

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

---

Referat af bestyrelsesmøde tirsdag den 11. juni 2024 kl. 15.00 – 17.00

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

### Deltagere fra bestyrelserne:

JB - Jens Bache  
FN - Frank Nygaard  
CR - Carsten Riddersholm (mødeleder)  
BL - Birthe Lundsgaard  
ETJ - Erik Trudsø Jespersen  
DI - Dan Ingerslev  
TB - Thomas Boisen

### Afbud fra:

CØ - Claus Østerlin

### Øvrige deltagere:

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

**Bemærk: Beslutninger til opfølgning på bestyrelsesmødet er markeret med \* og kursiv tekst.**

### Dagsorden for bestyrelsesmødet:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde og punkter til opfølgning
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: torsdag den 22. august 2024
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt

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

**\*Referat blev enstemmigt godkendt.**

2. Økonomiopfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapporter

CR henviste til de tre økonomirapporter fra CEJ, der inkluderer Q4 2023. Budgetter i rapporterne er på plads, og der er lavet mindre omrokering af kontogrupper, så strukturen i rapporterne nu er endelig.

CR udtrykte tilfredshed med rapporternes struktur og udseende.

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

---

CR henviste videre til CEJ's notat om Newsecs svar på de tidligere stillede spørgsmål fra CEJ til det modtagne økonomimateriale. Dialogen med Newsec er sket via revisor Gert Larsen, BDO.

Notatet anbefaler driftsførelse af en stor del af de nævnte udeståender. CEJ forventer et ekstraordinært timeforbrug på 20-25 timer til oprydningen.

CEJ's oprydning i bogføringen vil efter aftale ske pr. 1. januar 2024, så posteringerne ligger efter åbningsposterne for perioden 1. oktober til 31. december 2023. Det vil kunne give mindre forstyrrelser i forhold til de rapporter, der er lavet til dagens møde.

FN er gerne til rådighed, hvis der skulle være spørgsmål i forhold til udeståender med Brunata.

JB mente, at Newsec burde præsenteres for fakturaen for ekstraordinær oprydning, hvilket bestyrelsen tilsluttede sig.

CR gennemgik kort de tre rapporter.

JB bemærkede, at i P7134 betonreparation skal udgiften splittes mellem 1DY og 1DT. JWB kigger på det.

Desuden skal budgettal for realiserede projekter lægges ind i 1DY og 1DT.

JWB gennemgik bilag 29 "Inspektørens økonomirapport" og oplyste i den forbindelse, at der efterhånden er ganske få rykkere, og at han løbende er i dialog med controller hos CEJ.

I GF er der større betaling til containerordning, efter at kommunen har ændret storskraldsordningen. Det koster ca. 8.000 kr. pr. gang at få hentet affald. Der er et problem med affald fra ombygninger, og når det opdages tager JWB fat i ejer, som selv må sørge for bortskaffelsen eller betale for, at grundejerforeningen får det fjernet.

JWB oplyste, at der er nogle udgifter knyttet til administratorskifte, der skal flyttes, samt at enkelte fakturaer skal ompostes. Det tager JWB med controller hos CEJ.

CR gennemgik den samlede regnskabsoversigt for alle tre foreninger, og det ser overordnet set godt ud. Det samlede driftsresultat afviger per 31/5 med ca. 2 procent.

Økonomiopfølgningen blev herefter taget til efterretning.

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

JWB gennemgik bilag 31 "Inspektørens projektrapport" samt projektoversigten med følgende bemærkninger:

#### **Hjul på affaldscontainere**

Smeden er i gang med at producere dele, og projektet forventes afsluttet i juli 2024.

#### **Ramper og containerplads**

Arbejdet er udført i uge 23, og der mangler kun oprydning på pladsen.

#### **Nye vedtægter og husorden**

SRH oplyste, at GALST Advokater har modtaget de underskrevne vedtægter, og har meldt klar til at foretage tinglysningen. GALST kontakter de tegningsberettigede bestyrelsesmedlemmer via sikker mail for CPR-numre til den digitale tinglysningsekspedition.

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

---

### Grenskæring i skov og park

JWB oplyste, at opgaven er blevet forsinket på grund af manglende arbejdskraft. Enighed om, at arbejdet udsættes til løvfald, på nær de to træer der delvist tager udsigten over søen.

### Krav til redningsveje

Kommunens godkendelse afventer. Den var lovet til marts.

### Strømpeføring

Afventer og udføres sidst på budgetåret.

### Nye hovedhaner

Projektet er afsluttet som planlagt.

### Facade og fugereparation

Er afsluttet i Q4 2023.

### Elevatorer blok 1

Der er betalt aconto 30% til produktionen af de nye elevatorer. Forventet opstart i uge 38 med afslutning uge 50.

I perioden vil der kun være en elevator til rådighed, og i 4-5 arbejdsdage vil der ikke være elevatoradgang i dagtimerne. Det er derfor vigtigt med en nødplan til de tidspunkter, hvor begge elevatorer er ude af drift. JWB oplyste, at for eksempel Falck kan hjælpe med en særlig trappelift.

CR advarede generelt mod store acontobetalinge, hvis der er risiko for en leverandørs konkurs, og anbefalede i stedet at købe byggematerialerne, så ejerskabet er hos foreningen. Ingen forventet risiko i denne sag.

### Betonreparation blok 2 og 3 vest

Projektet er i gang, og der har været problemer med fremdrift. CEAS har mandet op og tilstræber maksimal arbejdstid på 14 dage pr. opgang.

### Vandrørsprojekt blok 4 ekstra bevilling

Håndværker er foran med nedrivning, de arbejder 4-5 mand, med mulighed for tilførsel af ekstra ressourcer. Byggemøde afholdes onsdage kl. 10.

JWB henviste til en YouSee-skrivelse om lukning af muligheden for fastnettelefoni som følge af renovering i blok 4. Lukning skulle ske under alle omstændigheder indenfor en kortere tidshorisont.

ETJ oplyste, at han undersøger markedet for en alternativ løsning, og når denne foreligger, afholdes et informationsmøde. Ejendomskontoret koordinerer.

### Flytning af jorddepoter

CR henviste til fremsendt mail om forvaltningens behandling af Vejlesøparkens ansøgning vedrørende de to jorddepoter. Forvaltningen anbefaler godkendelse af ansøgningen vedrørende jorddepot i område 1 samt afslag på ansøgningen vedrørende jorddepot i område 2.

Budget på 700.000 kr. vil blive brugt uanset udfaldet af kommunens beslutning. Enten bruges budgettet til at køre jorden bort ved afslag, ellers benyttes budgettet til at gennemføre den etableringsplan, som Vejlesøparken har anmodet kommunen om.

Afslutningsvis kunne det konstateres, at der i projektpuljen resterer 2.083.000 kr. til disposition frem til 30. september 2024.

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

---

### 4. Den daglige ledelses rapportering til bestyrelsen

JWB fremlagde bilag 41 "Inspektørens driftsrapport".

FN spurgte til de to omtalte svamperamte bøgetræer.

JWB vil tale med skovfogeden om vurdering af problemets omfang. Under alle omstændigheder må træerne ikke fældes uden kommunens godkendelse.

DI henviste til husordenens bestemmelse om ejendomskontorets godkendelse af nøglebokse placeret i opgange. Der er mange placeret i blok 1, og det ser ikke kønt ud.

JBW oplyste, at han har talt med en tømrer, der kommer med en løsning.

CR nævnte, at hvis der er særlige helbredsmæssige hensyn hos en beboer, kan boksen placeres uden for egen dør efter skriftlig godkendelse via ejendomskontoret.

JWB oplyste videre til driftsrapporten:

- BELFOR fortsætter som Vejlesøparkens vagtfirma, trods ønske fra Protector om brug af deres faste partner Polygon.
- SMS-service fungerer godt, der er 324 tilmeldte brugere.
- Flere tilsyn i ombyggede boliger efter kontakt med lokale ejendomsmæglere.

JWB orienterede desuden om skalsikring i Vejlesøparken. I forbindelse med udskiftning til Salto-låse for nogle år siden, blev nogle yderdøre kodet anderledes, så der er ikke længere var adgang udefra, men altid indefra som brand/redningsvej. I blok 1 har der ved døren i nordenden ved ældreboligerne været problemer med ting lagt i klemme, så døren ikke låste, og der er fundet overnattende personer. Af hensyn til beboernes sikkerhed er adgangen udefra spærret, hvilket har ført til henvendelser fra et par beboere. Bestyrelsen fulgte indstillingen fra JWB om uændret skalsikring.

I forhold til driftsrapportens bemærkninger om opbevaring i depotrum, garager under blok 2 og 3 samt opladning af genopladelige batterier på fællesarealer bemærkede JB, at der bør orienteres nærmere om dette i et nyhedsbrev. Det blev diskuteret, om husordenen skulle opdateres, og konklusionen var, at der allerede er lovgivet på området. Bestyrelsen må notere erfaringer med husordenen løbende.

JWB sætter CEJ på i konkrete sager, når behovet opstår.

JWB oplyste om vandskade i en lejlighed under renovering i blok 1 fredag den 31. maj om eftermiddagen, hvor ejers VVS'er har ødelagt installationer i fællesområder i forsøg på at lukke hovedhanen. John Jensen VVS blev tilkaldt tre gange i løbet af weekenden på grund af manglende vand i blokken.

JWB har overdraget sagen til CEJ til videre behandling.

**\*Det blev besluttet, at der ikke ændres på den nuværende skalsikring, så de få døre i Vejlesøparken, der er kodet til beboernes sikkerhed, forbliver sådan.**

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

Der var intet til punktet.

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

---

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

CR omtalte en modtaget byggeansøgning, hvor ny ejer ønsker at flytte bærende vægge. CR foreslår, at der stilles krav om samme proces som i en tidligere lignende sag, hvor EKAS foretog statiske beregninger. Den pågældende ejer inviteres til møde om dette.

CR orienterede på vegne Claus Østerlin om COBO-plan for boligerne i blok 1, udarbejdet af en landinspektør. COBO ønsker møde med bestyrelsen for en nærmere gennemgang af planen, hvilket accepteres. Bestyrelsen ønsker tillige en mere omfattende alternativ plan, hvorefter begge planer kan vurderes samlet.

### 7. Rapport fra udvalg

FN orienterede om kommende varmeregnskab, herunder dialog med Norfors om endelig årsopgørelse. Opgørelsen har været forsinket, og det fremsendte excel-ark fejlbehæftet. FN ønskede derfor mandat fra bestyrelsen til at godkende varmeregnskab på knap 5 mio. kr., når Norfors vender tilbage, samt om nødvendigt at inddrage advokat til at klargøre Vejlesøparkens legale krav over for Norfors.

FN indstillede desuden til, at CEJ får mandat til at ændre aconto opkrævningerne til 4.520.000 kr. som er den forventede varmeudgift på varmeåret 1. juni 2024 til og med 31. maj 2025.

Endelig indstillede FN til, at der fremover anvendes DMI-opgørelser for Jægersborg til graddageberegning af varmekonsum.

***\*Det blev besluttet at godkende ovenstående indstillinger vedrørende varmeregnskab, aconto varme og graddage.***

### 8. Udestående sager

Flytning af jorddepoter blev omtalt under punkt 2.

### 9. Næste møde: torsdag den 22. august 2024

Intet at bemærke.

### 10. Punkter til hjemmesiden

CR oplyste, at der er sket sikkerhedsopgradering af ejendomskontorets PC'er samt hjemmesiden.

### 11. Eventuelt

CR overrakte gave fra bestyrelsen til JB i anledning af rund fødselsdag.

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

---

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