Ejerforeningen matr.nr. 1 dy

CVR-nr. 32740227

Referat af ordinær generalforsamling 2026

Onsdag den 28. januar 2026 kl. 18.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen matr.nr. 1 dy på Birkerød Bibliotek, Stationsvej 38, 3460 Birkerød.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.

2. Bestyrelsens beretning.

3. Aflæggelse af årsrapport til godkendelse.

4. Godkendelse af budget for det løbende regnskabsår samt beslutning af størrelsen af medlemsbidrag og/eventuelt indskud for året.

5. Forslag fra bestyrelsen.

   Forslag fra bestyrelsen om rørprojekt i blok 3.

6. Forslag fra medlemmerne.

7. Valg af bestyrelse:

   Valg af formand for bestyrelsen, hvis denne er på valg.
   Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
   Valg af eventuel suppleant til bestyrelsen.

8. Eventuelt.

---o0o---

Formand for grundejerforeningen Carsten Riddersholm bød velkommen til generalforsamlingen og til revisor Gert Larsen fra BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab samt afdelingsdirektør Mette Haagensen og kundechef Søren Ralph Hansen - begge fra CEJ Ejendomsadministration A/S. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog afdelingsdirektør Mette Haagensen som dirigent og kundechef Søren Ralph Hansen som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Penneo dokumentnøgle: YHBZL-B0B0U-U9J1E-L9N0Z-RCLZI-TFWWS

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 76 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 7.990 ud af 17.140 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 3 ejerlejligheder ved fuldmagt.

Som sædvanligt blev generalforsamlingen i grundejerforeningen og de to ejerforeninger afholdt samtidigt. De punkter på dagsordenen, der vedrørte årsrapport, budget, fremsatte forslag samt valg af bestyrelse, blev behandlet særskilt i hver af de tre foreninger.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Formand for grundejerforeningen Carsten Riddersholm og bestyrelsesmedlem i ejerforeningen Frank Nygaard gennemgik beretningen på bestyrelsens vegne. Efter generalforsamlingen havde haft lejlighed til at stille spørgsmål til bestyrelsen, blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Aflæggelse af årsrapport til godkendelse

Indledningsvist oplyste revisor Gert Larsen fra BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, at revisor ikke havde bemærkninger til regnskabet, hvilket også fremgik af revisionspåtegningen.

Dernæst gennemgik revisor hovedtrækkene i foreningens årsrapport for 2024-2025 med sammenligningstal for 2023-2024. Resultatopgørelsen for 2024-2025 viste et driftsunderskud på 597.019 kr., som blev foreslået overført til egenkapitalen. Egenkapitalen androg herefter 1.597.120 kr.

Revisor bemærkede desuden, at der var udgiftsført 163.051 kr. som et endeligt tab i forbindelse med gamle forsikringssager.

Da der ikke foretages individuel afregning af vandforbruget i de to ejerforeninger, gøres der opmærksom på, at det samlede vandforbrug for 2024 var 27.023 m³. Året før var forbruget 29.067 m³, hvorfor det samlede vandforbrug var faldet.

Udgifter til vand og renovation indgår i regnskabet for grundejerforeningen, idet udgifterne er fælles for Ejerforeningen matr.nr. 1 dt og Ejerforeningen matr.nr. 1 dy.

Da ingen havde indsigelser til årsrapporten, konstaterede dirigenten uden indsigelser og afstemning, at årsrapporten var enstemmigt godkendt.

Ad 4. Godkendelse af budget for det løbende regnskabsår samt beslutning af størrelsen af medlemsbidrag og/eventuelt indskud for året

Kundechef Søren Ralph Hansen gennemgik ejerforeningens budget for 2025-2026, der var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne, og en stigning i fællesbidraget fra 192,53 kr. pr. fordelingstal til 214,09 kr. pr. fordelingstal.

Penneo dokumentnøgle: YHBZL-B0B0U-U9J1E-L9N0Z-RCLZI-TFWWS

Fællesbidraget på 214,09 kr. pr. fordelingstal opkræves pr. 1. marts 2026.

Regulering for perioden 1. oktober 2025 til 28. februar 2026 opkræves ligeledes pr. 1. marts 2026.

Formand for grundejerforeningen Carsten Riddersholm oplyste, at stigningen i fællesbidraget udlignes af den tilsvarende nedsættelse af grundejerforeningsbidraget. Der holdes balance i de ordinære opkrævninger af hensyn til den ekstraopkrævning, der gennemføres i forbindelse med rørprojektet i blok 3.

Der var budgetteret med et forventet driftsoverskud i ejerforeningen på 96.427 kr.

Da ingen havde indsigelser til budgettet, konstaterede dirigenten uden indsigelser og afstemning, at budgettet var enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Forslag fra bestyrelsen.

Forslag fra bestyrelsen om rørprojekt i blok 3
Bestyrelsens forslag var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, og er vedlagt nærværende referat som bilag.

Bestyrelsen anmodede om generalforsamlingens godkendelse af det i forslaget beskrevne rørprojekt i blok 3, der ville medføre en ekstraopkrævning på 193 kr. pr. fordelingstal.

Beløbet skal som udgangspunkt indbetales ultimo maj 2026, men afhængigt af ejerforeningens likviditetsbehov kan ekstraopkrævningen opdeles i to rater.

Da ingen havde indsigelser til forslaget, konstaterede dirigenten uden indsigelser og afstemning, at forslaget var enstemmigt vedtaget.

Ad 6. Forslag fra medlemmerne.

Der var ingen forslag fra medlemmerne.

Ad 7. Valg af bestyrelse.

Bestyrelsen skal ifølge vedtægten for ejerforeningen bestå af 3-5 medlemmer. Desuden kan vælges 1 suppleant. Bestyrelsens formand vælges direkte af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsesformand Thomas Boisen var på valg, og blev genvalgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Frank Nygaard var på valg, og blev genvalgt for en 2-årig periode.

Keld Holm stillede op som suppleant, og blev valgt for en 1-årig periode.

Penneo dokumentnøgle: YHBZL-B0B0U-U9J1E-L9N0Z-RCLZI-TFWWS

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Bestyrelsesformand Thomas Boisen	(på valg i 2028)
Bestyrelsesmedlem Frank Nygaard	(på valg i 2028)
Bestyrelsesmedlem Claus Østerlin (COBO)	(på valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem Beate Warberg	(på valg i 2027)
Suppleant Keld Holm	(på valg i 2027)

Ad 8. Eventuelt

Under punktet eventuelt blev følgende drøftet:

- Støjgener i forbindelse med istandsættelse af lejlighed. Carsten Riddersholm indskærpede Vejlesøparkens nye regler for håndværkere og ombygninger, der tilstræber en balance mellem ejers ret til at renovere sin bolig og fællesskabets behov for ro, tryghed og ordnede forhold.

- Etablering af dørtelefonanlæg, installation af separate vandmålere samt opsætning af ladestandere til cykler og scootere. Carsten Riddersholm oplyste, at de seneste indbrud i Vejlesøparken var sket via altandørene, hvorfor et dørtelefonanlæg ikke ville have haft en præventiv effekt. Bestyrelsen vil anmode politiet om at holde et foredrag i Vejlesøparken omkring forebyggelse af indbrud og tricktyverier.

- Tidshorisont for gennemførelse af rørprojekt i blok 1. Carsten Riddersholm oplyste, at bestyrelsen vil fremlægge et forslag til rørprojekt i blok 1 på den ordinære generalforsamling i 2027. Såfremt forslaget vedtages, forventes forsyningsrørene udskiftet i løbet af 2027.

- Installation af bygningsautomationsanlæg i Vejlesøparken. Jørgen Gullestrup oplyste om fordelene ved et bygningsautomationsanlæg, der kan overvåge og automatisere tekniske installationer i bygninger. Jørgen Gullestrup takkede ja til deltagelse i foreningens beredskabsudvalg.

- Lokalisering af løbende toiletter. Bestyrelsen henstillede til, at ejendomskontoret kontaktes, når der lokaliseres et løbende toilet.

- Status på istandsættelse af indgangsparti i blok 1. Carsten Riddersholm henviste til driftschef Jan Breaum, der er tovholder på projektet.

Der lød desuden en stor tak til bestyrelsen, og til de ansatte på ejendomskontoret. Forsamlingen bakkede op herom med applaus.

Da der herefter ikke var yderligere bemærkninger, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, og takkede for god ro og orden. Generalforsamlingen sluttede kl. 20.30.

Dette dokument er underskrevet digitalt af dirigenten og formanden for ejerforeningens bestyrelse ved brug af MitID. Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.

Penneo dokumentnøgle: YHBZL-B0B0U-U9J1E-L9N0Z-RCLZI-TFWWS

Forslag til blok 3 rørprojekt

Send til generalforsamlingen den 28. januar 2026

Motivering af forslaget

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, forringet vandkvalitet, vandskader og følgeskader stiger markant, hvis udskiftningen udskydes yderligere. På den baggrund godkendte generalforsamlingen i 2024 en plan for første fase af en gradvis udskiftning af rørinstallationerne i alle fem boligblokke.

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 og nødvendige skridt er blok 3 og blok 2 rørprojekterne. Disse to bygninger er ens udformet, og derfor vil der være væsentlige besparelser ved at gennemføre denne projektfase som et samlet projekt. 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 lofter med væsentligt bedre varmeisolering. Dermed bliver kælderområderne asbestfri i alle arbejdsområder, og rørarbejdet kan gennemføres sikkert og effektivt.

Projektet giver en række varige fordele: forbedret vandkvalitet, øget forsyningssikkerhed, bedre udnyttelse af fjernvarmen, reduceret varmetab og lækagesikring via DanTaet-systemet samt færre og mindre vandskader – hvilket på sigt kan reducere forsikringsomkostningerne. Samlet set vil projektet medføre store besparelser i vedligehold og projektet vil begrænse eventuelle vandskader i lejlighederne fremover.

Den tekniske løsning

Den tekniske løsning blev udviklet i 2024 i forbindelse med blok 4 rørprojektet. Siden blev samme tekniske løsning videreført i blok 5 rørprojektet. Så dermed ligger den tekniske løsning fast. Af hensyn til den fremtidige betjening af rørsystemerne er et vigtigt at fastholde samme struktur, somme type komponenter og samme type computere og netværk til overvågning og monitorering af temperatur, vandtryk osv. Altså samme type teknisk løsning på tværs af alle fem boligblokke. I forbindelse med rørprojekterne tilstræber vi endvidere at gøre fællesområderne asbestfrie som en del af Vejlesøparkens samlede miljøstrategi.

Budget for blok 3 rørprojektet

Rørprojektet i blok 3 er relativt dyrt på grund af asbestlofterne i kælderetagen. Bestyrelsen har undersøgt om man kan nøjes med at fjerne asbestlofterne der, hvor det er nødvendigt ved stigstrengene, men det bliver forholdsmæssigt dyrt at miljøsanere asbestlofter i små partielle områder. Derfor anbefaler bestyrelsen, at miljøsanere hele parkeringskælderen, såfremt ejeren vil betale ekstraomkostningerne. Dermed er vi fri fra asbest i hele området – én gang for alle. Alternativt vil der fortsat være en risiko for, at kælderetagen senere bliver lukket som følge af nedfalden asbeststøv fra de loftsplader, der er revnet af forskellige årsager. Både i

Penneo dokumentnøgle: YHBZL-B0B0U-U9J1E-L9N0Z-RCLZI-TFWWS

blok 4 og blok 5 rørprojektet brugte vi mange penge på asbestsanering, så disse to bygninger er nu asbestfrie i alle de områder, hvor vi fremover skal have adgang til installationerne.

Her er en oversigt over budgettet for rørprojektet i blok 3.

Budget for blok 3 rørprojekt inkl. nye lofter	30.12.25
Miljøsanering af asbestloft	630.000 kr.
Nyt loft til erstatning af asbestloftet	1.300.000 kr.
Nye lamper i loftet	146.000 kr.
Øvrig elarbejde inkl. byggestrøm	369.000 kr.
Nyt rørsystem inkl. nye ventiler	1.700.000 kr.
Andre komponenter til monitorering og styring	290.000 kr.
Optimeringer i boilerrummet	260.000 kr.
Isolering af rør	295.000 kr.
Byggeplads, depotrum, rengøring mv.	53.000 kr.
Håndværkere og materialer	**5.043.000 kr.**
Reserver til projekt risici 10 procent	504.300 kr.
Rådgivning topdahl (kontrakt underskrevet)	300.000 kr.
Reserveret til det samlede projekt	5.847.300 kr.
Moms 25 %	1.461.825 kr.
Finansieringsbehov I alt inkl. moms	**7.309.125 kr.**

De angivne priser er de mest troværdige overslag, som kunne opnås i december 2025. Men da projektet først kan starte, når vintersæsonen er overstået, så kan vi på nuværende tidspunkt ikke få faste tilbud, der rækker et halvt år ind i fremtiden uden at leverandørerne vil pålægge prisen med et stort risikobeløb. Derfor har vi valgt at angive de mest sandsynlige priser for at gennemføre projektet, og anmode generalforsamlingen om et forhandlingsmandat til at imødekomme eventuelle prisændringer i tilbudsfasen.

Finansiering af blok 3 rørprojektet

Udfordringen er, at ejerforeningen ikke har den nødvendige likviditet til fuld finansiering. Ca. 40 procent kan dækkes af opsparing og det normale anlægsbudget for 2025-2026, 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. På grund af blok 4 rørprojektet i 2024 har 1dy næsten ingen opsparing. Som det kan ses af årsregnskabet, så var egenkapitalen ca. 1,6 million ved regnskabsårets start. Det meste af egenkapitalen vil blive anvendt til at finansiere projektet, men for at finansiere projektet skal der tilføres 4,3 millioner ekstra ud over de ordinære opkrævninger. Bestyrelsen har foreslået at de 4,3 millioner fordeles således at COBO forlods betaler 1 million til nye lofter i parkeringskælderen og de resterende 3,3 millioner opkræves hos lejlighedsejerne efter fordelingstal, svarende til 193 kr. per fordelingstal.

Penneo dokumentnøgle: YHBZL-B0B0U-U9J1E-L9N0Z-RCLZI-TFWWS

1dy Budget 2025-26	DKK	Enheder	Kr/enhed	Rørprojekt
1dy Bidrag til ejerforeningen 2025-26	3.815.877	17.140	223	
Kontingent til Grundejerforening	10.196.758	42.926	238	
I alt per enhed 1dy			460	
Ekstra opkrævning til B3 rørprojektet				193
Lejlighed på 67 enheder (blok 4)	30.832			12.931
Lejlighed på 112 enheder (Blok 4)	51.539			21.616
Stor lejlighed 171 enheder (Blok 3)	78.690			33.003
Stigning i procent				42%

Som det kan ses af ovenstående skema, så svarer de 3,3 millioner til et beløb på ca. 193 kroner per fordelingstal. For en typisk blok 4 midter lejlighed med et fordelingstal på 67 enheder medfører det en ekstrabetaling i 2026 på ca. 13 tusind kroner, og for en stor blok 4 lejlighed ca. 22 tusind kroner. For de største lejligheder i blok 3 ca. 33 tusind kroner. Beløbene skal indbetales hen over sommeren 2026 for at dække projektudgifterne. Bestyrelsen er opmærksom på, at disse ekstrabetalinger kan være en udfordring. Derfor holdes 2 informationsmøder i selskabslokalet ugen før generalforsamlingen den 28. januar 2026, hvor udfordringerne kan blive diskuteret.

Juridiske forhold

Vedtægternes paragraf 26 beskriver ejerforeningens vedligeholdelsespligt, og paragraf 15 pålægger bestyrelsen at sikre en forsvarlig vedligeholdelse af ejendommen. Derfor mener bestyrelsen, at rørprojekterne ligger inden for bestyrelsens pligter, også selv om det kræver en ekstraopkrævning hos ejerne.

I forbindelse med blok 4 rørprojektet i 2024 fik bestyrelsen en ekstern advokatvurdering af generalforsamlingens beslutningsmandat. Det blev her vurderet, at generalforsamlingen kan vedtage den anbefalede investering i rørprojektet med et simpelt flertal som beskrevet i vedtægternes paragraf 3.

Bestyrelsens forslag

Hermed anbefaler bestyrelsen, at generalforsamlingen vedtager blok 3 rørprojektet som beskrevet ovenfor med det angivne budget. Dette medfører en ekstraopkrævning på 193 kroner per fordelingstal. Beløbet skal som udgangspunkt indbetales ultimo maj 2026. Der kan dog undtagelsesvis foretages individuelle betalingsordninger. Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til undtagelsesvis at foretage en individuel tilpasset betalingsplan inden for de budgetmæssige rammer. Generalforsamlingen bemyndiger endvidere bestyrelsen til at indgå de for projektet nødvendige aftaler med teknisk rådgiver og administrator samt til at indgå entreprisekontrakt med entreprenør, tegne entrepriseforsikring og igangsætte arbejderne. Endelig bemyndiger generalforsamlingen bestyrelsen til et forhandlingsmandat på max 8 procent af det samlede projektbeløb.

NB: Generalforsamlingen gøres opmærksom på, at rørprojektet er budgetteret ud fra en samlet gennemførelse af både blok 2 og 3 rørprojektet.

På vegne af
1dy Bestyrelsen
Frank Nygaard og Thomas Boisen

Penneo dokumentnøgle: YHBZL-B0B0U-U9J1E-L9N0Z-RCLZI-TFWWS

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Mette Haagensen
Dirigent
Serienummer: 555a31f3-9876-4555-919c-275beba2c1d7
IP: 178.72.xxx.xxx
2026-02-16 14:39:53 UTC

Mit ID

Thomas Boisen Schmidt
Bestyrelsesformand
Serienummer: a05e66ee-32e5-479c-a54e-bef03f13590b
IP: 104.28.xxx.xxx
2026-02-16 18:30:59 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: YHBZL-B0B0U-U9J1E-L9N0Z-RCLZI-TFWWS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.