Ejerforeningen matr.nr. 1 dt

CVR-nr. 32740235

Referat af ordinær generalforsamling 2026

Onsdag den 28. januar 2026 kl. 18.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen matr.nr. 1 dt på Birkerød Bibliotek, Stationsvej 38, 3460 Birkerød.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.

2. Bestyrelsens beretning.

3. Aflæggelse af årsrapport til godkendelse.

4. Godkendelse af budget for det løbende regnskabsår samt beslutning af størrelsen af medlemsbidrag og/eventuelt indskud for året.

5. Forslag fra bestyrelsen.

   Forslag fra bestyrelsen om rørprojekt i blok 2.
   Forslag fra bestyrelsen om overtagelse af fællesvaskeriet og selskabslokalet.

6. Forslag fra medlemmerne.

7. Valg af bestyrelse:

   Valg af formand for bestyrelsen, hvis denne er på valg.
   Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
   Valg af eventuel suppleant til bestyrelsen.

8. Eventuelt.

---o0o---

Formand for grundejerforeningen Carsten Riddersholm bød velkommen til generalforsamlingen og til revisor Gert Larsen fra BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab samt afdelingsdirektør Mette Haagensen og kundechef Søren Ralph Hansen - begge fra CEJ Ejendomsadministration A/S. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog afdelingsdirektør Mette Haagensen som dirigent og kundechef Søren Ralph Hansen som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Penneo dokumentnøgle: IR46Y-LPLGH-XCDPZ-LG6YO-N549R-U68SE

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 135 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 12.145 ud af 25.786 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 3 ejerlejligheder ved fuldmagt.

Som sædvanligt blev generalforsamlingen i grundejerforeningen og de to ejerforeninger afholdt samtidigt. De punkter på dagsordenen, der vedrørte årsrapport, budget, fremsatte forslag samt valg af bestyrelse, blev behandlet særskilt i hver af de tre foreninger.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Formand for grundejerforeningen Carsten Riddersholm og bestyrelsesmedlem i Ejerforeningen matr.nr. 1 dy Frank Nygaard gennemgik beretningen på bestyrelsens vegne. Efter generalforsamlingen havde haft lejlighed til at stille spørgsmål til bestyrelsen, blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Aflæggelse af årsrapport til godkendelse

Indledningsvist oplyste revisor Gert Larsen fra BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, at revisor ikke havde bemærkninger til regnskabet, hvilket også fremgik af revisionspåtegningen.

Dernæst gennemgik revisor hovedtrækkene i foreningens årsrapport for 2024-2025 med sammenligningstal for 2023-2024. Resultatopgørelsen for 2024-2025 viste et driftsunderskud på 4.972.395 kr., som blev foreslået overført til egenkapitalen.

Foreningen har gennemført store renoveringer, der har drænet opsparingen og resulteret i en negativ egenkapital på 780.833 kr. Der er ikke noget, der tyder på fejl eller uregelmæssigheder - blot et år med meget store investeringer i ejendommen.

Revisor bemærkede desuden, at der var udgiftsført 194.383 kr. som et endeligt tab i forbindelse med gamle forsikringssager.

Da der ikke foretages individuel afregning af vandforbruget i de to ejerforeninger, gøres der opmærksom på, at det samlede vandforbrug for 2024 var 27.023 m³. Året før var forbruget 29.067 m³, hvorfor det samlede vandforbrug var faldet.

Udgifter til vand og renovation indgår i regnskabet for grundejerforeningen, idet udgifterne er fælles for Ejerforeningen matr.nr. 1 dt og Ejerforeningen matr.nr. 1 dy.

Da ingen havde indsigelser til årsrapporten, konstaterede dirigenten uden indsigelser og afstemning, at årsrapporten var enstemmigt godkendt.

Penneo dokumentnøgle: IR46Y-LPLGH-XCDPZ-LG6YO-N549R-U68SE

Ad 4. Godkendelse af budget for det løbende regnskabsår samt beslutning af størrelsen af medlemsbidrag og/eventuelt indskud for året

Kundechef Søren Ralph Hansen gennemgik ejerforeningens budget for 2025-2026, der var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne, og en stigning i fællesbidraget fra 184,27 kr. pr. fordelingstal til 205,65 kr. pr. fordelingstal.

Fællesbidraget på 205,65 kr. pr. fordelingstal opkræves pr. 1. marts 2026.

Regulering for perioden 1. oktober 2025 til 28. februar 2026 opkræves ligeledes pr. 1. marts 2026.

Formand for grundejerforeningen Carsten Riddersholm oplyste, at stigningen i fællesbidraget udlignes af den tilsvarende nedsættelse af grundejerforeningsbidraget. Der holdes balance i de ordinære opkrævninger af hensyn til den ekstraopkrævning, der gennemføres i forbindelse med rørprojektet i blok 2.

Der var budgetteret med et forventet driftsoverskud i ejerforeningen på 133.950 kr.

Da ingen havde indsigelser til budgettet, konstaterede dirigenten uden indsigelser og afstemning, at budgettet var enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Forslag fra bestyrelsen.

Forslag fra bestyrelsen om rørprojekt i blok 2
Bestyrelsens forslag var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, og er vedlagt nærværende referat som bilag.

Bestyrelsen anmodede om generalforsamlingens godkendelse af det i forslaget beskrevne rørprojekt i blok 2, der ville medføre en ekstraopkrævning på 217 kr. pr. fordelingstal.

Beløbet skal som udgangspunkt indbetales ultimo maj 2026, men afhængigt af ejerforeningens likviditetsbehov kan ekstraopkrævningen opdeles i to rater.

Da ingen havde indsigelser til forslaget, konstaterede dirigenten uden indsigelser og afstemning, at forslaget var enstemmigt vedtaget.

Forslag fra bestyrelsen om overtagelse af fællesvaskeriet og selskabslokalet
Bestyrelsens forslag var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, og er vedlagt nærværende referat som bilag. Forslaget blev enstemmigt og foreløbigt vedtaget på ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling den 15. december 2025.

Bestyrelsen anmodede herefter om generalforsamlingens endelige godkendelse af den i forslaget beskrevne overtagelse af fællesvaskeriet og selskabslokalet samt tilføjelsen af § 33.2 i vedtægten:

Penneo dokumentnøgle: IR46Y-LPLGH-XCDPZ-LG6YO-N549R-U68SE

"Iht. stk. 1 er i Ejerforeningens stueetage placeret både fælles vaskeri og fælleslokale (iht. tegning i bilag 3-5), som til stedse skal være til brug og benyttelse for Grundejerforeningens medlemmer. Omkostninger til drift og vedligeholdelse afholdes af Grundejerforeningen iht. særvedtægt for Grundejerforeningen Vejlesøparken § 1.10. Regler for orden og brug kan vedtages på Grundejerforeningens generalforsamling med simpelt flertal."

Dirigenten satte forslaget til afstemning, og konstaterede at forslaget var endeligt vedtaget med overvældende flertal. Én ejer stemte imod.

Ad 6. Forslag fra medlemmerne.

Der var ingen forslag fra medlemmerne.

Ad 7. Valg af bestyrelse.

Bestyrelsen skal ifølge vedtægten for ejerforeningen bestå af 3-5 medlemmer. Desuden kan vælges 1 suppleant. Bestyrelsens formand vælges direkte af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsesformand Birthe Lundsgaard var på valg, og blev genvalgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Erik Trudsø Jespersen var på valg, og blev genvalgt for en 2-årig periode.

Jan Christensen stillede op som suppleant, og blev valgt for en 1-årig periode.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Bestyrelsesformand Birthe Lundsgaard	(på valg i 2028)
Bestyrelsesmedlem Erik Trudsø Jespersen	(på valg i 2028)
Bestyrelsesmedlem Carsten Riddersholm	(på valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem Claus Østerlin (COBO)	(på valg i 2027)
Suppleant Jan Christensen	(på valg i 2027)

Ad 8. Eventuelt

Under punktet eventuelt blev følgende drøftet:

- Støjgener i forbindelse med istandsættelse af lejlighed. Carsten Riddersholm indskærpede Vejlesøparkens nye regler for håndværkere og ombygninger, der tilstræber en balance mellem ejers ret til at renovere sin bolig og fællesskabets behov for ro, tryghed og ordnede forhold.

Penneo dokumentnøgle: IR46Y-LPLGH-XCDPZ-LG6YO-N549R-U68SE

- Etablering af dørtelefonanlæg, installation af separate vandmålere samt opsætning af ladestandere til cykler og scootere. Carsten Riddersholm oplyste, at de seneste indbrud i Vejlesøparken var sket via altandørene, hvorfor et dørtelefonanlæg ikke ville have haft en præventiv effekt. Bestyrelsen vil anmode politiet om at holde et foredrag i Vejlesøparken omkring forebyggelse af indbrud og tricktyverier.

- Tidshorisont for gennemførelse af rørprojekt i blok 1. Carsten Riddersholm oplyste, at bestyrelsen vil fremlægge et forslag til rørprojekt i blok 1 på den ordinære generalforsamling i 2027. Såfremt forslaget vedtages, forventes forsyningsrørene udskiftet i løbet af 2027.

- Installation af bygningsautomationsanlæg i Vejlesøparken. Jørgen Gullestrup oplyste om fordelene ved et bygningsautomationsanlæg, der kan overvåge og automatisere tekniske installationer i bygninger. Jørgen Gullestrup takkede ja til deltagelse i foreningens beredskabsudvalg.

- Lokalisering af løbende toiletter. Bestyrelsen henstillede til, at ejendomskontoret kontaktes, når der lokaliseres et løbende toilet.

- Status på istandsættelse af indgangsparti i blok 1. Carsten Riddersholm henviste til driftschef Jan Breaum, der er tovholder på projektet.

Der lød desuden en stor tak til bestyrelsen, og til de ansatte på ejendomskontoret. Forsamlingen bakkede op herom med applaus.

Da der herefter ikke var yderligere bemærkninger, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, og takkede for god ro og orden. Generalforsamlingen sluttede kl. 20.30.

Dette dokument er underskrevet digitalt af dirigenten og formanden for ejerforeningens bestyrelse ved brug af MitID. Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.

Penneo dokumentnøgle: IR46Y-LPLGH-XCDPZ-LG6YO-N549R-U68SE

Forslag til blok 2 rørprojekt

Send til generalforsamlingen den 28. januar 2026

Motivering af forslaget

Vejlesøparkens vand- og varmeinstallationer er i dag mere end 50 år gamle. Efter mange års stabil drift er de tekniske levetider nået, og risikoen for driftsforstyrrelser, forringet vandkvalitet, vandskader og følgeskader stiger markant, hvis udskiftningen udskydes yderligere. På den baggrund godkendte generalforsamlingen i 2024 en plan for første fase af en gradvis udskiftning af rørinstallationerne i alle fem boligblokke.

Planen blev indledt med rørprojektet i blok 4 i 2024 til ca. 6 mio. kr. og efterfulgt af blok 5 i 2025 til ca. 4 mio. kr. Begge projekter er gennemført tilfredsstillende, inden for de godkendte budgetter og med de forventede forbedringer for beboerne. Erfaringerne herfra giver et solidt grundlag for at fortsætte renoveringen.

Næste naturlige og nødvendige skridt er blok 3 og blok 2 rørprojekterne. Disse to bygninger er ens udformet, og derfor vil der være væsentlige besparelser ved at gennemføre denne projektfase som et samlet projekt. Vejlesøparkens tekniske rådgiver, Topdahl, har udarbejdet et detaljeret udbudsmateriale og vurderer, at rørprojektet i blok 2 samlet vil beløbe sig til ca. 7,1 mio. kr. En væsentlig del af omkostningen skyldes, at installationerne i kælderetagen (garageanlægget) er skjult bag asbestholdige lofter. De nuværende regler for håndtering af asbest er meget restriktive, og selv mindre støvgener kan føre til standsning af arbejdet.

Bestyrelsen anbefaler derfor, at projektet indledes med en samlet miljøsanering af ca. 1.200 m² asbestlofter, hvorefter der etableres nye lofter med væsentligt bedre varmeisolering. Dermed bliver kælderområderne asbestfri i alle arbejdsområder, og rørarbejdet kan gennemføres sikkert og effektivt.

Projektet giver en række varige fordele: forbedret vandkvalitet, øget forsyningssikkerhed, bedre udnyttelse af fjernvarmen, reduceret varmetab og lækagesikring via DanTaet-systemet samt færre og mindre vandskader – hvilket på sigt kan reducere forsikringsomkostningerne. Samlet set vil projektet medføre store besparelser i vedligehold og projektet vil begrænse eventuelle vandskader i lejlighederne fremover.

Den tekniske løsning

Den tekniske løsning blev udviklet i 2024 i forbindelse med blok 4 rørprojektet. Siden blev samme tekniske løsning videreført i blok 5 rørprojektet. Så dermed ligger den tekniske løsning fast. Af hensyn til den fremtidige betjening af rørsystemerne er et vigtigt at fastholde samme struktur, somme type komponenter og samme type computere og netværk til overvågning og monitorering af temperatur, vandtryk osv. Altså samme type teknisk løsning på tværs af alle fem boligblokke. I forbindelse med rørprojekterne tilstræber vi endvidere at gøre fællesområderne asbestfrie som en del af Vejlesøparkens samlede miljøstrategi.

Budget for blok 2 rørprojektet

Rørprojektet i blok 2 er relativt dyrt på grund af asbestlofterne i kælderetagen. Bestyrelsen har undersøgt om man kan nøjes med at fjerne asbestlofterne der, hvor det er nødvendigt ved stigstrengene, men det bliver forholdsmæssigt dyrt at miljøsanere asbestlofter i små partielle områder. Derfor anbefaler bestyrelsen, at miljøsanere hele parkeringskælderen, såfremt ejeren vil betale ekstraomkostningerne. Dermed er vi fri fra asbest i hele området – én gang for alle. Alternativt vil der fortsat være en risiko for, at kælderetagen senere bliver lukket som følge af nedfalden asbeststøv fra de loftsplader, der er revnet af forskellige årsager. Både i

Penneo dokumentnøgle: IR46Y-LPLGH-XCDPZ-LG6YO-N549R-U68SE

blok 4 og blok 5 rørprojektet brugte vi mange penge på asbestsanering, så disse to bygninger er nu asbestfrie i alle de områder, hvor vi fremover skal have adgang til installationerne.

Her er en oversigt over budgettet for rørprojektet i blok 2.

Budget for blok 2 rørprojekt inkl. nye lofter	30.12.25
Miljøsanering af asbestloft	630.000 kr.
Nyt loft til erstatning af asbestloftet	1.300.000 kr.
Nye lamper i loftet	146.000 kr.
Øvrig elarbejde inkl. byggestrøm	369.000 kr.
Nyt rørsystem inkl. nye ventiler	1.700.000 kr.
Andre komponenter til monitorering og styring	290.000 kr.
Optimeringer i boilerrummet	90.000 kr.
Isolering af rør	295.000 kr.
Byggeplads, depotrum, rengøring mv.	53.000 kr.
Håndværkere og materialer	**4.873.000 kr.**
Reserver til projekt risici 10 procent	487.300 kr.
Rådgivning topdahl (kontrakt underskrevet)	300.000 kr.
Reserveret til det samlede projekt	5.660.300 kr.
Moms 25 %	1.415.075 kr.
Finansieringsbehov I alt inkl. moms	**7.075.375 kr.**

De angivne priser er de mest troværdige overslag, som kunne opnås i december 2025. Men da projektet først kan starte, når vintersæsonen er overstået, så kan vi på nuværende tidspunkt ikke få faste tilbud, der rækker et halvt år ind i fremtiden uden at leverandørerne vil pålægge prisen med et stort risikobeløb. Derfor har vi valgt at angive de mest sandsynlige priser for at gennemføre projektet, og anmode generalforsamlingen om et forhandlingsmandat til at imødekomme eventuelle prisændringer i tilbudsfasen.

Finansiering af blok 2 rørprojektet

Udfordringen er, at ejerforeningen ikke har den nødvendige likviditet til fuld finansiering. Ca. 15 procent kan dækkes af opsparing og det normale anlægsbudget for 2025-2026, mens resten kræver en engangsopkrævning hos ejerne. Bestyrelsen vurderer, at dette er den mest ansvarlige løsning, da alternativet – udsættelse – indebærer stigende teknisk og økonomisk risiko. På grund af blok 5 rørprojektet har 1dt ingen opsparing. Som det kan ses af årsregnskabet, så var egenkapitalen negativ ved regnskabsårets start. For at finansiere projektet skal der tilføres 6,6 millioner ekstra ud over de ordinære opkrævninger.

Bestyrelsen har foreslået at de 6,6 millioner fordeles således at COBO forlods betaler 1 million til nye lofter i parkeringskælderen og de resterende 5,6 millioner opkræves hos lejlighedsejerne efter fordelingstal, svarende til 217 kr. per fordelingstal.

Penneo dokumentnøgle: IR46Y-LPLGH-XCDPZ-LG6YO-N549R-U68SE

1dt Budget 2025-26	DKK	Enheder	Kr/enhed	Rørprojekt
1dt Bidrag til ejerforeningen 2025-26	5.302.980	25.786	206	
Kontingent til Grundejerforening	10.196.758	42.926	238	
I alt per enhed 1dt			443	
Ekstra opkrævning til B2 rørprojektet				217
Lejleighed på 54 enheder (blok 1)	23.933			11.718
Lejleighed på 117 enheder (blok 5)	51.854			25.389
Stor lejlighed 171 enheder (Blok 2)	75.787			37.107
Stigning i procent				49%

Som det kan ses af ovenstående skema, så svarer de 5,6 millioner til et beløb på ca. 217 kroner per fordelingstal. For en typisk blok 1 lejlighed med et fordelingstal på 54 enheder medfører det en ekstrabetaling i 2026 på ca. 12 tusind kroner, og for en blok 5 lejlighed ca. 25 tusind kroner. For de største lejligheder i blok 2 ca. 37 tusind kroner. Beløbene skal indbetales hen over sommeren 2026 for at dække projektudgifterne. Bestyrelsen er opmærksom på, at disse ekstrabetalinger kan være en udfordring. Derfor holdes 2 informationsmøder i selskabslokalet ugen før generalforsamlingen den 28. januar 2026, hvor udfordringerne kan blive diskuteret.

Juridiske forhold

Vedtægternes paragraf 26 beskriver ejerforeningens vedligeholdelsespligt, og paragraf 15 pålægger bestyrelsen at sikre en forsvarlig vedligeholdelse af ejendommen. Derfor mener bestyrelsen, at rørprojekterne ligger inden for bestyrelsens pligter, også selv om det kræver en ekstraopkrævning hos ejerne.

I forbindelse med blok 4 rørprojektet i 2024 fik bestyrelsen en ekstern advokatvurdering af generalforsamlingens beslutningsmandat. Det blev her vurderet, at generalforsamlingen kan vedtage den anbefalede investering i rørprojektet med et simpelt flertal som beskrevet i vedtægternes paragraf 3.

Bestyrelsens forslag

Hermed anbefaler bestyrelsen, at generalforsamlingen vedtager blok 2 rørprojektet som beskrevet ovenfor med det angivne budget. Dette medfører en ekstraopkrævning på 217 kroner per fordelingstal. Beløbet skal som udgangspunkt indbetales ultimo maj 2026. Der kan dog undtagelsesvis foretages individuelle betalingsordninger. Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til undtagelsesvis at foretage en individuel tilpasset betalingsplan inden for de budgetmæssige rammer. Generalforsamlingen bemyndiger endvidere bestyrelsen til at indgå de for projektet nødvendige aftaler med teknisk rådgiver og administrator samt til at indgå entreprisekontrakt med entreprenør, tegne entrepriseforsikring og igangsætte arbejderne. Endelig bemyndiger generalforsamlingen bestyrelsen til et forhandlingsmandat på max 8 procent af det samlede projektbeløb.

NB: Generalforsamlingen gøres opmærksom på, at rørprojektet er budgetteret ud fra en samlet gennemførelse af både blok 2 og 3 rørprojektet.

På vegne af
1dt Bestyrelsen
Carsten Riddersholm og Birthe Lundsgaard

Penneo dokumentnøgle: IR46Y-LPLGH-XCDPZ-LG6YO-N549R-U68SE

Oplys ved indtjekning: Lejlighed nr. xxx

Fornavn Efternavn
Vejlesøparken nr. etage th.
2840 Holte

Sendt på mail til: navn@domaene.dk

27. november 2025
Reference 1-1816-xxx-6

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen matr.nr. 1 dt

Hermed indkaldes på bestyrelsens vegne til ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen matr.nr. 1 dt, der afholdes i Vejlesøparkens selskabslokale, Vejlesøparken 1, 2840 Holte

Mandag den 15. december 2025 kl. 15.00

For generalforsamlingen foreligger følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.

2. Forslag om overtagelse af Fællesvaskeriet og Selskabslokalet.

Forslaget er en opfølgning på tidligere beslutning på generalforsamlingen i foråret 2025, hvor overdragelse og inddragelse i fællesareal er besluttet på samme vilkår.

Grundejerforeningen kan imidlertid ikke erhverve arealet, uden at dette er udstykket i en selvstændig ejerlejlighed, og kan ikke inddrage det i Grundejerforeningens fællesareal, fordi det er beliggende i Ejerforeningens ejendom.

For at sikre, at Fællesvaskeriet og Selskabslokalet m.v. af Vurderingsstyrelsen bliver betragtet som fællesområde, hvor beskatningen ligger på ejerlejlighederne, så har vores advokat anbefalet vedhæftede fremgangsmåde. Forslaget vil medføre en væsentlig besparelse, da Grundejerforeningen fx sidste år betalte 213 tusind kroner i lejeaftale for området.

De tekniske bilag er medtaget for helhedens skyld og kan ses på:

https://vejlesoeparken.dk/ledelse-og-drift/202x-generalforsamlinger/

Penneo dokumentnøgle: IR46Y-LPLGH-XCDPZ-LG6YO-N549R-U68SE

Vedlagt er:

Forslag med motivation og skitseplan
Fuldmagtsblanket

Stemmeret kan udøves ved fuldmagt udstedt til ægtefælle/samlever eller en myndig person.

Med venlig hilsen

Betina Holecz
Ejendomsadministrator
Telefon 32 42 88 32
Mail bho@cej.dk

Penneo dokumentnøgle: IR46Y-LPLGH-XCDPZ-LG6YO-N549R-U68SE

Ejerforeningen matr. nr. 1 dt

F U L D M A G T

Reference 1-1816-xxx-6

Undertegnede

NAVN: Fornavn Efternavn

ADRESSE: Vejlesøparken nr, etage th., Holte

bemyndiger herved

NAVN: _____

ADRESSE: _____

til at give møde og stemme på mine vegne på ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling, der afholdes mandag den 15. december 2025 kl. 15.00 i Vejlesøparkens selskabslokale, Vejlesøparken 1, 2840 Holte.

UNDERSKRIFT:_____

Bemærk venligst, at fuldmagtsblanketten alene er gyldig hvis:

1. Alle felter i fuldmagten er udfyldt.

2. Fuldmagten er udstedt til ægtefælle/samlever eller en myndig person.

3. Der ikke er påført noter, beskeder eller ønsker til afstemning mv. på fuldmagten.

4. En ejer kan kun medbringe én fuldmagt fra en anden ejer. Bestyrelsen kan ikke modtage fuldmagter, men bestyrelsesmedlemmerne kan i deres egenskab af ejere modtage fuldmagt under respekt af fuldmagtsbegrænsningen.

Eventuel fuldmagt afleveres til dirigenten, inden afstemningen påbegyndes.

Penneo dokumentnøgle: IR46Y-LPLGH-XCDPZ-LG6YO-N549R-U68SE

WINSLØW

26.11.2025
Sagsnr. 28239

FORSLAG PÅ E/F VEJLESØPARKEN, MATR.NR. 1 DT

På Ejerforeningens generalforsamling den 15. december 2025, stiller bestyrelsen følgende forslag:

<u>Forslag 1:</u>
Bestyrelsen stiller forslag om Ejerforeningens erhvervelse af 364 m2 af ejerlejlighed nr. 231a med henblik på matrikulær inddragelse i Ejerforeningens fællesareal (dvs. nedlæggelse af denne del af ejerlejligheden, således at ejerlejlighedsarealet reduceres fra 698 til 334 m2, men fordelingstal forbliver uændret).

Købesummen er på forhånd aftalt med ejer af ejerlejlighed nr. 231a, COBO VIII Ejendomme P/S ("Core"), CVR-nr. 38355317, til kr. 1, med aftalt skatteforbehold, jf. redegørelsen i bilag 1-5.

<u>Forslag 2:</u>
Under forudsætning af vedtagelse af Forslag 1, foreslår bestyrelsen følgende tilføjelse til vedtægternes § 33, som nyt § 33.2 indsættes følgende:

"§ 33.2
Iht. stk. 1 er i Ejerforeningens stueetage placeret både fælles vaskeri og fælleslokale (iht. tegning i bilag 3-5), som til stedse skal være til brug og benyttelse for Grundejerforeningens medlemmer. Omkostninger til drift og vedligeholdelse afholdes af Grundejerforeningen iht. særvedtægt for Grundejerforeningen Vejlesøparken § 1.10. Regler for orden og brug kan vedtages på Grundejerforeningens generalforsamling med simpelt flertal."

I relation til forslag 1 og 2 bemyndiges bestyrelsen til

1) *at forhandle indgå sædvanlig købsaftale med Core med henblik på formalisering af erhvervelsen,*
2) *at foretage de nødvendige tinglysningsmæssige ekspeditioner, herunder skøde og tinglysning,*

   I relation til nr. 1) og 2) bemyndiges bestyrelsen til at foretage sådanne ikke-indholdsmæssige ændringer, som måtte være nødvendige for gennemførelse af erhvervelsen (herunder ansøgning om erhvervelsestilladelse),

3) *at forhandle ophør af den eksisterende lejekontrakt for det erhvervede areal med Grundejerforeningen Vejlesøparken (parterne er enige om, at denne skal ophøre, jf. oprindelig motivation).*

4) *(ved de tegningsberettigede) at underskrive alle dokumenter (herunder tinglysningsanmeldelser), som måtte være nødvendige for gennemførelse af overdragelsen og de matrikulære ændringer i relation til erhvervelse og tinglysning, samt relaksation af*

Penneo dokumentnøgle: IR46Y-LPLGH-XCDPZ-LG6YO-N549R-U68SE

eksisterende panter i det erhvervede areal, herunder ejerpantebrevet med dato/løbenr. 11.09.1970-12827-04-H0001.

Penneo dokumentnøgle: IR46Y-LPLGH-XCDPZ-LG6YO-N549R-U68SE

Supplerende motivation
Forslaget er en opfølgning på tidligere beslutning på generalforsamlingen i Grundejerforeningen Vejlesøparken, hvor overdragelse og inddragelse i fællesareal er besluttet på samme vilkår.
Grundejerforeningen kan imidlertid ikke erhverve arealet, uden at dette er udstykket i en selvstændig ejerlejlighed, og kan ikke inddrage det i Grundejerforeningens fællesareal, fordi det er beliggende i Ejerforeningens ejendom.

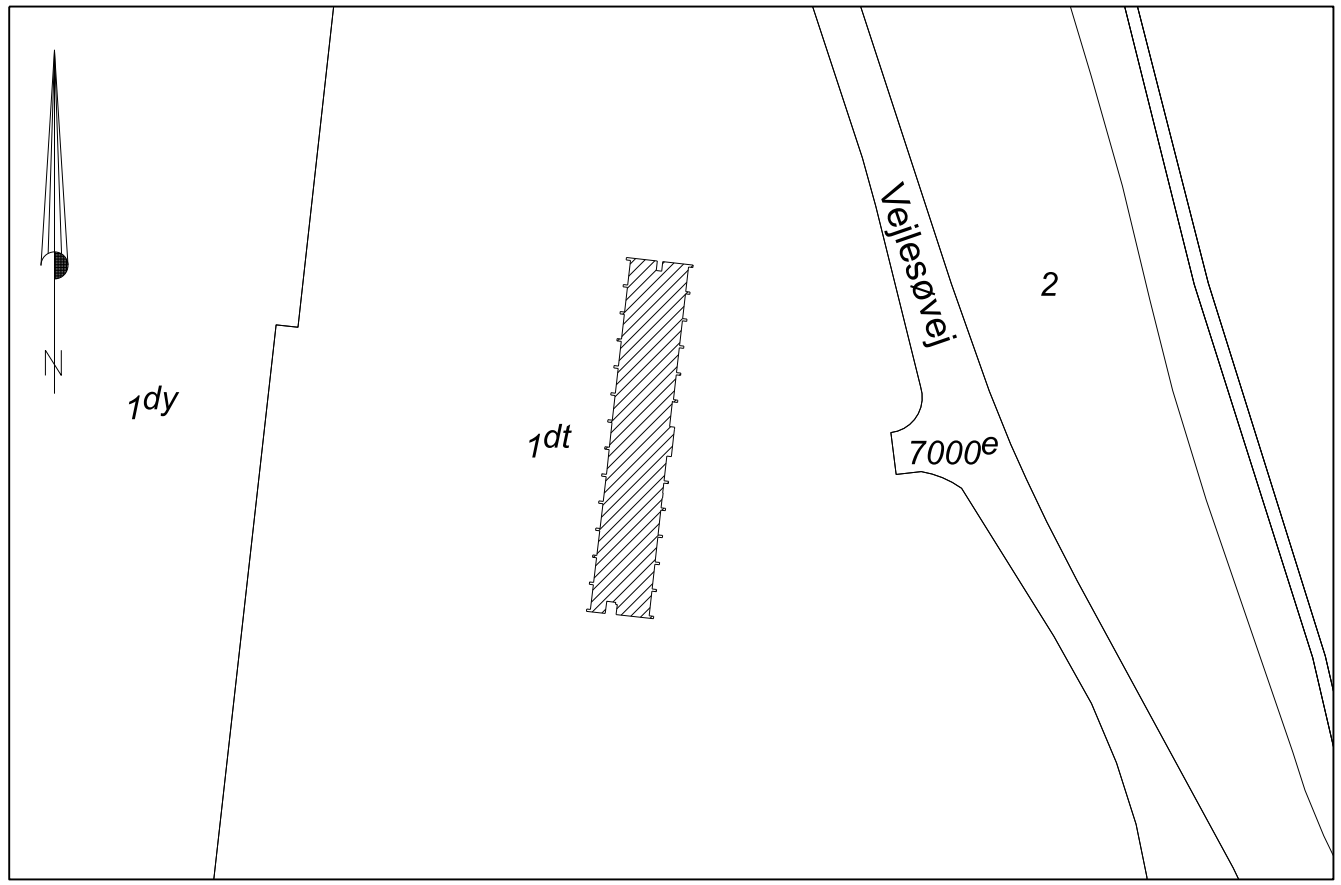
Med henblik på at undgå den vurderingsmæssige usikkerhed forbundet med at Grundejerforeningen skal erhverve arealet som en selvstændig ejerlejlighed, forslås det i stedet, at Ejerforeningen erhverver arealet og inddrager dette i Ejerforeningens fællesareal, samtidig med at det præciseres i Ejerforeningens vedtægt, at Grundejerforeningens medlemmer skal have brugsret til arealet, iht. Ejerforeningens vedtægter § 33 og Grundejerforeningens vedtægter § 1.10.

Der henvises i øvrigt til det samlede materiale til den forrige generalforsamlingsbeslutning, som vedlægges forslaget på ny.

Bilag:

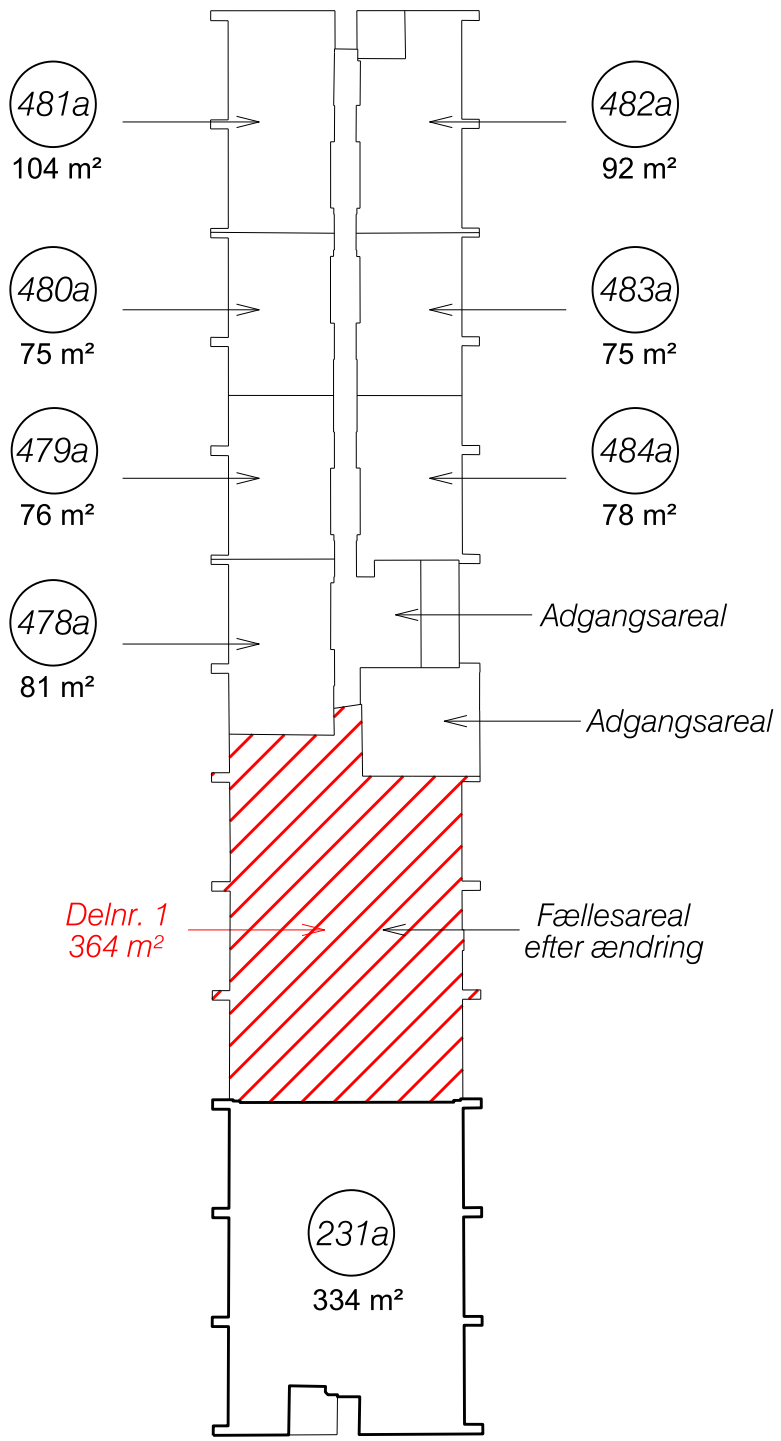
Bilag 1:	Tingbog for ejerlejlighed nr. 231
Bilag 2:	Ejerlejlighedsfortegnelse
Bilag 3:	Ændringsrids
Bilag 4:	Ejerlejlighedskort før ændring
Bilag 5:	Ejerlejlighedskort efter ændring
Bilag 6:	Referat fra generalforsamling i G/F Vejlesøparken af 29. januar 2025 inkl. oprindelig motivation
Bilag 7:	Referat fra generalforsamling i G/F Vejlesøparken af 26. februar 2025 inkl. oprindelig motivation

Penneo dokumentnøgle: IR46Y-LPLGH-XCDPZ-LG6YO-N549R-U68SE



Situationsplan 1:4000

stuen 1:500



Tinglysningsrids vedr. ejerlejlighedsejendom

af matr. nr.: *1dt*
Ejerlav: *Geelskov, Ny Holte*
Kommune: *Rudersdal Kommune*
Adresse: *Vejlesøparken 1B*

BFE - nummer hovedejendom: 2097236
Opmålingsdato: 9. februar 2024

Udfærdiget 17. september 2025 i anledning af forandring af ejerlejlighed nr. 231.

Følgende areal fragår fra ejerlejlighed nr. 231 og overføres til indvendigt fællesareal:

Delnr. 1, 364 m² i stuen

Målforhold: 1:500
J.nr.: 1102861

Skel dk landinspektører

www.skel.dk
Tel.: 5943 1909
Mail: firma@skel.dk
CVR-nr. 34 20 31 80

Kontorer
• København • Slagelse • Aarhus
• Helsingør • Holbæk
• Kalundborg • Sorø

Zaki Yaqub Agha
Landinspektør

Penneo dokumentnøgle: IR46Y-LPLGH-XCDPZ-LG6YO-N549R-U68SE

Ejerforeningen matr.nr. 1dt

CVR-nr. 32740235

Referat af ekstraordinær generalforsamling 15. december 2025

Mandag den 15. december 2025 kl. 15.00 blev der holdt ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen matr.nr. 1dt i selskabslokalet, Vejlesøparken 1, 2840 Holte.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.

2. Forslag om overtagelse af Fællesvaskeriet og Selskabslokalet

---o0o---

Formand for grundejerforeningen og medlem af bestyrelsen i E/F matr. 1dt Carsten Riddersholm bød velkommen til generalforsamlingen og til kundechef Søren Ralph Hansen fra CEJ Ejendomsadministration A/S. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Søren Ralph Hansen som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Der var mødt 113 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 9.404 ud af 25.786 på generalforsamlingen, heraf 2 ejerlejligheder ved fuldmagt.

Ad 2. Bestyrelsen stiller forslag om overtagelse af Fællesvaskeriet og Selskabslokalet

Bestyrelsens forslag var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, og er vedlagt dette referat som bilag.

Carsten Riddersholm redegjorde for historikken bag konstruktionen med fællesarealer, dvs. fællesvaskeri, selskabslokaler, skralderum, depotrum, cykelrum osv.

Da ingen havde indsigelser til forslaget, konstaterede dirigenten, at forslaget var enstemmigt og foreløbigt vedtaget, men ikke endeligt vedtaget, idet det ikke havde opnået tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne efter fordelingstal og antal.

Vedtages et forslag ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede ejere efter fordelingstal

Penneo dokumentnøgle: LBMJF-UMGSH-ATSDV-DZDJQ-QKVOM-WSWM2-FUG8K-E

og antal, indkaldes der til ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger til afholdelse inden for 3 måneder.

Forslaget vil derfor blive fremsat på E/F matr. 1dt's ordinære generalforsamling den 28. januar 2026, hvor det kan, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Dette dokument er underskrevet digitalt af dirigenten og formanden for bestyrelsen ved brug af MitID. Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.

Penneo dokumentnøgle: LIRAS-AYGSA-ATGSD-BZDYK-QBKVO-MWSWA-9FF-UA8KE

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Søren Ralph Hansen
CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250
Dirigent
Serienummer: 217f129a-f3bd-4c11-aa8e-cac68d854d7d
IP: 178.72.xxx.xxx
2025-12-18 09:52:48 UTC

Carsten Riddersholm
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: a0661b31-5484-4557-ae57-854d91bc7de2
IP: 80.163.xxx.xxx
2025-12-18 11:03:47 UTC

Birthe Lundsgaard
Bestyrelsesformand
Serienummer: bb8ac321-f988-4188-9626-6b3bba2836cc
IP: 195.215.xxx.xxx
2025-12-18 16:53:37 UTC

Erik Trudsø Jespersen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 7d3005cb-a683-41b3-bd65-cbd792cad1a7
IP: 80.62.xxx.xxx
2025-12-20 12:50:59 UTC

Claus Østerlin
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 292871fc-442d-492f-b7ba-367898aa8c56
IP: 80.62.xxx.xxx
2025-12-21 08:34:20 UTC

Penneo dokumentnøgle: LBA4S-AMEGH-ATGBD-BZDKQ-6KVOW-W3W4P-UA8KE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Mette Haagensen
Dirigent
Serienummer: 555a31f3-9876-4555-919c-275beba2c1d7
IP: 178.72.xxx.xxx
2026-02-16 14:50:34 UTC

MitID

Birthe Lundsgaard
Bestyrelsesformand
Serienummer: bb8ac321-f988-4188-9626-6b3bba2836cc
IP: 195.215.xxx.xxx
2026-02-17 16:51:03 UTC

MitID

Penneo dokumentnøgle: IR46Y-LPLGH-XCDPZ-LG6YO-N549R-U68SE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.