

Referat af bestyrelsesmødet den 16. juni 2026

Vejlesøparkens selskabslokale kl. 15:00 til 17:00

Inviterede bestyrelsesmedlemmer

- CØ - Claus Østerlin (CoBo GF, 1dy og 1dt)
- CR - Carsten Riddersholm (GF formand og 1dt) - **Mødeleder**
- DI - Dan Ingerslev (GF)
- TB - Thomas Boisen (1dy formand)
- FN - Frank Nygaard (1dy)
- BW – Beate Warberg (1dy)
- BL - Birthe Lundsgaard (1dt formand)
- ETJ - Erik Trudsø Jespersen (GF og 1dt)
- PH – Per Henriksen (GF suppleant)
- KH – Keld Holm (1dy suppleant)
- JC – Jan Christensen (1dt suppleant)

Øvrige mødedeltagere

- JWB - Jan Breaum (VSP driftschef)
- SRH – Søren Ralph Hansen (CEJ kundechef) - **Referent**
- BHO – Betina Holecz (CEJ) *afbud*

Dagsorden for bestyrelsesmødet

1. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde
2. Økonomiopfølgning
 - a. Gennemgang af administrators økonomirapport for GF
 - b. Gennemgang af administrators økonomirapport for 1dy
 - c. Gennemgang af administrators økonomirapport for 1dt
 - d. Status på forsikringssager
3. Opfølgning på igangværende projekter
4. Opfølgning på driftsopgaver
5. Initiativsager fra bestyrelsen og driften
6. Initiativsager fra beboer og andre
7. Rapport fra udvalg
8. Udestående sager
9. Eventuelt
10. De næste bestyrelsesmøder og generalforsamling

1. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde

Referatet af bestyrelsesmødet den 13. april 2026 blev godkendt med følgende kommentar:

BW: På side 3 under punktet *Opfølgning på igangværende projekter* skal ordet "alene" fjernes.

****Mødereferatet blev godkendt med den angivne kommentar.***

2. Opfølgning på økonomien

2a. Gennemgang af GF økonomirapporten fra CEJ

De væsentlige budgetafvigelser blev gennemgået, heraf skal særligt nævnes:

- RK renovationsudgift er under det budgetterede
- Udgift til container er under det budgetterede, desuden løbende optimering samt fokus på forkert affaldshåndtering hos beboere
- Afventer faktura på nye vaskemaskiner
- Ny traktor indkøbt, giver stor fleksibilitet og øget produktivitet
- Større udgifter til afløbsledninger i jord
CR: Hænger sammen med øget fokus på beredskab, vigtigt at efterse afløb og kloaker efter kraftige regnskyl, så eventuelle oversvømmelser kan undgås

Udgift til Brunata Online konteret på konto 08950 flyttes til fælles drift (anden serviceordning).

****GF økonomirapporten blev godkendt med de angivne kommentarer.***

2b. Gennemgang af 1dy økonomirapporten fra CEJ

Der blev nævnt følgende:

- Færre indtægter fra serviceydelser for beboere.
JWB: Ordningen bruges mindre, da mange ældre beboere er flyttet ud af ejendommen. Måske behov for øget opmærksomhed overfor nye beboere.
- *Drift af elevatorer:* Lovpligtige faldprøver har ikke været budgetteret. Der arbejdes som tidligere omtalt på et tiårshjul, så der kan budgetteres korrekt fremover.
- *Vandinstallationer:* Fortsat mange renoveringer i lejligheder med nødvendige skift af ventiler ved stigrørene.

FN: Der er realiseret en udgift til rørprojekt på 1,7 mio. kr., og den ekstra opkrævning pr. 1. juni er ikke medtaget i budgetopfølgningen pr. 31. maj.

****1dy økonomirapporten blev godkendt med de angivne kommentarer.***

2c. Gennemgang af 1dt økonomirapporten fra CEJ

Samme kommentarer som for 1dy for så vidt angår beboerindtægter, drift af elevatorer og vandinstallationer.

Desuden har der været problemer med duer på taget af Blok 1 og myrer i to lejligheder.

****1dt økonomirapporten blev godkendt med de angivne kommentarer.***

2d. Gennemgang af CEJ-rapporten over forsikringssager

SRH kommenterede forsikringsrapporten med følgende kommentar:

Udover det oplyste er der i sidste uge meddelt afslutning på en sag i 1dy, hvor der kan hentes ca. 75.000 kr. fra forsikringen.

På forespørgsel oplyste SRH, at alle skadesanmeldelser fra Newsec-tiden nu er lukket. De åbne skadesanmeldelser er alle af nyere dato. Dermed er oprydningen afsluttet.

****Rapporten over forsikringssager blev godkendt med de angivne kommentarer.***

3. Opfølgning på igangværende projekter

3A. Opfølgning på projekter

Projektoversigten og projektrapporten fra driftschefen blev gennemgået med følgende kommentarer:

P7135 – DanTaet Læksikring

JWB: DanTaet monteres på centralvarmen i Blok 4 og 5 i juni måned.

P7136 – Kælderdek B3 og B2

JWB: Der er afsat 200.000 kr. til henholdsvis Blok 2 og Blok 3 til udbedring af revner i betondæk, og det forventes, at budgettet holder.

3B. Opfølgning på Blok 3 og 2 rørprojekter

CR: Projektforløbet ser overordnet gode ud. Der er daglig opfølgning, og mindre korrektioner foretages, hvis det vurderes nødvendigt.

DI: Kan rørprojekterne lukkes i dette regnskabsår?

JWB: Projektet i Blok 3 kan formentlig lukkes. CR tilføjede, at der muligvis ultimo september vil blive hensat et beløb til de resterende betalinger for blok 2 rørprojektet.

FN: Der arbejdes på et informationsbrev med CR, der udsendes 17. juni.

ETJ: Nogle beboere har ikke forstået ekstraopkrævningerne den 1. juni, og det er derfor godt med rigelig information.

DI: Nogle beboere er blevet overraskede over, at det besluttede forhandlingsmandat på 8 % kunne medføre en højere betaling pr. lejlighed.

BL: Overvej at bruge SMS til at kommunikere vedrørende parkeringspladser.

****Projektoversigten og projektrapporten blev godkendt med de angivne kommentarer.***

4. Opfølgning på driftsopgaver

Driftschefens rapporter blev gennemgået med følgende kommentarer:

JWB: I sagen med forkert monterede markiser har to lejligheder vendt tilbage på henvendelsen fra CEJ og erklæret sig uenige. JWB sender disse til CEJ.

JWB delte sine tanker om bemanning samt kommende vedligeholdelsesarbejder, herunder om der i forhold til relining af faldstammer skal afsættes et større beløb årligt, eller laves ét samlet projekt.

TB: Der skal foreligge en konkret indstilling til bestyrelsen.

JWB meddelte, at der havde været tilsyn med legepladserne, og at de nuværende legehuse og legestativer ikke kunne godkendes af sikkerhedsmæssige årsager.

UTH (Utilsigtede hændelser) logbogen:

Intet at bemærke.

****Driftschefens rapporter blev godkendt med de angivne kommentarer.***

5. Initiativsager fra bestyrelsen og driften

5a. ETJ ønsker bestyrelsens stillingtagen vedr. mobilantennener på blok 1 taget

ETJ: Har modtaget en henvendelse fra en virksomhed om køb af rettighed til brug af taget i Blok 1. Indstiller, at bestyrelsen afviser. Der må tages stilling, efterhånden som kontrakter skal fornyes, så Vejlesøparken har et tæt forhold til lejer.

Desuden er det vigtigt med en formalisering af kontrakt med Heliot, der har overtaget konkursboet efter tidligere lejer, IoT.

SRH: CEJ følger op på tidligere henvendelser til Heliot.

****Afvisning af henvendelse blev godkendt, og CEJ rykker Heliot.***

5b. JWB anbefaler 3 nye tørretumblere og afskaffelse af gas

JWB: Motiverede anbefalingen om skifte. Gasforbruget er over de senere år reduceret, og i dag er Vejlesøparken kun gaskunde på grund af de tre gamle tørretumblere.

TB: Ønskværdigt med et regnskab for vaskeriet, der viser indtægter og omkostninger forbundet med vaskeriet. Desuden skal der træffes beslutning om, hvordan nye maskiner skal afskrives.

CR: Der vil blive kigget på dette.

****Køb af 3 nye tørretumblere med levering i Q426 blev besluttet, og CR igangsætter arbejde med et driftsregnskab for vaskeriet.***

5c. FN ønsker bestyrelsens godkendelse af en 3-faset plan i fjernvarmeforsyning

FN: Omtalte de tre trin.

1. Lukke varmeregnskab 2025/26 med varmeomkostninger på 4.472.071 kr. inklusiv et rørtab på 4%.
2. For varmeåret 2026/27 aftales et maksimalt rørtab på 5%.
3. I 2026 indledes et forhandlingsforløb om en mere tidssvarende aftale med Norfors.

****Den trefasede plan blev godkendt, og FN og JC bemyndiges til at indlede forhandlinger med Norfors.***

5d. BW og ETJ ønsker bestyrelsens godkendelse af et udvidet projekt for Blok 1 indgangspartiet og reposerne på alle etager

BW: JJW Arkitekter har udarbejdet tegninger over alle fællesarealer i Blok 1, og analyseret hvilke elementer, der skal indgå i det fremtidige design.

JJW Arkitekter har i deres materiale en reference til skoven, og det er tidstypisk i forhold til belysning og indretning. Der er tale om såvel en opgradering, som en tilbageførsel til den oprindelige tanke i arkitekturen.

Det er BW's og ETJ's indstilling at følge arkitektens designoplæg. Vi anser det for uhyre vigtigt, at fremtidige bestyrelser fastholder denne designlinje, så man om nogle år vil kunne se et sammenhængende, elegant design i tråd med den øvrige, tidstypiske arkitektur – uanset, om man befinder sig ved elevatoren i blok 1 eller en opgang i en af de andre blokke.

Nyt design af skilte og dertil anvendte skrifttyper, jf. arkitektens oplæg, indføres i hele Vejlesøparken med umiddelbar effekt.

CR: Oplægget indebærer, at der laves mere i fællesområderne end først antaget. Derfor anbefales det at færdiggøre Blok 1-indgangspartiet efter arkitektens anvisninger i dette regnskabsår, selv om det koster mere end det skrabede budget fra tidligere. Ved at udskyde renoveringen af det nye møderum ved fællesvaskeriet til næste år overholdes den samlede budgetramme.

CØ: Den fremlagte renoveringsplan præsenterer Vejlesøparken og bygningen godt. Det er vigtigt, at foyeren i Blok 1 gøres færdig først. Dermed ok fra CoBos side.

****Bestyrelsen vedtog det fremlagte budget for blok 1 indgangspartiet.***

5e. CR ønsker bestyrelsens beslutning i udarbejdelsen af en Blok 1 plan for rørprojektet, der kan præsenteres på OGF i januar 2027

CR: Blok 2 og 3 kører godt, ligesom Blok 4 og 5 har gjort. Det giver mening at se på Blok 1 i forlængelse af de øvrige, anvende samme tekniske løsning og udnytte de synergier, der ligger. Det anbefales at bruge 100.000 kr. i Q3 2026 på en grov plan for Blok 1, der kan danne grundlag for et senere udbudsmateriale, så et beslutningsgrundlag kan præsenteres på den ordinære generalforsamling i januar 2027.

****Bestyrelsen vedtog, at der i Q3 2026 bevilges 100.000 kr. til en grov plan for rørprojektet i Blok 1, og at der yderligere afsættes 200.000 kr. i Q4 2026 til udarbejdelse af udbudsmaterialet.***

6. Initiativsager fra beboere og andre

Ingen.

7. Rapport fra udvalg

Forsyningsudvalget orienterer om Nordfors-afregningen for varmeåret 2025/26

Behandlet under punkt 5c.

CR har haft en indledende samtale med iFiber om finansiering af et fibernet. Der blev tilbudt en tilbagekøbsordning, som var et ultimativt krav fra bestyrelsens side. Flertallet i bestyrelsen mente dog ikke, at behovet for at skifte net er aktuelt.

****Bestyrelsen vedtog, at der ikke gøres yderligere i forhold til fibernet.***

8. Udestående sager fra tidligere mødereferater

Bestyrelsen vedtog, at der arbejdes videre med en vejledning om videoovervågning.

DI: Bestyrelsen finder ikke, at det er nødvendigt at udsende en vejledning om videoovervågning, da for eksempel Datatilsynet har udsendt en vejledning om emnet. I Vejlesøparken opsættes kun et kamera efter godkendelse fra den aktuelle foreningsformand.

CR udleverede et dokument vedrørende en mulig fremtidig ledelse af Vejlesøparken.

CR: Anbefaler en yderligere formalisering af den organisation, der er omtalt i dokumentet, og som blandt andet nødvendiggøres af øgede krav fra omgivelserne. Det er vigtigt at tage stilling til, hvordan bestyrelsen kommer videre i processen. Driftschefen gør et godt stykke arbejde, men fremover kan man ikke forvente, at en bestyrelsesformand vil lægge flere hundrede timer årligt i ledelsesopgaver, der ikke hører ind under bestyrelsens kerneopgaver som beskrevet i vedtægterne.

****Bestyrelsen vedtog, at BL og TB indledningsvist drøfter processen, der efterfølgende tages videre i bestyrelsen.***

9. Eventuelt

Intet at bemærke.

10. De næste bestyrelsesmøder og generalforsamling

De næste bestyrelsesmøder og generalforsamling er aftalt til:

- Nr. 4 bestyrelsesmøde – onsdag den 19. august
- Nr. 5 bestyrelsesmøde – torsdag den 24. september
- Nr. 6 bestyrelsesmøde – tirsdag den 24. november
- Forberedelsesmøde – torsdag den 7. januar 2027 kl. 15

Generalforsamling – onsdag den 27. januar 2027 kl. 18 hos RK i Birkerød (booking er bekræftet).

Med venlig hilsen

Søren Ralph Hansen

Kundechef

CEJ Ejendomsadministration

Direkte +45 33707731