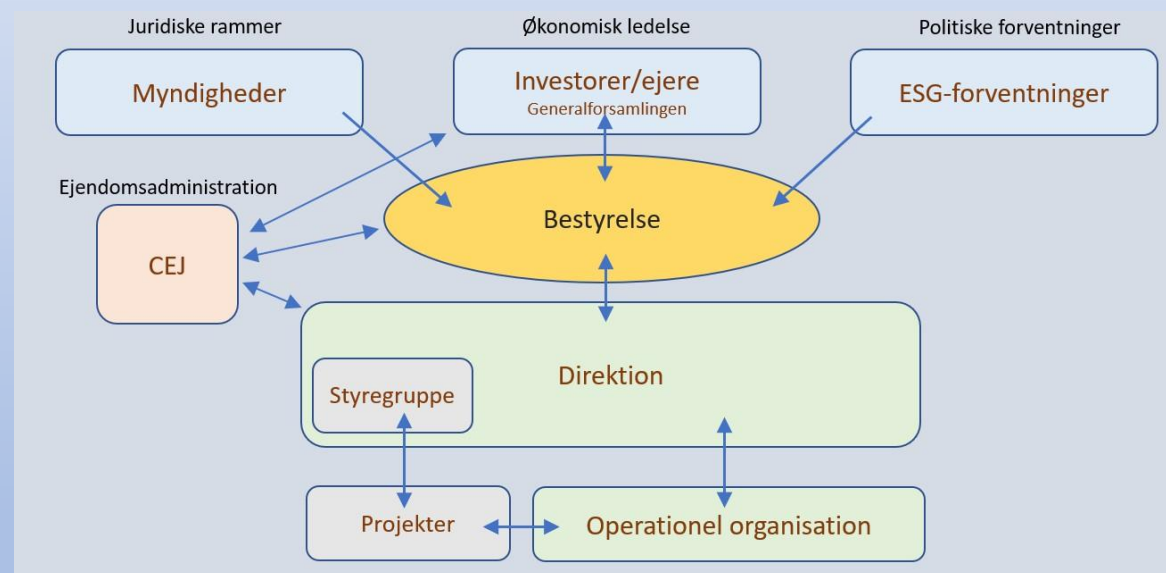


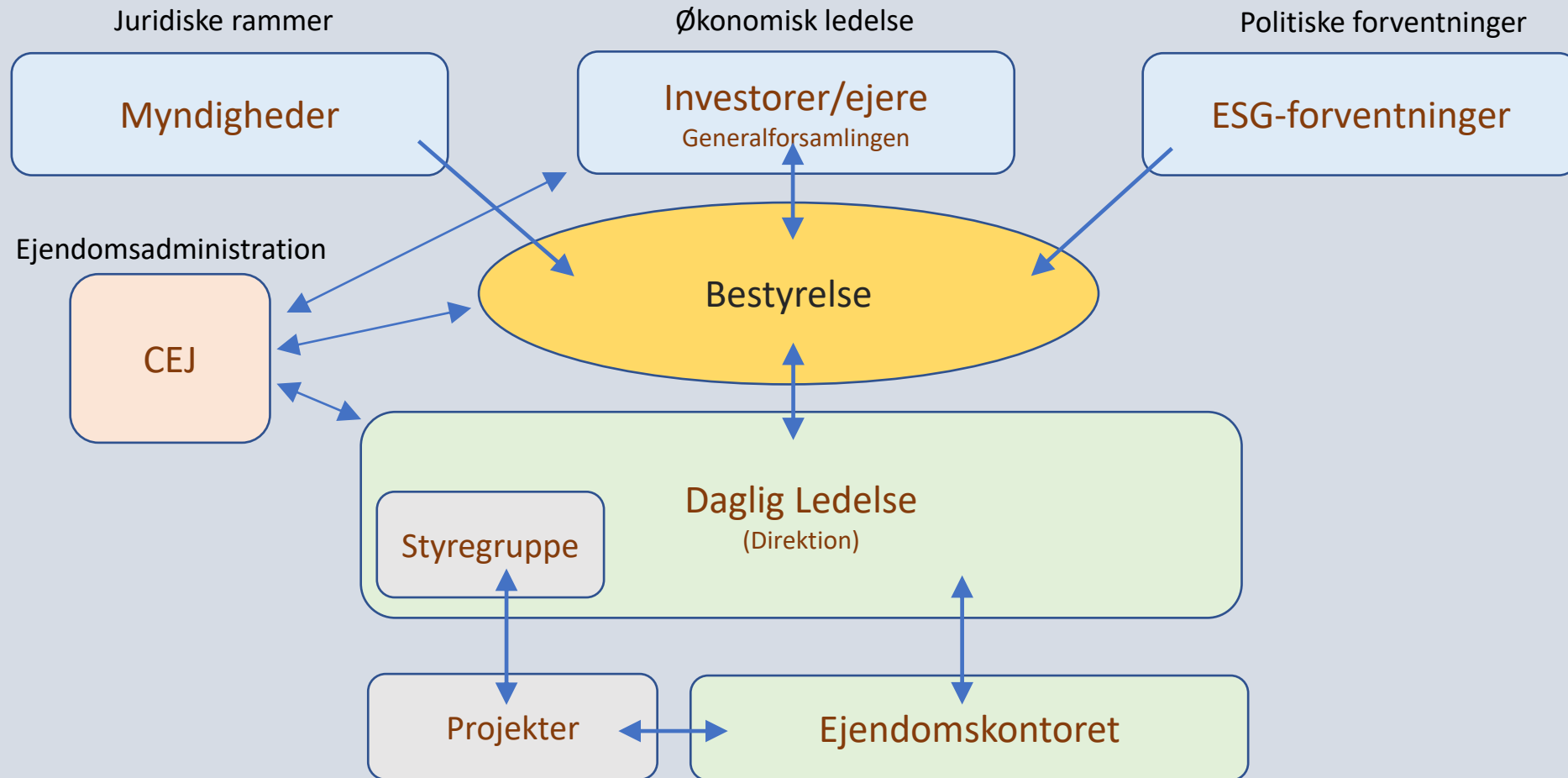
Bestyrelsens beretning

Ordinær Generalforsamling den 28. januar 2026



Udarbejdet 28/1 2026

Hvem er parterne i Vejlesøparkens organisation og hvem sætter rammerne for bestyrelsens arbejde



Bestyrelsens opgaver og ansvar i en demokratisk sammensat bestyrelse



Beboerinteresser
750 beboere
480 lejligheder



Investorinteresser
2.300 millioner kr.

Service Management

Facility Management

Asset Management

Beboerinfo
Regulering
Assistance
Fællesfaciliteter

Forsyninger

Vedligehold

Årshjulet

Reparationer

Projekt Management

Program Management

10-års plan

30 til 50-års vision

Økonomisk optimering og kontrol

Håndtering af interesse konflikter

Bestyrelsens opgaver og ansvar

1. Service Management

Service Management handler om den service, som ejerne og beboerne møder i deres dagligdag. Det er alt det, der får hverdagen til at fungere gnidningsfrit og skaber tryghed, tillid og tilfredshed i foreningen. Det er her, beboerne tydeligst mærker bestyrelsens arbejde.

Typiske opgaver:

- Beboerkontakt til CEJ og Jan på ejendomskontoret
- Håndtering af henvendelser, klager, spørgsmål, problemer i lejligheden
- Kommunikation: nyhedsbreve, hjemmeside, opslag, generalforsamling
- Ordensregler, naboskab, trivsel og konflikthåndtering
- Snerydning, renhold, affaldsordninger
- Bookning af fællesfaciliteter. Beboerklubber via klubrådet
- Beredskab ved akutte hændelser (vandskader, strømsvigt, varmeproblemer)

”Service Management er bestyrelsens ansvar for, at hverdagen fungerer. At man kan få svar, at ting bliver taget alvorligt, og at Vejlesøparken opleves som et ordentligt, trygt og veldrevet sted at bo.”

Bestyrelsens opgaver og ansvar

2. Facilities Management

Facilities Management handler om den fysiske ejendom: bygningerne, installationerne og de tekniske systemer. Det er det område, hvor vi sikrer, at ejendommen fungerer, er sikker, og ikke forfalder. Her ligger den tekniske og driftsmæssige rygrad i foreningen.

Typiske opgaver:

- Vedligeholdelsesplaner og bygningsgennemgange
- Gennemførelse af årshjulets aktiviteter
- Tag, facader, kældre, installationer, rør, el, ventilation
- Energiforsyning, fjernvarme, vand, Norfors-aftaler
- Vedligehold efter projektafslutning som fx Blok 4 og 5-rørprojektet
- Udbud, kontrakter og kvalitetssikring af håndværkere
- Personale varetagelse (aftaler, arbejdsmiljø, sikkerhed m.v.)
- Klima- og beredskabsforanstaltninger

”Facilities Management er det usynlige arbejde, der sikrer, at bygningerne bevarer deres funktionalitet og holder mange år frem. Det er her, vi forebygger via serviceaftaler og reparerer så snart skaden konstateres.”

Bestyrelsens opgaver og ansvar

3. Assets Management

Assets Management handler om at forvalte vores fælles formue: ejendommen som økonomisk aktiv. Det er her, bestyrelsen arbejder strategisk med økonomi, risici og langsigtet værdiskabelse via projekter. Her er I ikke bare beboere – I er også medejere af en meget stor formue.

Typiske opgaver:

- Budgetter, regnskaber og likviditetsstyring
- Prioritering mellem drift, vedligehold og investering
- Fastlæggelse af fællesbidrag og engangsbetalinger
- Finansiering af store projekter
- Risikovurdering (renter, energi, inflation, skader)
- Ejendommens markedsværdi og attraktivitet
- Balance mellem kortsigtet udgift og langsigtet værdi.

"Assets Management er bestyrelsens ansvar for jeres penge og jeres værdier. Det er her, vi sikrer, at Vejlesøparken også om 10 , 25 og 50 år er økonomisk sund og attraktiv."

Bestyrelsens opgaver og ansvar

Udfordringer som bestyrelsen er opmærksom på

Netop fordi Vejlesøparken både er stor, teknisk kompleks og økonomisk tung, får bestyrelsen nogle helt klassiske “professionelle” udfordringer, som man normalt kun ser i virksomheder og store ejendomsselskaber.

Service Management udfordringer:

- Renoveringer: Balance mellem hensynet til håndværkere og beboerne
- Meget forskellige beboerprofiler
- Traditionelt store forventninger
- Tolkninger af Husordningen giver konflikter

Facilities Management udfordringer:

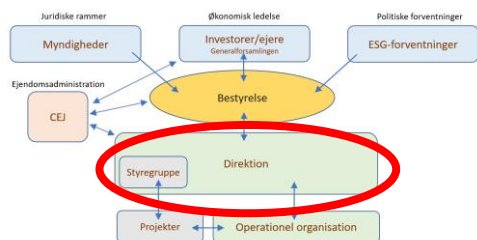
- Mange installationer er 50+ år gamle
- Mange store renoveringsprojekter både i fællesområderne og i lejlighederne
- Skabe forståelse og accept af de store udskrivninger, som ejerne pålægges.

Assets Management udfordringer:

- Ejendommens markedsposition. Hvordan sikres kvadratmeterprisen ved salg?
- Ejeraccept af, at lejligheden også er et investeringsobjekt.

**”Den største udfordring er måske at sikre den fremtidige professionelle ledelse af Vejlesøparken
Sidste år forlod JB bestyrelsen. Vi er andre, der snart bliver 80.”**

Vejlesøparkens strategiske områder



Investeringsstrategi

- Investeringsafkast til ejerne
- Værne om arkitekturen
- Fokus på m2 markedsværdi
- Branding af Vejlesøparken
- Økonomisk ansvarlighed

Servicestrategi

- Beboerservice
- Forsyningsstrategi
- Renholdelsesstrategi
- Gode fællesfaciliteter
- Beboerrådgivning
- Rådgivning ved ombygninger

Informationsstrategi

- Informationskanaler
- Internet (beboer info)
- Internet (ekstern info)
- Intranet (bestyrelsesinfo)
- IT-systemer (adm. kontrol)
- IoT systemer (driftskontrol)
- IT-infrastruktur

Vedligeholdelsesstrategi

- Periodisk vedligehold via serviceaftaler
- Konsekvent reparations vedligehold
- Anlægsvedligehold via projekter
- 10-års vedligeholdelsesplan
- Forsikringsstrategi

Demokratiseringsstrategi

- Transformationsplan
- Fra Udlejerdominans til Beboerdemokrati
- Normalvedtægter som forvaltningsbasis
- X-ordinære generalforsamlinger
- Adfærdsregulering (psykopater)
- Kamp mod utidig indblanding

Moderniseringsstrategi

- Følge trends (ejendomsmarkedet)
- Udvikle efterspurgte faciliteter
- Fx el-ladestandere
- Udv. Skovplanen (Naturstyrelsen)
- Optimering af processer (BPR)
- Ekspert assistance på fagområder

Miljøstrategi (ESG)

- Biodiversitet i vores skov
- Håndtering af affald
- Energibesparelser
- Fokus på CO2 aftryk
- Fair mod dyr

Social ansvarlighed (ESG)

- Fair mod samarbejdspartnere
- Gode relationer til myndighederne
- Compliance til lovgivningen
- Hensyntagen til de svage

Ledelsesstrategi (ESG)

- Synlig ledelse
- Transparens i handlinger
- Fokus på god forvaltning
- Ansvarlig adfærdsregulering
- Fokus på god projektledelse
- Medarbejder politik
- Pragmatisk ledelse "best practice"



Rørprojektet for blok 3 & 2 – sommer 2026

Bestyrelsens forslag til Generalforsamlingen



Indhold i præsentationen

- 1. Klargøring af kældrene
- 2. Teknisk indhold i projekterne
- 3. Påvirkning af din hverdag i projektperioden
- 4. Finansiering af projekterne i 1DT og 1DY i 2025/26

1. Klargøring af kældrene

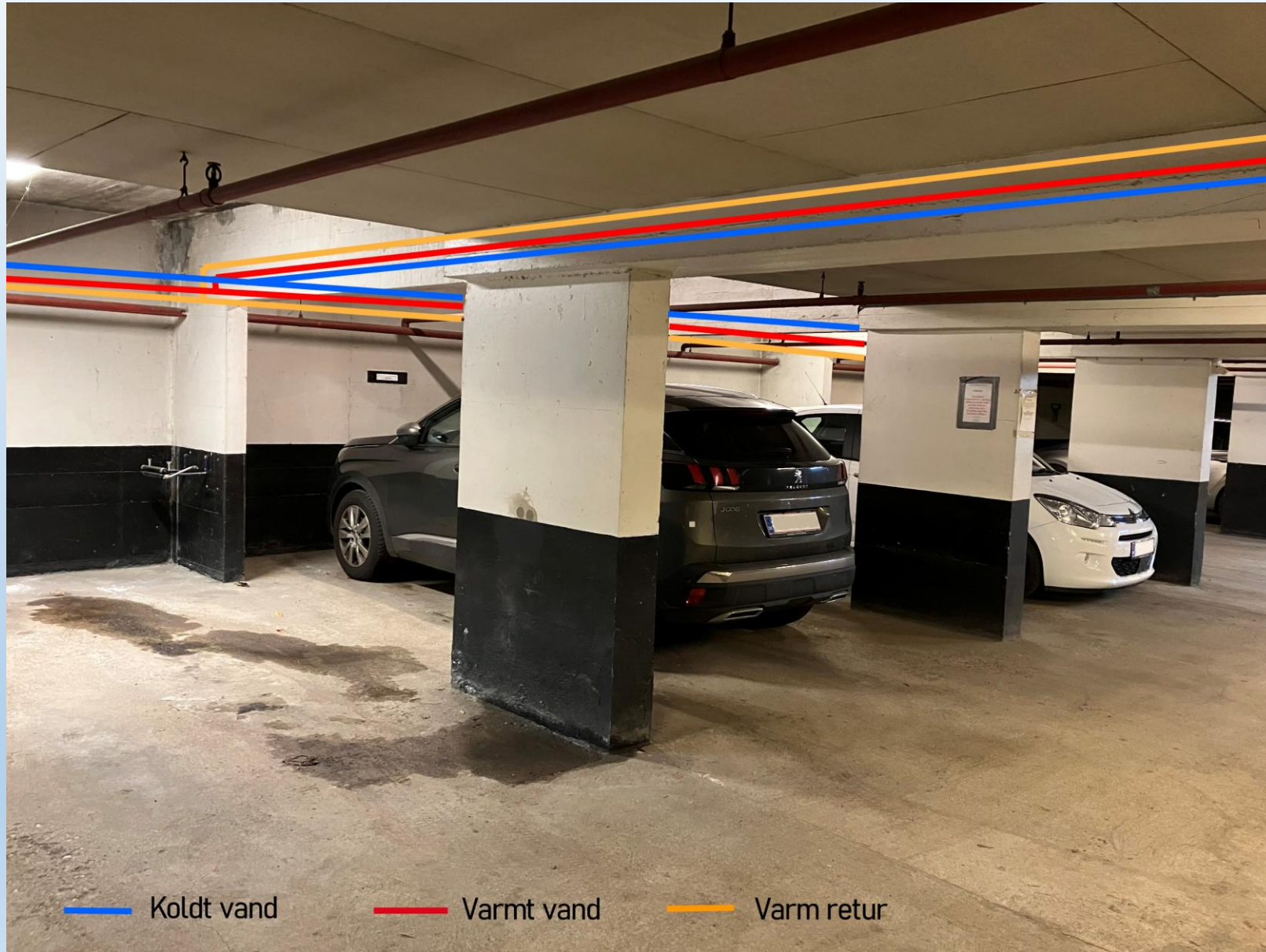
- Miljøsanering af
 - Lofterne i affaldsrum, cykelkældre og P-kældre
 - Al isolering fjernes fra rørene over lofterne og i boilerrummene
- Opsætning af hvide Rockpanel lofter samt oplægning af 95 mm isolering

2. Teknisk indhold

Den tekniske løsning blev udviklet i 2024 i blok 4 projektet

1. Udskiftning af alle vandrette rør

P-kælder med nye rør



Nye rør til stigstreng



2. Teknisk indhold

Den tekniske løsning blev udviklet i 2024 i blok 4 projektet

1. Udskiftning af alle vandrette rør
2. HyCleen ventiler til styring og overvågning af cirkulationsrørene for det varme vand på alle stigstrengene (24 pr. blok)

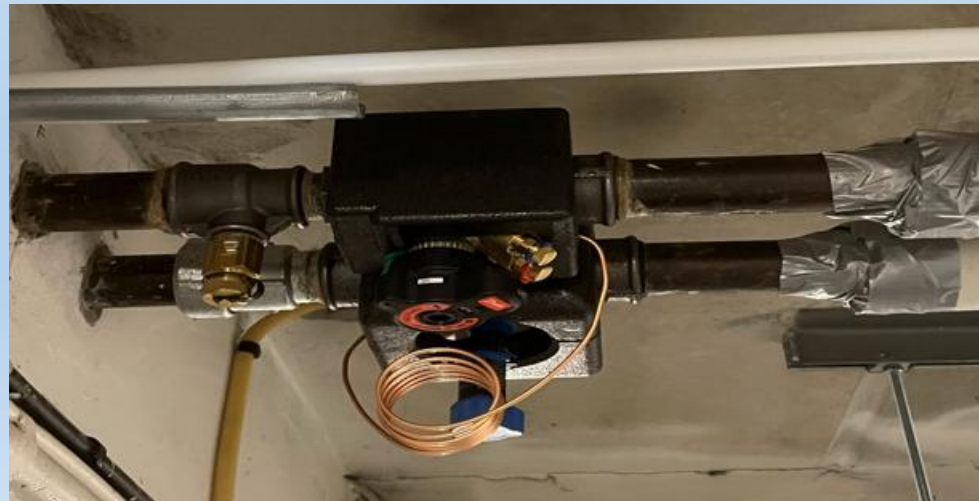


- Automatisk styring af retur temperaturen på det varme vand
- Konstant overvågning af temperaturen
- Mulighed for termisk desinfektion
- Jævnlig gennemskylning af ventilen for at fjerne evt. snavs

2. Teknisk indhold

Den tekniske løsning blev udviklet i 2024 i blok 4 projektet

1. Udskiftning af alle vandrette rør
2. HyCleen ventiler til styring og overvågning af cirkulationsrørene for det varme vand på alle stigstrengene (24 pr. blok)
3. Ny varmtvandsbeholder med forvarmer
4. Opgradering af rør og ventiler i boilerum
5. Nye indreguleringsventiler for centralvarmen



2. Teknisk indhold

Den tekniske løsning blev udviklet i 2024 i blok 4 projektet

1. Udskiftning af alle vandrette rør
2. HyCleen ventiler til styring og overvågning af cirkulationsrørene for det varme vand på alle stigstrengene (24 pr. blok)
3. Ny varmtvandsbeholder med forvarmer
4. Opgradering af rør og ventiler i boilerum
5. Nye indreguleringsventiler for centralvarmen
6. Lækage overvågning på brugsvand og centralvarme

3. Påvirkning af hverdagen i projektperioden

- Parkeringskældrene skal tømmes for biler
- Cykelkældrene skal tømmes for cykler
- Ingen adgang til P-kælder og cykelkælder
- Al affaldssortering skal flyttes udenfor
- Få dage lukkes der for vandet i dagtimerne, mens der omkobles mellem gamle og nye rør

4. Finansiering af projekter 2025/26

	1DY	1DT
	tkr.	tkr.
Projektbudget 2025/26	1.941	3.122
Overført fra 2024/25	1.597	-781
Ekstra ordinær betaling fra COBO [*]	1.000	1.000
Ekstra opkrævning hos ejerne	3.300	5.600

* plus tabt lejeindtægt

Ekstra opkrævning hos ejerne

		1DY	1DT
Pr. fordelingstal		193	217
Fordelingstal		Kr.	Kr.
B1	54		11.718
Midt B4	67	12.931	
Stor B4	112	21.616	
B5	117		25.389
1. sal B2/3	171	33.003	37.107
3. sal B2/3	135	26.055	29.295
5. sal B2/3	112	21.616	24.304

Spørgsmål til Frank?

