført og betalt reparationerne, men Newsec havde ikke fået pengene retur fra forsikringsselskabet. I oprydningen gik CEJ sammen med vores driftschef 5 år tilbage og fik dermed opkrævet væsentlige beløb, som var bogført som udestående. Efter mange timers arbejde kom beløbet ned på 163 tkr., som forsikringen med gode forklaringer ikke vil dække. Derfor skal beløbet afskrives som anbefalet af revisor.

1dy's projekter i 2024-25

Færdiggørelse af rørprojektet i blok 4. Det meste af projektet blev gennemført i sommerperioden 2024, men projektet blev først afsluttet i efteråret, og dermed blev årsregnskabet belastet med 1.362 tkr.

Betoninjektion i kælder under blok 4. Det ydre vandtryk på soklen var begyndt at trænge igennem muren på visse områder. Dermed svækkes murens holdbarhed, og for en sikkerheds skyld besluttede bestyrelsen at tage problemet i opløbet. Den anvendte teknik er ganske avanceret men velkendt. De mikroskopiske revner i soklen tættes via injektion af en kemisk væske. Samtidig etablerede grundejerforeningen et nyt dræn på ydersiden i hele murens længde på ca. 200 meter.

Betonreparationer på facader og altaner. Det er vigtigt at udbedre mindre skader i betonelementerne, så der ikke trænger vand ind til armeringen. Derfor bør alle facader gennemgås fra lift ca. hvert femte år. Arbejdet er nu afsluttet for denne gang.

Kommentarer til 1dt's årsregnskaber 2024-25

1dt Årsregnskab 2024-25 i tkr.	Realiseret	Budget	Bestyrelsens kommentarer
Indtægter	4.927	4.974	Realiseret ok. Forskel skyldes regnskabstekniske ændringer
Forsikring	-578	-544	Næsten som forventet
Forsyninger	-297	-298	Som forventet
Renholdelse	-407	-306	Ekstra udgifter til bekæmpelse af skadedyr (faraomyrer)
Fælles drift	-206	-237	Næsten som forventet
Almindeligt vedligehold	-921	-687	Store udgifter på elevatorer og en faldstamme
Anlægsprojekter	-7.214	-2.640	Blok 5 rørprojekt til 4,2 million tages fra egenkapitalen
Administration	-82	-62	Næsten som forventet
Afskrevet (Newsec forsikring)	-194	0	Oprydning i gamle forsikringssager fra Newsec-tiden
Resultat af primær drift	-4.972	200	Realiseret resultat når projektregnskabet er medregnet
Resultat af primær drift - uden projekter	-398	4.774	Realiseret resultat eksklusive projektregnskab. Her anvendes bevidst 4 - 5 millioner af egenkapitalen på blok 5 rørprojektet

Bestyrelsen har følgende generelle kommentarer til 1dt's regnskaber:

Store udgifter til faldstammer og elevatorer. Nogle år er vi heldige, og nogle år er der bare flere hændelser end normalt. 2025 var for 1dt et uheldigt år. Både faldstammer og elevatorer indgår i Vejlesøparkens 10-års vedligeholdelsesplan.

Oprydning i gamle forsikringssager. Samme problem som ved 1dy. 194 tkr. afskrives som anbefalet af revisor.

1dt's projekter i 2024-25

Blok 5's vandrørsprojekt var det helt store projekt i 2025. På grund af opsparingen i 2024 kunne projektet til 4.238 tkr. gennemføres uden ekstraopkrævninger, men nu er kassen tom og egenkapitalen negativ. Projektet beskrives senere i denne beretning.

Betonreparationer på facader og altaner. Samme forhold som beskrevet for 1dy. Beløbet er noget højere, hvilket skyldes, at 1dy fik det meste faktureret i 2024 og 1dt i efteråret 2025. Ellers var der ingen større forskel på det arbejde, der blev udført i de to ejerforeninger.

Elevatorer i blok 1. De to elevatorer i blok 1 blev udskiftet sidst på sommeren i 2024. Den ene elevator blev faktureret i 2024 og den anden i 2025. De nye elevatorer er både hurtigere og langt mere stabile.

Økonomiske forhold – Budgetforslag for 2025-26

Budgetforslaget er opdelt i to sektioner:

Driftsbudget (service- og facilities management). Dette budget er afsat til 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 rengjort regelmæssigt, og vores ansatte sørger for, at udendørsområderne bliver vedligeholdt. Administrationen er velfungerende, og beboerne får hjælp, når de henvender sig på kontoret. Desuden afsættes midler til beboerfaciliteter, frivillige klubber med henblik på at gøre det attraktivt at være beboer i Vejlesøparken. Vejlesøparken har en fuldtidsansat driftschef og eget personale til at vedligeholde faciliteterne og servicere beboerne. Der er mange væsentlige fordele ved at have eget personale frem for at skulle rekvirere viceværdydelse fra et eksternt firma.

Generalforsamlingen foretrækker en høj standard og afsætter hvert år de tilsvarende økonomiske midler.

Anlægsbudget (assets management). Dette budget afsættes til værdiskabende anlægsbudgetter med henblik på langsigtede renoveringer og tilpasninger til fremtidens krav og forventninger. Formålet skal hovedsagelig sikre investorernes interesser, så det er trygt at investere i Vejlesøparken. Den obligatoriske 10-års vedligeholdelsesplan ligger til grund for anlægsbudgettet.

Kommentarer til de foreslåede VSP-budgetter for drift i 2025-26

VSP Budget 2024-25 i tkr.	Real. 2024-25	Budget 2025-26	Bestyrelsens kommentarer
Sum Indtægter til drift	19.759	19.993	Tilpasset et NUL regnskab
Sum Udgifter til drift	-13.557	-13.210	Udgiftsstigningen svarer til indeks for inflationen
Sum Udgifter til projekt	-10.993	-6.445	Udgiftsstigningen svarer til indeks for inflationen
Planlagt driftsresultat	-4.791	338	Der planlægges med et NUL-regnskab med en lille buffer

Set under et koster det i 2025-26 ca. 13,6 millioner at drive hele Vejlesøparken med det nuværende høje service- og vedligeholdelsesniveau. Dette svarer til ca. 300 kr. per opvarmet kvadratmeter bolig per år.

Derudover afsættes under normale forhold 6,5 million (indeksreguleret) til værdiskabende anlægsprojekter. Det store projektbeløb på 11 millioner i 2024-25 skyldes en 1dt-opsparring året før til rørprojektet i blok 5.

Bestyrelsen anbefaler generelt at spare op til anlægsprojekterne, før de gennemføres, men rørprojekterne har været og er stadigvæk så presserende, at bestyrelsen anbefaler at gøre en undtagelse og foretage de nødvendige ekstraopkrævninger. Herom mere i afsnittet om rørprojekterne i blok 3 og 2 senere i beretningen.

Kommentarer til de foreslåede GF-budgetter for drift i 2025-26

GF Budget 2025-26 i tkr.	Real. 2024-25	Budget 2025-26	Bestyrelsens kommentarer
Indtægter til drift	11.489	10.683	800 tkr. flyttet til 1dy og 1dt på grund af de nødvendige rørprojekter
Forsikring	-14	-22	Mindre justering baseret på skadesanmeldelser
Forsyninger	-2.932	-3.062	Prisstigninger fra Novafos og Norfors
Renholdelse	-265	-306	Antale om mere rengøring end tidligere
Fællesvaskeri	-191	-196	Kun få justeringer
Ladestandere	-139	-121	Kun få justeringer, da beboerne betaler for forbruget
Personale	-2.723	-2.747	Tilpasset overenskomsten
Fælles drift	-559	-569	Hovedsageligt faste abonnementer
Almindeligt vedligehold	-455	-746	Større vedligehold af skovbryn med nye buske og træer
Administration	-1.629	-1.425	Konvertering af data til CEJ afsluttet
Anlægsprojekter	-1.864	-1.382	Normal
Renteindtægter	60	0	Tilpasset forventninger
Planlagt driftsresultat	778	107	Der planlægges med et NUL-regnskab med en lille buffer

Driftsbudgettet. 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. løn til personalet, betaling af vandforsyning og affaldsordning, da disse ikke registreres på ejerlejlighedsniveau. Derfor er grundejerforeningens indtægter og udgifter relativt høje i forhold til de to ejerforeninger.

Anlægsbudgettet. Her anbefaler bestyrelsen et "spareår", hvor grundejerforeningen bidrager med en stor likviditet til fællesskabet. Dermed kan de to ejerforeninger bruge hele deres egenkapital til rørprojekterne i blok 3 og 2.

Grundejerforeningen anbefaler fem projekter i 2025-26:

P7120 – Optimering af affaldshåndtering (280 tkr). Rudersdal Kommune har igen ændret på rammerne for affaldsafhentning, og det bliver uforholdsmæssigt dyrt, hvis vi ikke straks tilpasser os de nye forhold.

P7121 – Brandsikring og redningsveje (240 tkr). Projektet blev startet sidste år og skal gøres færdigt for at imødekomme myndighedernes krav og henstillinger. Ellers kan det bl.a. have forsikringsmæssige konsekvenser.

P7122 – Modernisering af fællesvaskeri og selskabslokale (290 tkr). Det eneste projekt, der direkte tilgodeser beboernes krav og ønsker. Visse områder er ret nedslidte, og arealdisponeringen er ikke tidssvarende. Der etableres fx en mindre fællesstue ved at opdele fællesvaskeriet i to områder.

P7123 – Skovplan og skovdrift (270 tkr). Den nuværende skovplan udløber i 2026, og som en del af lokalplanen skal Vejlesøplanen indsende en opdateret "Skovplan 2027 – 2036" til kommunens godkendelse. Desuden har alt skovarbejde de sidste par år været fokuseret på etablering af de nye skovbryn, og resten af skoven er blevet forsømt. Til planlægningen af begge opgaver får vi assistance fra vores landskabsarkitekt og skovfoged.

P7124 – Beredskab imod hybridkrig (100 tkr). Ifølge FE-rapporterne fra oktober og december 2025 er Europa og dermed Danmark i en alvorlig og tiltagende hybridkrig med Rusland. Vejlesøparken har i 2025 foretaget et omfattende planlægningsarbejde, men for at komme videre skal der foretages få, men meget nyttige indkøb, så ejendomskontoret og beredskabet fx kan håndtere, at strømmen er afbrudt i op til 72 timer.

Økonomisk sammenfatning: De fem projekter er estimeret til 1.180 tkr. Dertil kommer nogle udgifter fra 2025 projekter, som er faktureret i år. Den afsatte projektramme er på 1.382 tkr. Dette efterlader et lille reservebeløb på ca. 100 tkr.

Kommentarer til de foreslåede 1dy-budgetter for drift i 2025-26

1dy Budget 2025-26 i tkr.	Real. 2024-25	Budget 2025-26	Bestyrelsens kommentarer
Indtægter til drift	3.343	3.816	800 tkr. flyttet til 1dy og 1dt på grund af de nødvendige rørprojekter
Forsikring	-371	-436	Mange alvorlige vandskader sætter præmien op
Forsyninger	-194	-133	Justeret til prisindeks
Renholdelse	-209	-239	Antale om mere rengøring end tidligere
Fælles drift	-186	-192	Justeret til prisindeks
Almindeligt vedligehold	-839	-698	Forudsætter blok 3 rørprojekt
Administration	-62	-80	Justeret til prisindeks
Anlægsprojekter	-1.916	-1.941	Uden planlagt ekstraopkrævning
Afskrivning på forsikringer	-163	0	Oprydning i skadesopgørelser fra Newsec tiden
Planlagt driftsresultat	-597	97	Der planlægges med et NUL-regnskab med en lille buffer

Driftsbudgettet. Ejerforeningen 1dy betaler selv deres bygningsforsikringer, elforsyning til fællesarealerne, rengøring af trappeopgange, vedligeholdelse af elevatorer og vedligeholdelse af bygningsinstallationer. De administrative omkostninger er relativt lave, da de kun dækker revisorudgifter og konsulenttydelser. Resten betales over fælleskonti i Grundejerforeningen, hvor 1dy har en andel på 40 procent.

Anlægsbudgettet. De mange udgiftstunge problemer med vandrør, der lækker, og varme, der ikke kommer frem til radiatorerne i blok 3, er nu så alvorlige, at noget må gøres. Projektet bliver omtalt længere nede i beretningen.

Ejerforeningen 1dy anbefaler tre projekter i 2025-26:

P7130 – Renovering af faldstammer (200 tkr). Hvert år renoveres 3 – 5 af de mest nedslidte faldstammer med henblik på at begrænse vandskaderne i lejlighederne.

P7132 – Blok 3's vandørsprojekt (7.280 tkr). Omtales senere i beretningen

P7135 – DanTaet læksikring af radiatorvand i blok 4 (450 tkr). Normalt burde radiatorvand ikke give anledning til de store vandskader, da radiatorvand er inaktivt. Men desværre har man under gulvene i lejlighederne anvendt ballofix-stopphaner af en metaltype, der skaber korrosion og til sidst brud i overgangen mellem rør og stophane. DanTaet læksikring monitorerer til- og fraførsel af radiatorvand på stigstrengene. En begyndende læk registreres, og der lukkes for begge ventiler, hvorved vandskaden begrænses. Tilsvarende løsning i blok 3 er inkluderet i projekt P7132.

Økonomisk sammenfatning: De tre projekter er estimeret til 7.930 tkr. Dertil kommer nogle få udgifter fra 2025-projekter, som er faktureret i år. Den afsatte projektramme er på 1.941 tkr. Dette efterlader et underskud på 5.990 tkr, hvoraf egenkapitalen kan dække 1.597 tkr. De resterende 4,4 millioner skal tilføres fra andre finansieringsmidler som fx ekstraopkrævninger. Dette svarer til 257 kr. per fordelingstal. Derfra kan trækkes det beløb, som COBO kompenserer for det nye loft i parkeringskælderen.

Kommentarer til de foreslåede 1dt-budgetter for drift i 2025-26

1dt Budget 2025-26 i tkr.	Real. 2024-25	Budget 2025-26	Bestyrelsens kommentarer
Indtægter til drift	4.927	5.494	800 tkr. flyttet til 1dy og 1dt på grund af de nødvendige rørprojekter
Forsikring	-578	-572	Mange alvorlige vandskader sætter præmien op
Forsyninger	-297	-215	Justeret til prisindeks
Renholdelse	-407	-344	Antale om mere rengøring end tidligere
Fælles drift	-207	-235	Justeret til prisindeks
Almindeligt vedligehold	-921	-788	Forudsætter blok 3 rørprojekt
Administration	-82	-84	Justeret til prisindeks
Anlægsprojekter	-7.213	-3.122	Uden planlagt ekstraopkrævning
Afskrivning på forsikringer	-194	0	Oprydning i skadesopgørelser fra Newsec tiden
Planlagt driftsresultat	-4.972	134	Der planlægges med et NUL-regnskab

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

Ejerforeningen 1dt anbefaler fem projekter i 2025-26:

P7130 – Renovering af faldstammer (300 tkr). Samme sag som P7130 for 1dy.

P7131 – Vandrørsprojektet i blok 2 (7.100 tkr). Omtales senere i beretningen.

P7133 – Blok 1's varmeregulering (990 tkr). Efter store problemer med varmereguleringen i blok 3 i efteråret 2025 blev det nødvendigt at udskifte alle varmereguleringsventiler, da de efter 55 år havde sat sig fast, og snavs i rørsystemet satte sig og dannede propper. Inden problemerne i blok 3 var løst, havde foreningen brugt en kvart million kroner, og visse beboere havde været uden varme i flere uger. Desværre må vi konstatere, at risikoen for en tilsvarende sag er endnu større og endnu mere omfattende, hvis vi ikke gør noget snart. Derfor vil det være uansvarligt ikke at gennemføre varmereguleringsprojektet i blok 1, så snart vinteren er overstået.

P7134 – Blok 1's indgangsparti (240 tkr). Projektet startede i 2025, med at COBO ombyggede et stort areal i stueetagen i blok 1 til ejerlejligheder. Dermed fik ejerforeningen 1dt tilført nye gangarealer og et stort område, som udgør et respektabelt indgangsparti. Vores indretningsarkitekt har afleveret en del forslag til overvejelse. Nu skal indretningen færdiggøres, så beboerne får den fulde udnyttelse af området.

P7135 – DanTaet læksikring af radiatorvand i blok 5 (250 tkr). Samme sag som P7135 for 1dy.

Økonomisk sammenfatning: De fem projekter er estimeret til 8.880 tkr. Dertil kommer nogle udgifter fra 2025 projekter, som er faktureret i år. Den afsatte projektramme er på 3.122 tkr. Dette efterlader et underskud på 5.820 tkr, hvoraf den negative egenkapital på -781 tkr. gør finansieringsbehovet endnu større. De manglende 6,5 millioner skal tilføres fra andre finansieringsmidler som fx ekstraopkrævninger. Dette svarer til 252 kr. per fordelingstal. Derfra kan trækkes det beløb, som COBO kompenserer for det nye loft i parkeringskælderen.

Vejlesøparkens rørprojekter

Blok 3 – rørprojektet og behovet for beslutning i 2026

Vejlesøparkens vand- og varmeinstallationer er i dag mere end 50 år gamle. Efter mange års stabil drift er de tekniske levetider nået, og risikoen for driftsforstyrrelser, vandskader og følgeskader stiger markant, hvis udskiftningen udskydes yderligere. På den baggrund godkendte generalforsamlingen i 2024 en plan for en gradvis udskiftning af rørinstallationerne.

Planen blev indledt med rørprojektet i blok 4 i 2024 til ca. 6 mio. kr. og efterfulgt af blok 5 i 2025 til ca. 4 mio. kr. Begge projekter er gennemført tilfredsstillende, inden for de godkendte budgetter og med de forventede forbedringer for beboerne. Erfaringerne herfra giver et solidt grundlag for at fortsætte renoveringen.

Næste naturlige skridt er blok 3. Vejlesøparkens tekniske rådgiver, Topdahl, har udarbejdet et detaljeret udbudsmateriale og vurderer, at rørprojektet i blok 3 samlet vil beløbe sig til ca. 7,3 mio. kr. En væsentlig del af omkostningen skyldes, at installationerne i kælderetagen (garageanlægget) er skjult bag asbestholdige lofter. De nuværende regler for håndtering af asbest er meget restriktive, og selv mindre støvgener kan føre til standsning af arbejdet.

Bestyrelsen anbefaler derfor, at projektet indledes med en samlet miljøsanering af ca. 1.200 m² asbestlofter, hvorefter der etableres nye forsænkede lofter med væsentligt bedre varmeisolering. Dermed bliver kælderområderne asbestfri, og rørarbejdet kan gennemføres sikkert og effektivt.

Projektet giver en række varige fordele: forbedret vandkvalitet, øget forsyningssikkerhed, bedre udnyttelse af fjernvarmen, reduceret varmetab, moderne IoT-overvågning, lækagesikring via DanTaet-systemet samt færre og mindre vandskader – hvilket på sigt kan reducere forsikringsomkostningerne. Samlet set er projektets cost/benefit særdeles attraktiv.

Udfordringen er, at ejerforeningen ikke har den nødvendige likviditet til fuld finansiering. Ca. 40 procent kan dækkes af opsparing, mens resten kræver en engangsopkrævning hos ejerne. Bestyrelsen vurderer, at dette er den mest ansvarlige løsning, da alternativet – udsættelse – indebærer stigende teknisk og økonomisk risiko. Projektet bør derfor gennemføres i 2026, mens det fortsat kan planlægges og udføres under kontrollerede forhold.

Bestyrelsen anbefaler, at projektet påbegyndes, når vinterperioden er overstået af hensyn til bilparkeringen i kælderen, hvor beboerne har allerstørst gavn af den overdækkede parkeringsmulighed.

Blok 2's rørprojekt

Dette projekt er med få undtagelser magen til blok 3 rørprojektet og bør gennemføres som et samlet projekt med ca. 6 ugers tidsforskydning. Dermed optimeres den samlede ressourceudnyttelse i projektet.

Leveringsaftale for fjernvarme og substitutionspris

Vejlesøparken har gennem mange år haft fokus på at sikre en stabil og økonomisk forsvarlig varmemforsyning. Da bebyggelsen blev opført i 1971, blev der etableret egen varmecentral, og senere fulgte Vejlesøparken den nationale omstilling til naturgas i samarbejde med E.ON. I 2014 indgik den daværende bestyrelse en leveringsaftale med Holte Fjernvarme, som i 2023 blev en del af Norfors. Norfors har bekræftet, at Vejlesøparkens leveringsaftale videreføres uændret.

En central og særdeles vigtig del af aftalen er den såkaldte substitutionspris. Aftalen indebærer, at prisen for fjernvarme til Vejlesøparken maksimalt må overstige prisen for egen gasopvarmning med 10 procent. Dermed er der etableret en økonomisk sikkerhed, som beskytter beboerne mod urimelige prisstigninger på fjernvarme. Beregningsmetoden for substitutionsprisen blev oprindeligt fastlagt i fællesskab og dokumenteret i et særskilt beregningsgrundlag.

Ved afslutningen af hvert varmeår foretages der en kontrolberegning. Hvis det viser sig, at fjernvarmeprisen overstiger den aftalte grænse i forhold til substitutionsprisen, skal det for meget betalte beløb tilbagebetales. Dette er tidligere sket i flere af kontraktens år og understreger aftalens økonomiske betydning for beboerne.

De senere år har den politiske regulering af energimarkedet ændret sig markant. Afgiftsomlægninger og indførelsen af stigende CO₂-afgifter har gjort gasprisen mere sammensat og mindre gennemsigtig. Det har

betydet, at de tidligere offentligt tilgængelige data, som lå til grund for beregningen af substitutionsprisen, ikke længere er fuldt tilgængelige.

På trods af denne kompleksitet har bestyrelsen valgt fortsat at fastholde og videreudvikle beregningsmodellen. Formålet er dels at sikre, at aftalens principielle værdi bevares, dels at fastholde et sagligt og konstruktivt pres på Norfors. Samtidig giver aftalen Vejlesøparken en vigtig strategisk fleksibilitet i en energipolitisk virkelighed, hvor naturgas igen kan få betydning som en sikkerhedsmæssig forsyningskilde. Aftalen vurderes derfor fortsat at være til klar økonomisk fordel for Vejlesøparken.

10-års vedligeholdelsesplan

Da Vejlesøparken blev projekteret i 1968, var bygningernes forventede levetid minimum 50 år. I 2019 blev der udarbejdet en udvidet tilstandsrapport samt supplerende analyser af varmeisolering, brandsikkerhed og tekniske installationer. På den baggrund har bestyrelsen i dag et særdeles solidt og detaljeret overblik over bebyggelsens samlede tilstand.

10-årsplanen for vedligeholdelse har fokus på de mest kritiske bygningsdele og tekniske komponenter.

De bærende konstruktioner er generelt i meget fin stand og har en forventet restlevetid på langt over 50 år, forudsat at der regelmæssigt gennemføres kontrol og udbedring af eventuelle afskalninger og skader med ca. fem års mellemrum. Hvis vand trænger ind til armeringen, kan det medføre rustdannelse og yderligere nedbrydning, hvilket understreger behovet for løbende inspektion.

Facadeelementerne vurderes på samme måde som de bærende konstruktioner. Der er udtaget betonboreprøver for at kontrollere den kemiske sammensætning og pH-værdien, som alle ligger inden for acceptable tolerancer. Etableringen af liftveje i 2021 betyder, at alle fem bygninger i dag kan inspiceres og repareres fra lift på alle fire sider, hvilket har gjort vedligeholdelsen af betonfacaderne både praktisk og økonomisk håndterbar.

Tagene på bygningerne har en begrænset hældning, der sikrer effektiv afvanding via de indvendige faldstammer. Samtlige tage blev gennemgået og mindre reparationer udført i 2023, og den forventede restlevetid, før en ny tagbelægning er nødvendig, er ca. 10 år. Tagkonstruktionen på blok 2 er dog udført anderledes end på de øvrige blokke og bør derfor kontrolleres hyppigere. Det kan ikke udelukkes, at udskiftning bliver nødvendig tidligere end for de øvrige tage.

Hovedforsyningen af vand til boligblokkene blev for to år siden opgraderet ved udskiftning af samtlige hovedhaner og etablering af fleksible opkoblingsmuligheder. Kort tid efter opstod et rørbrud ved blok 5's nordlige ende. Vandforsyningen til blok 5 og 4 blev straks afbrudt, og selv om reparationerne varede godt en uge, var vandforsyningen genetableret på under fire timer takket være de nye opkoblingsmuligheder.

Forsyningsrørene i fællesområderne er udtjente efter ca. 55 års drift. Udskiftningen blev gennemført i blok 4 i 2024 og i blok 5 i 2025. Bestyrelsen foreslår, at arbejdet fortsættes i blok 3 og 2 i 2026 og afsluttes i 2027 med rørprojektet i blok 1. Dermed vil det vigtigste projekt i 10-årsplanen være fuldt gennemført.

Optimering af varmforsyningen i alle fem blokke er et mindre, men strategisk vigtigt projekt i forbindelse med fjernvarmens grønne omstilling. Fjernvarmeselskaberne udfaser gradvist gas til fordel for store varmepumper og andre VE-løsninger. Projektet kræver udskiftning af centrale komponenter i kælders fyrrum samt etablering af et nyt, computerstyret system til indregulering af varme til de enkelte lejligheder.

Løsningen er allerede gennemført i blok 4 og 5 som en del af rørprojekterne og anbefales tilsvarende i blok 3 og 2. For blok 1 anbefales projekt P7133 gennemført i 2026.

Strømpeforing af faldstammer gennemføres i dag ad hoc i de mest problematiske områder. Denne tilgang er imidlertid ikke omkostningseffektiv. En mere systematisk gennemførelse af strømpeforingsprojekter vil på sigt være billigere og mere rationel. Over en tiårig periode forventes alle faldstammer strømpeforet, men af likviditetsmæssige årsager gennemføres arbejdet i øjeblikket på den dyreste måde.

Elevatorene er ligeledes ved at nå slutningen af deres tekniske levetid. Elevatorene i blok 1 blev udskiftet i 2024 med et meget tilfredsstillende resultat. De øvrige elevatorer er endnu funktionsdygtige, men dyre at reparere, og gentagne driftsstop skaber utryghed blandt beboerne. Inden for en tiårig periode forventes alle elevatorer udskiftet, men også her medfører likviditetshensyn, at processen forløber mindre optimalt end ønskeligt.

Maling af udvendigt træværk er nødvendig for at beskytte træpanelerne ved altanerne mod vejrlig. Panelerne bør males cirka hvert ottende år. Træværket i blok 1 fremstår særligt nedslidt og anbefales malet i 2027.

Individuelle renoveringer af lejlighederne gennemføres løbende af ejerne. Årligt renoveres typisk 20–25 lejligheder, og i forbindelse med disse arbejder foretages ofte energiforbedringer, herunder udskiftning af vinduespartier mod altanerne.

Elforsyningen er under forandring. Brugen af fællesvaskerierne falder år for år, efterhånden som vaskemaskiner og tørretumbleres installeres i lejlighederne. Det øgede elforbrug kan inden for få år lægge pres på forsyningen i de enkelte blokke. Derfor skal større elforbrug med tiden omlægges til nye systemer, der forsynes direkte fra en af de tre transformatorstationer på området. Alle tre stationer er udskiftet af Radius i de senere år og kan levere op til fem gange mere kapacitet end det nuværende forbrug. Strømforsyningen er dermed sikret på langt sigt, men kræver omhyggelig planlægning for at opretholde balancen.

Ladestandere er planlagt ud fra en samlet masterplan for ca. 60 ladestandere svarende til 120 ladepunkter. Udbygningen sker modulært i enheder á otte ladepunkter efter behov. Hvert ladepunkt kan betjene 10–12 elbiler, men det forventes, at der om få år af komfortmæssige årsager vil være ladestandere ved de fleste parkeringspladser.

Vejle, parkeringsområder og stier skal ligeledes vedligeholdes. Inden for de næste 10 år skal vejene og de fleste parkeringsområder have en ny asfaltbelægning. Indtil videre lapper vi hullerne hvert forår.

Vedligehold af park og skov. Disse områder er stærkt medvirkende til at gøre Vejlesøparken til en af områdets mest attraktive boligforeninger. Som en del af lokalplanen fra 1968 (Byplan 23) skal Vejlesøparken koordinere den overordnede skovdrift med Rudersdal Kommune via "Skovplanen", der skal opdateres og godkendes hvert tiende år. I 2026 udarbejdes den nye "Skovplan 2027 – 2036" i samråd med vores landskabsarkitekt. Derudover vedligeholdes til internt brug en mere detaljeret "Skovplejeplan" i samråd med vores skovfoged.

Økonomiske betragtninger

Bestyrelsen anbefaler, at de samlede økonomiske rammer for drift og anlæg holdes på det nuværende niveau og ikke vokser hurtigere end den almindelige pris- og lønudvikling. Større projekter kan dog nødvendiggøre engangsopkrævninger, hvilket kan medføre et mere ujævnt udgiftsforløb.

Vejlesøparken afsætter årligt 8–9 mio. kr. til vedligeholdelse. Heraf anvendes ca. 2 mio. kr. til reparationer og mindre udskiftninger, som sikrer, at ejerlejlighederne ikke falder i værdi som følge af manglende funktionalitet og vedligehold.

De resterende 6–7 mio. kr. (indeksreguleret og på 2026-niveau) anvendes til prioriterede anlægsprojekter inden for 10-års planen. Der er et betydeligt økonomisk incitament til at fremrykke disse projekter, da det reducerer løbende vedligeholdelsesudgifter, og fordi anlægsprojekter generelt bliver dyrere med tiden.

På den baggrund anbefaler bestyrelsen, at de resterende tre faser i rørprojektet fremrykkes, selv om det kræver en ekstraordinær indbetaling fra ejerne. Det er generalforsamlingen, der træffer den endelige beslutning om investeringerne, men bestyrelsen vil kraftigt anbefale, at rørprojekterne i blok 3 og blok 2 (P7132 og P7131) gennemføres i 2026 sammen med varmereguleringsprojektet i blok 1 (P7133) – primært af økonomiske årsager.

Afsluttende bemærkninger

Det er bestyrelsens opfattelse, at Vejlesøparken i dag drives som et professionelt ejerlejlighedskompleks. De omfattende transformationer i perioden 2018–2025 har bidraget væsentligt til at løfte Vejlesøparkens samlede værdi – både for ejerne som investorer og for beboerne i deres daglige liv.

Det er en betydelig udfordring at renovere et bygningskompleks, der er mere end 50 år gammelt, og hvor både lokaler og tekniske installationer gennem årtier har været udsat for slid. Uden den unikke beliggenhed – som i dag næppe ville kunne opnå byggetilladelse – kunne det i teorien være mere fristende at rive bygningerne ned og opføre nyt. Dette forhindres imidlertid både af Planloven og Fingerplanen, som sætter klare og restriktive rammer for udviklingen af området.

Ønsker man i dag at bo det “rigtige sted”, forudsætter det derfor, at man investerer i de bygninger, der blev opført og godkendt i en anden tid, og efterfølgende gennemfører den nødvendige modernisering. Vejlesøparken er i den sammenhæng særligt begunstiget ved sit store private park- og skovområde, som bidrager til, at bebyggelsen fremstår grøn, åben og attraktiv – et kvalitativt særkende, der også afspejles i fotografiet på beretningens forside.

Holte, den 12. januar 2026

Bestyrelsen