

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

---

Referat af bestyrelsesmøde mandag den 26.februar 2018 kl. 16:30 – 18:00

**Sted: Vejlesøparkens selskabslokaler**

**Deltagere fra bestyrelserne:**

Pierre Ørndorf  
Erik Trudsø Jespersen  
Jens Bache  
Carsten Riddersholm  
Nicolai Fuglsang  
Ingelise Hatting  
Birthe Lundsgaard  
Knud-Erk Andreasen  
Bjarne Jepsen

**Afbud fra:**

Per Yderholm  
Frank Nygaard

**Øvrige deltagere:**

Hans Kramer (Ejendomsinspektør)  
Gitte Sørensen (referent)

**Bemærk,**

-at beslutninger er markeret med \*

- at alt der skal følges op på/udføres er markeret med kursiv tekst.

Carsten Riddersholm var dagens ordstyrer, og indledte med at byde velkommen til Knud-Erik Andreasen og Bjarne Jepsen, der er nye bestyrelsesmedlemmer efter sidste generalforsamling.

**1. Godkendelse af referat fra sidste møde og punkter til opfølgning**

Referatet fra seneste møde har været sendt ud til bestyrelsens medlemmer og der var ingen kommentarer.

**\*Referatet blev enstemmigt vedtaget**

**2. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapport**

Jens Bache kommenterede på, at likviditetsoversigten er god og overskuelig. Eneste overraskelse er varmeregnskabet, idet der vil være en lav likviditet i foreningen indtil

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

---

opkrævning af varmen sker. Ellers taler tallene for sig selv. Ingen øvrige kommentarer eller spørgsmål til økonomien.

### 3. Opfølgning på igangværende projekter/større vedligeholdelsesarbejder

**Fliseprojektet:** Hans Kramer orienterede om, at flisearbejdet skrider planmæssigt frem. Der er bestilt nye cykelstativer til blok 1, og disse ankommer i marts hvorefter projektet kan afsluttes helt.

**Selskabslokalet:** Der er nu bestilt 10 nye borde til fælleslokalet. Toiletterne vil blive lettere renoveret, og der vil generelt blive malet i lokalet. Beboerforeningen v/Tove Franke har sponsoreret nye gardiner til lokalet. Der er et ønske om, at der kommer en ny projektor til fælleslokalet. Der er i alt afsat 67.000 kr. til projektet.

*\*Hans Kramer vil i løbet af marts måned igangsætte det godkendte malerarbejde.*

**Hjertestartere.** Generalforsamlingen godkendte den 30. januar 2018 et budget, hvori der indgår opsætning af 2 hjertestartere. Hans Kramer er endnu ikke kommet videre med dette projekt. Der vil også blive etableret et uddannelsesforløb (hjerteløbere) – disse får en sms når der opstår en akut situation i området, og kan derfor træde hurtigt til med hjælp. Hele projektet støttes der op omkring, og både Teknikudvalget og COBO VIII gerne hjælpe til.

*\*Hans Kramer afventer svar fra COBO VIII og derefter igangsætte implementeringen af hjertestarterne.*

**Ny Tilstandsrapport.** Generalforsamlingen godkendte den 30. januar 2018 et budget, hvori der indgår udarbejdelsen af en ny Tilstandsrapport.

*\*Hans Kramer vil sammen med EKAS igangsætte udarbejdelsen af den nye Tilstandsrapport inden udgangen af marts måned.*

### 4. Den daglige ledelses rapportering til bestyrelsen

**Opsigelse:** Hans Kramer har besluttet at gå på efterløn den 31/5-2018 og har derfor opsagt sin stilling som ejendomsinspektør fra udgangen af maj 2018. Hans vil være behjælpelig i en overgangsperiode. Som konsekvens besluttede bestyrelsen at nedsætte et ansættelsesudvalg og opdatere opgavebeskrivelsen for ejendomsinspektøren sammen med Hans Kramer.

*\*Ansættelsesudvalget består af Pierre Ørndorf som formand og Per Yderholm, Carsten Riddersholm og Jens Bache som medlemmer.*

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

---

***\* Endvidere påtog Carsten Riddersholm sig opgaven at opdatere opgavebeskrivelsen for Ejendomsinspektøren med assistance fra Hans Kramer.***

**Selskabslokalet:** Internettet fra vaskeriet opgraderes til også at dække selskabslokalet for at muliggøre streaming. Der er indkøbt et nyt mikrofonsystem til erstatning af det gamle, der sender på en ulovlig frekvens tilhørende mobilnetværket. Beløb ca. 4.800 kr.

***\*Erik Trudsø Jespersen undersøger muligheder omkring indkøb af ny projektor.***

### **5. Punkter, som bestyrelsesmedlemmer har bedt om at få behandlet**

Ingen kommentarer til dette punkt.

### **6. Punkter, som andre har bedt bestyrelsen se på**

Hans er blevet kontaktet af 2 medarbejdere i Rudersdal Kommune, som arbejder med et projekt for 'Forebyggelse af ensomhed'. De har fået til opgave at komme ud i 2 boligområder og prøve at sætte nogle aktiviteter i gang. Dette med henblik på at få de ældre beboere til at skabe noget samvær og netværk med andre.

Projektet anmodede om at låne selskabslokalerne uden at betale den vedtagne afgift på 250 kr. Til gengæld vil de anmode deltagerne om at betale 20 kr. per gang. Desværre har bestyrelsen ikke bemyndigelse til at indgå en sådan ordning, selv om beløbet er meget beskedent.

***\*Hans Kramer sender deres forespørgsel videre til Tove Franke fra Beboerrepræsentationen og hører hendes udtalelse om projektet før det afgøres om Grundejerforeningen vil gå ind i projektet.***

### **7. Rapport fra underudvalg**

Det er første gang den nye bestyrelse mødes efter den ordinære generalforsamling, og derfor konstituerede man udvalgene, som fik følgende sammensætning:

- Økonomiudvalget består nu af Nicolai, Per, Carsten, Ingelise, Knud-Erik og Hans
- Kommunikationsudvalget består nu af Carsten, Erik, Birthe og Hans
- Teknikudvalget består nu af Pierre, Erik, Frank, Dan og Hans
- Fællesfacilitetsudvalget består nu af Erik, Birthe og Hans
- Varmeudvalget består nu af Frank, Bjarne og Hans
- Skovudvalget består nu af Ingelise og Hans
- Regeludvalget består nu af Jens og Bjarne.

Driftsoptimering er lagt sammen med økonomiudvalget, og COBO VIII vil deltage i udvalget ved en af de 2 repræsentanter efter eget valg.

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

### Oversigt over Udvalgsstrukturen fra dags dato

Navn	Fra	Telefon	e-mail	Økonomi	Komm	Teknik	Facilitet	Varme	Skov	Governance
Per Yderholm	COBO VIII	24 61 45 51	py@coreproperty.dk	Ja	-	-	-	-	-	-
Nicolai Fuglsang	COBO VIII	61 55 31 30	nf@coreproperty.dk	Ja	-	-	-	-	-	-
Dan Autzen	COBO VIII	31 43 88 01	daa@coreproperty.dk	-	-	Ja	-	-	-	-
Pierre Ørndorf	VSP 25, 3tv	40 30 79 49	pierre.oerndorf@gmail.com	-	-	Ja	-	-	-	-
Erik Trudsø-Jespersen	VSP 1-408	45 41 43 58	erik@jespersen.com	-	Ja	Ja	Ja	-	-	-
Bjarne Jepsen	VSP 13, 5.TV	20 15 65 35	bjarne.jepsen@outlook.com	-	-	-	-	Ja	-	Ja
Carsten Riddersholm	VSP 9, 2.TH	51 46 63 94	carsten@riddersholm.dk	Ja	-	-	-	-	-	-
Jens Bache	VSP 12, 1.TV	40 58 87 50	jensbache@outlook.dk	-	-	-	-	-	-	Ja
Frank Nygaard	VSP 25, 2.TH	24 27 15 91	franknygaard1@gmail.com	-	-	Ja	-	Ja	-	-
Ingelise Hatting	VSP 12, 2.TV	20 25 25 35	iohat@mail.dk	Ja	-	-	-	-	Ja	-
Knud-Erik Andreasen	VSP 14, 2.TV	29 65 90 30	kealimani@gmail.com	Ja	-	-	-	-	-	-
Birthe Lundsgaard	VSP 8, 3.TV	45 83 45 84	birthelundsgaard@mail.tele.dk	-	Ja	-	Ja	-	-	-
Inspektøren	VSP 11, st.	45 42 13 88	inspektoeren@vejlesoeparken.dk	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	-

### Rapportering fra Udvalgene

**Skovudvalget** har for nyligt indsendt den opdaterede skovplan til Rudersdals Kommune og afventer deres tilbagemeldinger. Skovudvalget redegjorde kort om de ændringer, der var foretaget i forhold til den tidligere skovplan.

Skovkonsulenten kommer 2 gange årligt. Kommunen foretager den nødvendige nabohøring af skovplanen. Der er afsat 50.000 kr. til nyplantning.

**\*Skovplanen forelægges på næste bestyrelsesmøde sammen med evt. respons fra kommunen.**

Pierre spurgte ind til status på den gamle hegn/stendige sag, hvor en del af det fredede dige er gennembrudt. Rudersdal kommune er blevet rykket for et svar på, hvad der nu skal foretages.

**\*Hans rykker igen Rudersdal kommune for svar på ny.**

**Parkering ved blok 3** blev diskuteret idet visse beboere har klaget over parkering i strid med Husordenen. Hans vurderede, at det ikke er et problem for tiden. Desværre blev de ulovlige parkeringer et tiltagende problem ved blok 3 efter SEB forhøjede (fordoblede) priserne for garageparkering. Carsten Riddersholm spurgte COBO VIII om de ville genoverveje de nuværende lejepriser for garagepladserne med henblik på at benytte disse frem for at parkere ulovligt uden for garageanlægget.

**Varmeudvalg:** HMN basispris som er anvendt til beregning af substitutionsprisen er ikke længere tilgængelig. Varmeudvalget og Holte Fjernvarme arbejder på at finde en ny referencepris (teksten opdateret 23MAR18).

**\*Frank regner på det nye indeks og vil herefter præsentere et notat til bestyrelsens godkendelse.**

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

---

**Teknikudvalget:** Medlemmerne i teknikudvalget fremlagde en længere rapport med referatet af de afholdte møder siden generalforsamlingen omhandlende dørtelefonprojektet. Rapporten blev afleveret både mundtligt og skriftligt på bestyrelsesmødet og er vedhæftet som Bilag 1.

Nicolai Fuglsang kommenterede at COBO VIII, som tidligere nævnt, var imod at Dørtelefonprojektet skulle hastes igennem som angivet på sidste generalforsamling (to orienteringsmøder i marts og en ekstraordinær generalforsamling i april 2018). COBO VIII vil ikke modsætte sig gennemførelsen af den fremlagte orienteringsplan, men kunne allerede nu orientere den samlede bestyrelse om, at COBI VIII ville stemme nej til Dørtelefonprojektet, såfremt det blev fremsat på en ekstraordinær generalforsamling i april 2018. Årsagen til COBO VIII's stilling er, at detaljerne i projektet ikke vurderes som tilstrækkeligt gennembearbejdet og endvidere skal det først besluttes, hvordan det nye indgangsparti til blok 1 skal gennemføres. Det giver ikke mening at opsætte tavler for de nye Dørtelefoner før vi kender placeringen af indgangspartiet pointerede Nicolaj Fuglsang.

Med den udmelding bad mødelederen om de øvrige bestyrelsesmedlemmers reaktion på Teknikudvalgets fremstilling af sagen.

Generelt var bestyrelsesmedlemmernes holdning, at Dørtelefonprojektet ikke skulle sættes til afstemning hos Generalforsamlingen før det var tilstrækkelig konsensus om projektets gennemførelse (omfang og tidsplan) hos de herboende bestyrelsesmedlemmer og COBO VIII.

**\* Grundejerforeningens formand aflyser de annoncerede møder og Hans Kramer sørger for at opsætte et orienteringsbrev på alle opslagstavlerne.**

**Teknikudvalget** orienterede endvidere den samlede bestyrelse om et møde, der tidligere var blevet afholdt med YouSee, med henblik på at opnå en mere fordelagtig løsning på forsyningen af TV og Internet. Mødet blev arrangeret som en konsekvens af Dørtelefonprojektets tredje delprojekt, hvor der bliver søgt alternative implementeringsmuligheder. Rapporten blev afleveret både mundtligt og skriftligt på bestyrelsesmødet og er vedhæftet som Bilag 2.

Orienteringen blev kort diskuteret i bestyrelsen, men Teknikudvalget vil fortsat arbejde med afklaringen af de i Bilag 2 fremsatte spørgsmål.

### **8. Udestående sager**

Ingen kommentarer/orientering omkring dette emne

### **9. Næste møde**

Næste møde er den 16/4-2018 kl.16.00, hvor det er Jens Bache der vil være ordstyrer.

### **10. Punkter til hjemmesiden**

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

---

Ingen kommentarer eller rettelser til dette punkt.

### 11. Eventuelt

Ingen indkomne forslag eller kommentarer til dette punkt.

Med venlig hilsen  
**Gitte Sørensen**  
Ejendomsadministrator  
**Newsec Datea A/S**  
Direkte +45 45260963  
[gis@newsec.dk](mailto:gis@newsec.dk)

## Bilag 1

### Rapport fra Teknikudvalget vedrørende Dørtelefonprojektet:

Der har ikke været afholdt møder i Teknikudvalget siden generalforsamlingen pr. 30. januar 2018, men der har været afholdt et orienteringsmøde med YouSee den 13. februar 2018, som refereret.

Mødet pr. 13. februar 2018 – samt tidligere tilkendegivelser giver anledning til, at de herboende medlemmer af Teknikudvalget – Frank Nygaard, Erik Trudsø Jespersen og Pierre Ørndorf tilkendegiver, at deres indstilling er, at dørtelefon projekt 1 (etablering af dørtelefoner mrk. Scantron) samt projekt 2 (etablering af ADK) gennemføres som udbudt.

Begrundelsen for indstilling er, at etablering af dørtelefoner og ADK hænger uløseligt sammen i en nutidig løsning, hvis man tager de afledte administrative og driftsmæssige konsekvenser med i betragtning. Etablering af en alternativ ”nøglesystem” i stedet for ADK – vil være uhensigtsmæssig set fra et drifts- og beboermæssigt synspunkt. Besværet samt økonomien med udskiftning og genanskaffelse af mistede nøgler illustreres ved følgende eksempel:

Hvis man taler om et almindeligt nøglesystem, benytter de fleste sig af systemnøgler – det vil sige at man får oprettet et system (normalt ved RUKO) som har koder m.v. og som bliver oprettet helt efter ejendommen og de krav, som vi måtte have. Som eksempel kan nævnes en ejerforening på 150 medlemmer, der fik defineret en struktur med en hovednøgle, denne gav adgang til alle døre i foreningen (dog ikke lejlighedsdøre), der var en teknik nøgle, som gav adgang til alle tekniske rum, en rengøringsnøgle, som gav adgang til alle opgange og fællesarealer, en beboernøgle som gav adgang til netop den opgang de boede i samt kælderen. Sikkerheden er, at der ikke kan tages kopier af disse nøgler og at de kun kan bestilles af fx en vicevært/administrator/bestyrelse med kode til systemet. Denne kode gør også at man kan omstille nøgler i systemet, skulle der være nøgler der bortkommer, uden at skulle skifte hele systemet, men det vil alligevel være alle de nøgler der er i den del af systemet der skal skiftes.

## EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

### Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

Men det er en løbende dyr måde at sikre sig i ejendommen, i den her nævnte ejendom kostede det ejerforeningen ca. 150.000 at få det etableret. Dertil kommer. nøgler, som afhængig af hvor mange man bestiller samtidig, koster omkring kr. 150,00 stykket.

Vi har i øvrigt i vores område mange eksterne besøgende dagligt – især ældreplejen, kan nævnes. Den udbudte løsning har taget højde for disse eksterne behov. Den centrale udstedelse af adgangstilladelser er administrativ en let og elegant løsning på de nævnte problemstillinger. En brik – der løbende opdateres efter behov – klarer alt øjeblikkeligt, og sikkerheden er genetableret. En mistet nøgle – medfører omfattende administrativt bøvvl og tab af sikkerhed, som kun reetableres med hiv og sving – og aldrig bliver fuldkommen igen.

Delprojekt 3 – etablering af bolignetværk – anbefaler vi lægges over i regi af en nyetableret antenneforening (med deltagelse af både ejere og lejere) med særskilt økonomi, vedtægter etc.

26-02-2018 Pierre Ørndorf  
Teknikudvalget

## Bilag 2

### Rapport fra Teknikudvalget vedrørende YouSee mødet hos COBO VIII den 13/2:

#### Fra Vejlesøparken deltog:

- Repræsentanter for COBO VIII: Per Yderholm, Nicolai Fuglsang og Dan Autzen
- Rep. For enkeltejerne: Pierre Ørndorf, Carsten Riddersholm og Erik Trudsø Jespersen.

**Formålet** med mødet var at få afklaret mulighederne for billigere TV-pakker og Internet for VSPs beboere.

YouSee tilbød på mødet at skaffe Tv-pakker med en rabat. Tilbuddet forudsætter, at vi opretter en "kollektiv aftale" med YouSee, hvor der er krav om, at et antal af vores medlemmer var tilmeldt denne aftale fra start. Det kollektive består derudover i, at den "kollektive grundpakke" blev opkrævet via f.eks. vores fællesudgifter af vores administrator – eller lignede. Alle øvrige evt. tilkøb (mellem og fuld pakke) bliver faktureret direkte af YouSee til den enkelte, som i dag. Løsningen kræver i øvrigt, at man får YouSees boks for at kunne udnytte alle mulighederne - en per TV.

Ved indgåelse af kollektiv aftale får vi samtidig mulighed for at spare 20-50 kr. på en internetforbindelse, jf. YouSees listepreiser.

Vi ved i Teknikudvalget fra vores sonderinger i markedet, at YouSee ikke er konkurrencedygtige selv til de her opgivne priser - hverken på Tv-pakker eller især på Internetforbindelser.

Vi, dvs. Carsten, Erik og Pierre, gjorde på mødet klart, at vi som beboere i VSP ønsker på sigt at eje vores egen infrastruktur (Antenneanlæg og Internetfordeling), da dette ejerskab vil give os langt større frihed og mulighed for billigere TV-pakker og Internet. Dannelsen af en antenneforening/bolignet, som kunne fordele udgifterne til etablering og drift af eget anlæg efter egne regler (ikke pr. fordelingstal som i E/F regi) er en oplagt mulighed. Denne forening vil alene bestå af medlemmer (ejere eller lejere) bosat i VSP – foreningen vil have egen selvstændig økonomi uafhængig af E/F og Grf. FDA (Forenede Danske Antenneanlæg) vil kunne være os behjælpelige med stiftelsen af foreningen - de vil også være gode at have ved foreningens side, hvis/når de skal forhandle med YouSee - evt. om at overtage det allerede eksisterende Coax-anlæg fra YouSee. FDA

## EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

### Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

---

repræsenterer 190.000 tilslutninger og ca. 500.000 TV-seere og har gennemført mange forhandlinger med YouSee.

Vi opfordrede YouSee til at fremkomme med deres adkomst til det eksisterende anlæg, idet vi ikke havde kunnet finde servitutter eller lign. som gav dem ret til at have anlægget i VSP. YouSee oplyste på mødet, at de p.t. havde 320 kunder i VSP.

---

YouSee fremsendte efter mødet flere detaljer om deres tilbud – herunder krav om 60 måneders bindingstid samt en ”overtagelseserklæring” dateret 28. februar 1994. Af erklæringen fremgår, at Codan overdrog det eksisterende anlæg til daværende KTAS Kabel-TV for 0,- kr. og KTAS skulle trække strømforsyning fra ejendommen. KTAS skulle have retten til al signalforsyning i bebyggelsen (hvilket efterfølgende er blevet ulovligt, jf. lovgivning). Tilbuddet fra YouSee nævner ikke noget om, at vi i VSP efter bindingsperiodens udløb overtog det eksisterende Coax-anlæg, ligesom tilbuddet fordrer 80 % tilslutning fra start af – dvs. 56 flere ”kunder” til YouSee end deres nuværende 320 stk.

Pris for en grundpakke var i den nævnte overtagelseserklæring fra 1994 19,62 kr. pr. husstand inkl. moms, afgift til Copy-Dan, P&T, service, drift og vedligeholdelse. Priser skulle reguleres efter nettoprisindekset for okt. med regulering pr. 1. januar.

Fremkomsten af denne erklæring rejser en række spørgsmål/overvejelser:

1. Parterne i erklæringen eksisterer ikke i dag – men efter successionsprincippet må parterne nu være henholdsvis YouSee og Grundejerforeningen i VSP. Dvs. disse parter har forhandlingsretten.
2. Grundejerforening vs. YouSee – er et umage par. YouSee er topprofessionelle forhandler på eget område. Vi må have ekstern assistance – og FDA er en oplagt mulig samarbejdspartner
3. Vi har undersøgt v/Hans Kramer om YouSee fortsat får strøm gratis her fra ejendommen – det lader til at være tilfældet. Hans er i hvert fald ikke bekendt med evt. målere her, som YouSee skulle afregnes efter
4. Prisen på en grundpakke kan med den angivne regulering aldrig komme op i nærheden af det af de beløb som YouSee opkræver i dag.
5. Hvordan kan ejerforeningerne være fødselshjælpere ved etableringen af den nævnte selvstændige, uafhængige antenneforening/bolignet i VSP?
6. Vi bliver nødt til at informere om det passerede på de kommende orienteringsmøder.

26-02-2018 Pierre Ørndorf  
Teknikudvalget