

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne matr.nr. 1dt og 1dy

---

Referat af bestyrelsesmøde onsdag den 21. april 2022 kl. 15.00 – 17.00.

**Sted: Vejlesøparkens selskabslokale, Vejlesøparken 1, 2840 Holte**

### **Deltagere fra bestyrelserne:**

PY – Per Yderholm

CØ – Claus Østerlin

JB - Jens Bache (mødeleder)

IH - Ingelise Hatting

FN - Frank Nygaard

CR - Carsten Riddersholm

BL - Birthe Lundsgaard

ETJ - Erik Trudsø Jespersen

DI – Dan Ingerslev

GM - Guri Matthiesen

### **Afbud fra:**

Ingen

### **Øvrige deltagere:**

PK - Pia Kanstrup (Newsec, ejendomsadministrator)

JWB – Jan Westen Breaum (ejendomsinspektør)

### **Bemærk,**

**- at beslutninger er markeret med \***

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

### **Dagsorden for dagens bestyrelsesmøde:**

1. Godkendelse af referat fra sidste møde og punkter til opfølgning
2. Økonomi opfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapporter
3. Opfølgning på igangværende projekter/større vedligeholdelsesarbejder
  - Påtænkte projekter for resten af budgetåret
  - Oplæg vedrørende ladestandere
4. Den daglige ledelses rapportering til bestyrelsen
5. Punkter, som bestyrelsesmedlemmer har bedt om at få behandlet
6. Punkter, som andre har bedt bestyrelsen se på
  - Henvendelse fra antenneforeningen
7. Rapport fra udvalg
8. Udestående sager
9. Næste møde er som aftalt den 14. juni 2022 – kl. 15.00 – 17.00
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt.

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

PKA oplyste, at hun havde talt med advokat Jacob Linvald (dirigent på generalforsamlingen) om foreningens ønske om åbenhed. JB oplyste, at som det er nu, kan de enkelte ejere se 2/3 af regnskaberne, men, at der ønskes en ændring så samtlige ejere kan se samtlige regnskaber og budgetter.

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne matr.nr. 1dt og 1dy

---

**-PKA tager det med tilbage til advokat Jacob Linvald**

Der var ingen andre bemærkninger til referatet fra bestyrelsesmødet af 2. marts 2022.

**\*Referatet blev efterfølgende og enstemmigt godkendt.**

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

JB oplyste, at foreningernes økonomi ligger helt fint. Der er stadig nogle projekter, som ikke er påbegyndt.

CR oplyste, at der er nogle periodiseringer og nogle fakturer, som skal efterposteres og omposteres, således at det bliver lagt på de korrekte konti. Økonomien ser en del bedre ud end budgetteret til dato.

JB opfordrede til, at inspektøren sammen med administrationen kigger grundigt på økonomien, således at der på næste bestyrelsesmøde kan tages stilling til, hvordan resten af året ser ud driftsmæssigt.

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

- Påtænkte projekter for resten af budgetåret blev gennemgået af CR:

**P211 Affaldsoptimering:** Der er indhentet nye tilbud, og det viser sig, at der skal afsættes yderligere 50.000-70.000 kr. grundet prisstigninger.

**P215 Veje og parkering:** Projektet er færdigt. Der er dog enkelte småhuller, som skal repareres, men udgiften hertil tages over driften.

**P217 Servicevejene:** Projektet står stille. Der er en udfordring med Rudersdal Kommune, som ikke svarer på hverken skriftlige eller telefoniske henvendelser. Vejene er næsten 85% færdige, og indtil dato er der brugt 990.000 kr. på projektet.

**P203 Tagkant & Beton 2021+22:** Projektet er næsten færdigt. Der mangler dog endnu et par fakturaer. Arbejdet på varmecentralen er endnu ikke påbegyndt.

JWB oplyste, at tagkanten er lavet 10 cm højere end den gamle, og alt der hvad der er lavet af reparationer og som er pudset glat, behøver derfor ikke yderligere. Herved er der sparet en del arbejdstimer, svarende til en besparelse på ca. 100.000 kr.

**P218 Brunata radiatormålere:** FN oplyste at Brunata stadig har nogle hængepartier, hvor de blandt andet stadig mangler adgang til nogle lejligheder. Problemer er blandt andet registrering af gulvvarme, hvor Brunata er usikker på opmålingen og om det er vandbåren eller el-gulvvarme.

Brunata fastholder at alt færdiggørelse nu er flyttet fra deres projektafdeling og til deres kundeservice. Dette vil kræve yderligere arbejde fra JBW og FN's side.

Desværre har Newsec ingen Key Account med direkte adgang til Brunata.

Årsopgørelsen skal udarbejdes efter 31. maj 2022, og Brunata tager ansvaret for, at opgørelsen for de lejligheder, hvor der ikke kan ske en aflæsning, vil blive udarbejdet efter gennemsnitsforbrug per kvadratmeter.

Brunata sender en opgørelse over hvilke lejligheder, der er varslet adgang til. Og JBW vil sende en seddel ud til de lejligheder, som bliver varslet, om at de får besøg af Brunata, og at dette besøg er for den enkelte ejers regning, og endvidere at der kan afleveres en nøgle til JBW, såfremt beboeren

## EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

### Grundejerforeningen og Ejerforeningerne matr.nr. 1dt og 1dy

ikke har mulighed for at være hjemme den pågældende dag. Der er afsat 80.000 kr., som burde kunne dække omkostningen.

**\*Det blev vedtaget at fordele omkostningen mellem 1DY og 1DT efter antal målere**

**P226 Facaderens:** Der er indhentet nye tilbud fra All-Remove, CC-Facaderens Cortex. De forskellige typer af afrensning og imprægnering blev drøftet.

**\*Det blev aftalt at COBO og bestyrelsesformændene bliver indkaldt til en gennemgang.**

**P229 Elevatorer Lovpligtig:** Det er de sidste lovpligtige eftersyn og udskiftning af løftesystemet. Disse udløber i 2022, hvorfor omkostningen enten skal medtages i 2021/2022 eller 2022/2023, afhængig af, hvorledes de andre projekter falder ud.

**P223 Ladestandere:** Arbejdet kan nu igangsættes.

CR oplyste, at der er foretaget en midlertidig beregning, men der er 2 beslutninger omkring ladestandere, der skal tages stilling til, for at brugerne af systemet kan tilbagebetale etableringsomkostningen:

- 1) Hvad skal prisen være for at blive tilmeldt systemet?
- 2) Hvor meget skal foreningen overfakturere strømprisen pr. kWh ?

Og med disse to i kombination giver det så de takster, som systemet skal starte med.

Der opsættes 4 ladestandere, dvs. 8 udtag. Og hvert udtag kan i gennemsnit betjene 6-7 biler.

VSP vil have sit eget anlæg, så folk udefra ikke optager både plads og ladestandere.

**\*Det blev besluttet at projektet kan påbegyndes snarest muligt, og at tilmelding skal koste 2.000 kr. De øvrige takster vil blive beregnet på dette grundlag.**

**P228 Ventilation. Rens og juster:** Denne afventer, at der er taget beslutning omkring varsling om adgang til hver lejlighed.

**P222 Fællesfaciliteter og sikkerhed; Cykelkældrene.** Projektet laves sammen med affaldssorteringen, da det er de samme håndværkere, som skal lave begge projekter.

DI ønskede, at beboerne i blok 4 bliver informeret, før projektet startes.

**\*JBW vil sørge for at omdele information om starttidspunktet til beboerne i blok 4**

**P222 Fællesfaciliteter & sikkerhed: bænke, legepladser og fortov.** Det var et ønske at opsætte de flotte københavner-bænke, men der kan kun leveres 1 bænk hver 6. måned. Prisen pr. bænk er pt. 15.000 kr. ekskl. moms.

**-JBW vil undersøge markedet og se hvilke muligheder der er, inden for budgettet.**

**P227 Rørsystemer rensning:** Der har været udtaget prøver rundt omkring i blokkene, og kigges der på normtallet på prøverne, ser det ud til, at blok 4 har den største udfordring omkring biofilm i varmtvandsrørene. Der er klorbehandling på alt det varme vand. Der holdes øje med cirkulation, temperatur og biofilm, og der udtages jævnlige vandprøver.

FN forespurgte, om omkostningerne til elektrolyse og udgifterne til bypass-operationerne ikke burde ligge på driften i stedet for på projektet, ligesom udgifterne til projektvandet burde tages ud af varmeregenskabet.

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne matr.nr. 1dt og 1dy

---

**\*Det blev aftalt, at udgifterne til projektvandet tages ud af varmeregnskabet og elektrolyse og udgifter til bypass operationerne overføres til driften.**

#### **4. Den daglige ledelsesrapportering til bestyrelsen.**

JB konstaterede, at de fleste punkter var gennemgået under punkt 3.

**Klimaskærm:** JB oplyste, at de store skydedøre i blok 2 og 3 er en spinkel konstruktion, og foreslog, at der udarbejdes en alternativ løsning, når det ikke længere er muligt at reparere dørene.

JWB oplyste, at reparation af den sidste dør tog 8 timer, og at det er blevet svært at få materialerne til døren, da de ikke produceres mere.

***-JWB vil forespørge EKAS, om de kan lave et udkast over, hvad der er af muligheder.***

**Renovering og salg af boliger:** FN foreslår, at det af håndværkervejledningen skal fremgå, at der skal tages kontakt til inspektøren når der foretages indgreb i fælles vand- og varmeinstallationer. Så er foreningen sikker på, at ændringer bliver registreret korrekt fra starten..

**Hunde:** Mængden af hunde er steget, og mange føres ikke i snor. JBW tager fat i ejerne.

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

CR oplyste, at der kommer rigtig mange henvendelser fra advokater og ejendomsmæglere. Mange af spørgsmålene går på vedligeholdelsesplanen, de mange igangværende projekter såvel som de kommende, samt den økonomiske del. Der er derfor udarbejdet et udkast til en skrivelse, som kan give tryghed hos de kommende købere, og så de tillige kan se, at bestyrelsen har forholdt sig seriøst til realiteterne. Skrivelsen lægges på hjemmesiden.

**\* Udkastet blev vedtaget.**

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

Henvendelse fra antenneforeningen.

JB henviste til antenneforeningens brev og gennemgik baggrunden for projektet og indstillingen om et positivt svar. Bestyrelsen drøftede økonomien i projektet, konkurrencesituationen på bredbåndsmarkedet og den hastige teknologiske udvikling.

På denne baggrund og med de foreliggende tal for projektet lykkedes det ikke at skabe pbakning i bestyrelsen for det fremlagte projekt. Bestyrelsen vurderede, at projektets tilbagebetalingstid og økonomiske marginer var problematiske.

Bestyrelsen så sig derfor ikke i stand til at imødekomme ønsket om, at foreningerne bidrager til den ønskede økonomiske sikkerhedsstilling for projektet.

**\*Det blev vedtaget, at JB på bestyrelsens vegne svarer antenneforeningen.**

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne matr.nr. 1dt og 1dy

---

### **7. Rapport fra udvalg**

Varmeudvalg:

FN oplyste, at han nu er kommet i dialog med Holte Fjernvarme. Den gamle samarbejdsaftale blev bekræftet gyldig, men man ønskede at genoptage forhandlingen om VSP som andelshaver. Holte Fjernvarme vil vende tilbage med udspil.

Der er også varslet en prisstigning pr. 1. august 2022.

CR forespurgte til optimeringen på det kolde vand, som løber retur til Holte Fjernvarme og foreslog, at man evt. installerer en varmeveksler for at trække endnu mere varme ud af vandet. Er det en teknisk løsning? FN mente, det er et projekt som Holte Fjernvarme skal køre, men vidste, at HF starter forsøg i Øverød.

.

Informationsudvalget.

JB fornemmede efter afholdelse af generalforsamlingen, at der kunne være behov for et nyhedsbrev fra bestyrelsen, ca. 2-4 gange om året. Informationsbrevet skal indeholde overordnet information. Der var tilslutning til ideen.

### **8. Udestående sager**

Der var intet til punktet.

### **9. Næste bestyrelsesmøde**

Tirsdag 14. juni 2022 kl. 15.00 – 17.00.

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

CR oplyste, at der var brugt mange timer på at udarbejde en ny hjemmeside. Der er udarbejdet en ny struktur af et firma i Kolding. Hjemmesiden skal nemlig også kunne virke optimalt på mobilen.

### **11. Eventuelt**

IH foreslog, at der sendes en hilsen til Erik Fæster som tak for det store arbejde, han lagde i bestyrelsen med skiftet fra gas til fjernvarme. Bestyrelsen tilsluttede sig forslaget.

Med venlig hilsen  
**Pia Kanstrup**  
Ejendomsadministrator  
**Newsec**  
Direkte +45 45260213  
[pka@newsec.dk](mailto:pka@newsec.dk)