

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

---

Referat af bestyrelsesmøde torsdag den 19. september 2024 kl. 15.00 – 16.45

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

### Deltagere fra bestyrelserne:

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

### Afbud fra:

TB – Thomas Boisen

### Øvrige deltagere:

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

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

### Dagsorden for bestyrelsesmødet:

- 1A. Godkendelse af referat fra sidste møde og punkter til opfølgning
- 2A. Økonomiopfølgning – med udgangspunkt i administrators økonomirapporter
- 2B. Udkast til budget for næste regnskabsår
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 19. november 2024
10. Punkter til hjemmesiden
11. Eventuelt

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

Ingen kommentarer til referatet af bestyrelsesmødet den 22. august 2024.

**\*Referatet blev godkendt.**

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

CR viste en samlet oversigt over tallene for de tre foreninger og Vejlesøparken totalt, opdelt i henholdsvis drift og anlæg. Tallene er i overensstemmelse med rapporterne fra CEJ.

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

---

JB spurgte, om der er backlog i driften, der ikke er bogført endnu. JWB oplyste, at der vil komme fakturaer i forbindelse med nedbruddet på elevatorer, men ellers ikke større fakturaer på vej.

FN bemærkede, at i 1dy skal bogføringen af vandrørsprojektet overvejes, inden regnskabsafslutningen. FN spurgte desuden til, om udgiften vedrørende jorddepoter er flyttet til grundejerforeningen. CR bekræftede, at udgiften flyttes.

### Status på spørgsmål til materiale fra Newsec

SSD gav en kort orientering. Listen over udeståender er reduceret væsentligt, så der nu primært resterer uafsluttede forsikringsager fra før 1. januar 2024, et udestående med Brunata samt huslejedebitorer.

### Moms antenneleje

CR henviste til tidligere udtalelser fra BDO om momspligt for lejeindtægt og SRH redegjorde nærmere for problemstillingen.

### Åbne skader

SRH orienterede om skadeoversigten for 2024. JWB har givet en tilbagemelding på de enkelte skaders status, og for de skader, der er afsluttet, vil CEJ sørge for den økonomiske afslutning hos forsikringsselskabet.

***\*ETJ/DI gennemgår lejekontrakter om antennepladser og vender tilbage CEJ.***

### 2B. Udkast til budget for næste regnskabsår

CR præsenterede budgetudkast baseret på tilbagemeldinger fra JWB, forsyningsudvalg og SRH. Budgetudkastet er efterfølgende bearbejdet af CR og JWB til de foreliggende oplæg til de tre foreninger.

***\*Når foreningerne har revideret årsbudgetterne, sendes klarmelding til CEJ, så tallene kan lægges i systemet.***

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

CR oplyste, at arbejdet med jorddepoter er afsluttet. Udgifterne til bortkørsel af jord, planering mv. har beløbet sig til 292.000 kr. Hvis kommunen godkender arbejderne, ændres tallet i projektoversigten fra 650.000 kr. til 300.000 kr. Dertil kommer de administrative omkostninger.

JWB oplyste, at der har været afholdt et ekstraordinært møde med rådgiver og entreprenør om vandrørsprojektet i blok 4 på grund af mindre forsinkelser.

### 4. Den daglige ledelses rapportering til bestyrelsen

JWB henviste til igangværende oprydning i forsikringsager sammen med CEJ.

CR bemærkede, at UTH oversigten giver mulighed for at se, hvad der er meldt til forsikringen. Disse sager er markeret med *Willis*.

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

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

CR orienterede om beslutningsoplæg fra Willis til ny forsikringsordning og samtale med Willis om oplægget. Willis indstiller Protector som bedste selskab blandt de bydende i forhold til dækning og præmie.

Der har været administrative udfordringer med Protector. Willis har holdt møde med Protector om dette, og kritikken er taget til efterretning. Da de samlede fordele opvejer ulemperne, anbefales Protector.

DI spurgte til tegningsperioden på 3 år. JB og FN mente, at præmiesummen i 1dy burde udfordres med henvisning til igangværende tiltag i blok 4. SRH undersøger hos Willis.

JB oplyste, at JWB er ved at præcisere hvad ejere og deres håndværkere må og ikke må i forhold til renoveringer og indgriben i ejendommens installationer. JWB oplyste, at ventiler fremover plomberes.

***\*Det blev vedtaget at følge Willis indstilling om valg af Protector som forsikringselskab efter 1. december 2024 samt anbefalet procedure ved skadebehandling, herunder tillæg til aftale med CEJ.***

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

CR henlede opmærksomheden på COBOs forslag på den ekstraordinære generalforsamling den 19. september 2024 kl. 17. Hvis generalforsamlingen godkender forslaget, vil 1dt ejerforeningen overtage en række forpligtelser i forhold til ejerne af de nye matrikler. Disse ejere har over for ejerforeningen blandt andet krav på gangarealer, cykelkælder og depotrum på 2024 standard.

I den forbindelse er det bestyrelsens ansvar at sikre at disse forpligtelser kan overtages uden ekstraordinære udgifter. Bestyrelsen har anmodet COBO om svar på nogle konkrete spørgsmål.

Ø repræsenterede under dette punkt COBO interesserne og var dermed inhabil som bestyrelsesmedlem.

Ø svarede som COBO repræsentant (og ikke bestyrelsesmedlem) at:

- COBO kan bekræfte, at udgangene fra lejlighederne til grundejerforeningens fællesarealer ikke vil blive anvendt som hovedadgang til lejlighederne og at der ikke opstilles afskærmning eller terrassemøbler på fællesarealet.
- COBO kan bekræfte, at COBO i forbindelse med istandsættelse af lejlighederne opsætter folie eller lignende. Hvis en fremtidig ejer ønsker at opsætte persienner eller lignende, kan folien fjernes.
- COBO har haft brandrådgiver på i forbindelse med ansøgning om tilladelse til at konvertere erhvervet. Alle brandforhold vil være opfyldt, så foreningen ikke efterfølgende får et påbud.
- COBO renoverer gulv i korridoren til VSP-standarder, valg af farve inkluderet. Hele gangarealet afleveres i mindst samme tilstand som blok 1 i øvrigt.
- COBO kan bekræfte, at der bliver overført de nødvendige kælderarealer til cykler og depotrum svarende til de 7 nye ejerlejligheder. Den nærmere indretning aftales på et senere tidspunkt.
- COBO etablerer som drøftet inspektionslemme i lejlighedernes lofter, så der er adgang til installationerne.
- COBO betaler marginalomkostningerne til den/de ekstraordinære generalforsamlinger. De to forslag på generalforsamlingen behandles uafhængigt af hinanden
- COBO afholder selv alle udgifter til om-matrikuleringen og tinglysning

Derudover blev COBO og 1dt bestyrelsen enige om, at begge parter har til hensigt at udarbejde et forslag til den ordinære generalforsamling i januar 2025, hvor 1dt ejerforeningen overdrages de arealer, der for nuværende lejes af ejerforeningen på to uopsigelige aftaler. Det er de arealer i blok 1 stueetagen, hvor fællesvaskeriet, selskabslokalet og inspektørkontoret er placeret. Dog under den forudsætning, at ordningen er økonomisk neutral for COBO.

# EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

## Grundejerforeningen og Ejerforeningerne 1dt og 1dy

---

\*\*\*

BL kommenterede, at persienner i vinduerne ikke var nogen garanti for at indkig i lejlighederne kunne være til gene for de øvrige beboere, der færdedes i fællesområdet uden for lejlighederne. Der skal findes en permanent løsning, der ikke overlader til de enkelte beboere, om der skal være indkig eller ej. ETJ var enig i dette og forlangte at indkik skulle forhindres i en højde af 180 cm.

Dertil svarede CØ på COBOs vegne, at sagen ikke skulle falde på en detalje.

***\*Dermed var der et flertal i 1dt bestyrelsen om at fastholde kravet fremsat af BL og ETJ.***

### Novafos

JWB orienterede om TV-inspektion af grundejerforeningens spildevandsledninger, der har vist behov for renovering af disse. Novafos har givet tilbud på arbejdet, der for grundejerforeningens ejerandel, udgør 224.000 kr. ekskl. moms.

***\*Det blev vedtaget, at JWB beder EKAS undersøge rørenes registrering og ejerskab, inden aftale om renovering indgås.***

### 7. Rapport fra udvalg

FN oplyste, at han har rykket for udsendelse af varmeregnskabet hos CEJ.

SRH forklarede, at det var modtaget fra Brunata for et par dage siden, og udsendes snarest og inden fristen.

FN henviste til ny bekendtgørelse om oplysning af drikkevandsforbrug.

SRH nævnte, at de nye regler undersøges nærmere hos CEJ's juridiske afdeling.

### 8. Udestående sager

Der var intet til punktet.

### 9. Næste møde: tirsdag den 19. november 2024

Der var intet til punktet.

### 10. Punkter til hjemmesiden

CR anbefalede, at punktet udgår af fremtidige dagsordener, hvilket bestyrelsen tilsluttede sig.

### 11. Eventuelt

Der var intet til punktet.

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