

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

---

Referat af bestyrelsesmøde tirsdag den 16. april 2024 kl. 15.00 – 17.00

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

### Deltagere fra bestyrelserne:

CØ - Claus Østerlin  
JB - Jens Bache (mødeleder)  
FN - Frank Nygaard  
CR - Carsten Riddersholm  
BL - Birthe Lundsgaard  
DI - Dan Ingerslev

### Afbud fra:

ETJ – Erik Trudsø Jespersen  
TB - Thomas Boisen

### Øvrige deltagere:

JG – Jørgen Gullestrup (suppleant til bestyrelsen)  
JWB - Jan Breaum (ejendomsinspektør)  
SRH – Søren Ralph Hansen (CEJ)

**Bemærk: Beslutninger på bestyrelsesmødet er markeret med \* og kursiv tekst og alt der skal følges op på / udføres er markeret med kursiv tekst.**

### Dagsorden for bestyrelsesmødet:

- 1A. Godkendelse af referat fra sidste møde og punkter til opfølgning
- 1B. Status på datakonverteringen fra Newsec til CEJ
2. Økonomiopfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapporter
3. Opfølgning på igangværende projekter/større vedligeholdelsesarbejder
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
7. Rapport fra udvalg
8. Udestående sager
9. Næste møde: tirsdag den 11. juni
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt

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

Der var ingen bemærkninger til referatet fra bestyrelsesmødet den 14. februar 2024.

**\*Referat blev enstemmigt godkendt.**

#### 1B. Status på datakonverteringen fra Newsec til CEJ

SRH gav en status på konverteringen i henhold til fremlagt notat. Indlæsning af ca. 55.000 noter (korrespondance mv.) på lejlighederne er lykkedes.

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

---

Der mangler fortsat svar fra Newsec på de spørgsmål til økonomimaterialet, som CEJ har rejst.

JB fandt det utilfredsstillende, at der fortsat er uafklarede spørgsmål. Det bør eskaleres videre hos Newsec.

CR pointerede, at det er BDO, som valgt af generalforsamlingen, der skal tage rykke Newsec. Bestyrelsen bakker op om, hvad revisor beslutter.

***\*Det blev aftalt, at bestyrelsen rykker revisor for en afklaring på udestående poster.***

### 2. Økonomiopfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapporter

DI spurgte, om der er styr på posteringer, herunder Spiiri.

SRH oplyste, at der er styr på posteringer. Controller har forsøgt hos Spiiri at få afklaring på manglende fakturaer, men de har været svære at kommunikere med.

CR mente, at der er et godt overblik over økonomien. Tallene er gennemgået med JWB og kommenteret.

CR gennemgik kort de forskellige konti i Grundejerforeningen og 1DY og 1DT:

- Vaskeriindtægter er bogført på 1DT og 1DY og ikke GF
- Inspektørydelser til COBO er ikke faktureret
- Beboerbetalinger mangler
- Overskridelse på containerordning. Der har været ekstra tømninger af storskrald, nødvendiggjort af, at kommunen har nedsat deres tømninger til 5 gange årligt
- Fakturaer mangler til udvendig renholdelse outsourced
- Nedslidte maskiner i vaskeri har givet ekstra udgift til reparationer. Overvej medtagelse i næste års budget
- El ladestandere – der mangler indtægter i bogføringen
- Der er ikke bogført selvrisko på forsikringskade, hvilket indikerer manglende sagsbehandling
- Enkelte yderligere omposteringer foretages.

CR og JWB har møde med controller og SRH tirsdag den 23. april, hvor omposteringer og bogføring drøftes.

Økonomiopfølgningen blev herefter taget til efterretning.

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

---

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

JWB gennemgik projektoversigten, og tilføjede:

#### **P7120 Hjul på affaldscontainere:**

Der mangler 23 sæt hjul. Processen er i gang.

#### **P7122 Nye vedtægter/husorden:**

Tinglysning er igangværende og ikke faktureret.

Fysisk underskrift er sket på bestyrelsesmødet, og vedtægterne sendes herefter til tinglysningsekspedition hos Galst Advokater.

Kopiering af vedtægterne til generalforsamlingen samt husordenen har medført print af over 20 tusind sider, hvilket har medført en overskridelse på budgettet for kontorudgifter. Dette burde være bogført under projektet i stedet.

**P7131 Nye Hovedhaner og P7132 Facade og fugereparationer** er afsluttet.

**P7133 Elevatorer blok 1** er under planlægning, men afventer leverandør.

**P7134 Betonreparationer blok 2 + 3 vest** er igangsat. Varsel udsendes fredag den 19. april.

FN mente, at projektoversigten burde opdateres med afsluttede projekter.

JB konkluderede, at rapporter tages til efterretning.

### 4. Den daglige ledelses rapportering til bestyrelsen

JWB gennemgik kort driftsrapporten.

Der bruges mange penge på udskiftning af hovedventiler, der ikke virker. Efter ventilen sidder et gammelt millimetergevind, der ikke laves mere. Skal ventilen skiftes, skal fordelerrøret også skiftes.

Ventiler og haner skiftes typisk ved reovering i forbindelse med ejerskifte, og omfanget defineres fra gang til gang efter behov.

FN foreslog, at ved totalreovering af lejligheden bør gamle ventiler udskiftes til moderne kuglehaneventil.

JWB omtalte herudover drøftelse med Willis og taksator om synlige rør og definitionen på disse. JWB er ikke enig i tolkningen.

CR har talt med forsikringsmægler hos Willis. Alle forsikringsselskaber har mange vandskader, og det er opfattelsen, at de strammer op på forsikringsselskabernes erstatninger.

I en nylig vandskadesag, hvor årsagen var forkert montering, er oplevet en strammere fortolkning, hvor forsikringsselskabet Protector har afvist dækning.

JWB foreslog, at der kunne laves standardformuleringer til anmeldelse, så det formuleres korrekt.

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

---

CR var enig i vigtigheden af korrekte formuleringer ved anmeldelser.

JWB oplyste yderligere:

- Afholdt møde med Belfor om samarbejde med Polygon, der er Protectors foretrukne firma for skadeservice.
- SMS-service har rundet 300 tilmeldte, hvilket er bedre end forventet
- Der er et tiltagende problem ved storskraldpladsen. I forbindelse med ombygning afleverer man – i strid med reglerne - store mængder affald. Dette skal afleveres på kommunens genbrugsstationer
- Tidligere pensioneret ejendomsfunktionær er ansat på deltidsordning. Aftalen er udformet sammen med fagforeningen således den overholder den nye lovgivning på området
- Ejendommens traktor (ikke den nye multimaskine) er meget slidt og er igen blevet repareret for et større beløb.
- Dialog i ombygningssager, når krav ikke overholdes
- Indtrængende vand gennem kældermuren ved blok 4, CEAS udbedrer hul i betonvæg
- Elevatorer – i blok 5, nr. 13, driller styringen

Ideal Combi har en løsning på skydedøre blok 2 og 3. Tømrer er blevet bedt om et tilbud.

CR oplyste, at det er en juridisk kompliceret sag, der i den konkrete situation skal godkendes af bestyrelsen.

JWB oplyste desuden, at der har været en del ubetalte fakturaer, flere tilbage fra slutningen af 2023. CEJ har hjulpet med hurtig ekspedition ved kritiske rykkere.

På opfordring fra FN blev det aftalt, at JWB skriver til de 20 vigtigste leverandører for en status på eventuelle udeståender.

JWB omtalte afslutningsvis diverse småskader fra beboere, der har erkendt skyld og dermed erstatningsansvar.

Der var ingen bemærkninger til UTH oversigten.

***\*Det blev vedtaget, at ved totalreovering af lejligheder, skiftes gamle ventiler til moderne kugleventil.***

***\*Det blev vedtaget, at JWB skriver til de vigtigste leverandører vedrørende eventuelle udeståender betalinger som følge af skifte til ny ejendomsadministrator.***

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

CR har orienteret under punkt 4 om drøftelser med Willis.

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

DI redegjorde for omdelt notat om prissætning på opladning af elbiler med indstilling om implementering 1. maj 2024.

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

---

JG mente, at datagrundlaget var utilstrækkelig og at den nuværende ordning bør fastholdes ind til videre.

CR nævnte, at han har deltaget i møde med DI, JWB og JG. Mange løsninger har været i luften. Den nuværende betalingsmodel bør fortsætte ind til man har et bedre datagrundlag. DI tilpasser taksterne som tidligere aftalt.

FN mente, at en overtagsering på 66 øre bør drøftes i forbindelse med budgetlægningen.

***\*Spørgsmålet om ændret model prissætning udsættes til senere behandling efter sommeren, så en model er klar ved budgetmøderne. DI tilpasser fortsat parametrene i den nuværende model.***

### 7. Rapport fra udvalg

FN oplyste, at der er et forventet merforbrug på vand på 38.000 kr. i forhold til budget. Det er mindre end frygtet ud fra at Novafos har hævet prisen pr. m<sup>3</sup> med 14%.

Forslaget om ændret beregningsmetode for termisk udsatte lejligheder blev vedtaget på generalforsamlingen. FN har været i dialog med Brunata, der har accepteret fremsendte fotos af radiatormålerne i gavllejlighederne. Der afholdes overleveringsmøde primo maj. 1. juni 2024 er ikke en kritisk dato, som først antaget.

Der er skæringsdato på varmeregnskabet 31. maj Kontaktperson hos Norfors til udførelse af kontrolberegninger har meldt sig.

### 8. Udestående sager

Der var intet til punktet.

### 9. Næste møde: tirsdag den 11. juni

Taget til efterretning.

### 10. Punkter til hjemmesiden

Der var intet til punktet.

### 11. Eventuelt

FN henviste til samtale med en ejer, der havde haft problemer med at finde fuldmagten i indkaldelsen til den ekstraordinære 1dy generalforsamling. Problemet er, at indkaldelsen er sendt som en EML-fil, og ikke som en PDF-fil, som bilagene er.

SRH oplyste, at Louise Trustrup Herlevsen har indberettet problemet til CEJ's IT-afdeling.

CR nævnte, at han gerne taler med IT-afdelingen om problemet EML/PDF problematikken.

**EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN**  
**Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy**

---

JB orienterede om informationsmøde om rørprojektet den 15. april, hvor der havde været en god stemning.

Med venlig hilsen  
Søren Ralph Hansen  
Kundechef  
CEJ Ejendomsadministration  
Direkte +45 33707731