

Referat af bestyrelsesmødet den 19. august 2026

Vejlesøparkens selskabslokale kl. 15:00 til 17:00

Inviterede bestyrelsesmedlemmer

- CØ - Claus Østerlin (CoBo GF, 1dy og 1dt) *afbud*
- CR - Carsten Riddersholm (GF formand og 1dt) - **Mødeleder**
- DI - Dan Ingerslev (GF) *deltog fra kl. 15.50*
- TB - Thomas Boisen (1dy formand)
- FN - Frank Nygaard (1dy)
- BW – Beate Warberg (1dy)
- BL - Birthe Lundsgaard (1dt formand) *afbud*
- ETJ - Erik Trudsø Jespersen (GF og 1dt)
- PH – Per Henriksen (GF suppleant)
- KH – Keld Holm (1dy suppleant)
- JC – Jan Christensen (1dt suppleant) *afbud*

Øvrige mødedeltagere

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

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
 - e. Budgetter for næste år
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

1. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde

Referatet af bestyrelsesmødet den 16. juni 2026 blev godkendt med følgende kommentar:

BW: Der er behov for en præcisering under punkt 5d, så det tydeligt fremgår af referatet, at den vedtagne designlinje fastholdes. Der indskrives derfor følgende i referatet:

”Det er vores 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, indfases i hele Vejlesøparken med umiddelbar effekt.”

Bestyrelsen besluttede på baggrund af denne drøftelse, at de tre formænd fortsat modtager udkast til referat af bestyrelsesmøde, og efter korrektioner sender SRH/CEJ til alle medlemmer, der herefter reagerer med en kort svarfrist, hvis der er ændringer. Den formelle godkendelse af referatet sker på efterfølgende bestyrelsesmøde.

****Mødereferatet blev godkendt med de angivne kommentarer.***

2. Opfølgning på økonomien

2a. Gennemgang af GF økonomirapporten fra CEJ

De væsentlige budgetafvigelser blev gennemgået, heraf skal særligt nævnes:

CR: Der er sket en opbremsning på omkostningssiden, og det ser overordnet godt ud.

Der blev nævnt følgende afvigelser:

- Flere øvrige indtægter end budgetteret. Vaskeriindtægter flyttes til grundejerforeningen fra de to foreninger. Korrigeres i næste budget.
- Mindre forbrug på *forsyning og renovation*, både den egentlige renovationsudgift, og projekter til optimering af affaldshåndtering begynder at slå igennem på omkostninger.
- Ingen udgift på *udvendig outsourced* på grund af senere hækkeklipping, der endnu ikke er faktureret.

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

2b. Gennemgang af 1dy økonomirapporten fra CEJ

Der blev nævnt følgende:

- Større indtægt end budgetteret på grund af ekstraopkrævning til rørprojekt. COBO har indbetalt ekstraordinær andel.
- *Drift af elevatorer*: Manglende budgettering af lovpligtige faldprøver. Der arbejdes som tidligere omtalt på et tiårshjul, så der kan budgetteres korrekt fremover.
- *Vandinstallationer*: Fortsat mange renoveringer i lejligheder, hvor der sættes to nye haner op i lejligheder til en omkostning på ca. 12.000 kr. hver gang. Efterhånden som rørprojekter afsluttes, styres vandtilførslen pr. stigstreng, og det er ikke længere nødvendigt med etablering af disse haner. Enighed i bestyrelsen om, at etablering af haner i renoveringslejligheder ophører, når rørprojekt i den pågældende streng er afsluttet.

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

****Generelt blev det besluttet, at nye haner i lejlighederne ikke fremover bliver udskiftet af ejerforeningerne.***

2c. Gennemgang af 1dt økonomirapporten fra CEJ

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

Der blev desuden nævnt følgende:

- Større indtægt end budgetteret på grund af ekstraopkrævning til rørprojekt.

- To lejligheder ramt af faraomyrer, men tidligere indsats har hjulpet.

ET: Faktura for omlægning af elinstallation i forbindelse med ombygning af lejligheder i blok 1, stueetagen, burde være betalt af COBO. DT taler med JWB og bringer evt. uoverensstemmelse i orden.

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

2d. Gennemgang af CEJ-rapporten over forsikringssager

SRH kommenterede forsikringsrapporten med følgende kommentar:

Willis er blevet bedt om at rykke Købstædernes Forsikring for en status på udestående i G/F.

Der er modtaget store erstatninger i både 1dy og 1dt i forbindelse med afsluttede sager.

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

2e. Budgetter for næste år

CR: Budgetskemaet for 2026/2027 er opdateret, og klar til at der kan lægges oplysninger ind.

Den økonomiske ramme for budgetterne er på 3,6% for lønninger, 1,4% for andet og 2,4% for projekter.

De ansvarlige for at udfylde budgettallene, administrator, bestyrelse/udvalg og driftschef udfylder deres respektive budgetfelter senest 1 uge inden næste bestyrelsesmøde.

****De økonomiske rammer for næste års budget blev vedtaget. Hver forening har ansvaret for at justere de detaljerede budgetter, så de holder sig indenfor budgetrammerne, og kan besluttet på bestyrelsesmødet den 24. september.***

3. Opfølgning på igangværende projekter

3A. Opfølgning på projekter

Projektoversigten og projektrapporten fra driftschefen blev gennemgået med følgende kommentarer:

CR: Projektoversigten giver et indblik i de forskellige projekters stade, samt aktuelt forbrug, og hvor meget der er reserveret. Beløbet "ikke disponeret" viser, om der er overskydende likviditet i projektpuljen.

P7121 brandsikring og redningsveje samt P7122 fællesvaskeri og selskabslokale færdiggøres i næste budgetår.

3B. Opfølgning på Blok 3 og 2 rørprojekter

CR: Henviste til mødenotater i bestyrelsens arbejdsrum.

FN og CR: Der er godt styr på projekterne, asbestarbejdet har givet mindre forsinkelser, men overordnet set et godt forløb. Reservebeløbet er langt fra forbrugt, hvilket ikke indgår i projektoversigten. Dermed forventes budgetrammen af blive overholdt.

JWB blev rost for håndtering af rørprojekterne.

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

4. Opfølgning på driftsopgaver

FN: Der er behov for et overblik over større vedligeholdelsesopgaver på den lange bane.

CR: Der bør overvejes en opdateret tilstandsrapport. Det er EKAS, der tidligere har udarbejdet tilstandsrapport.

Der var enighed om at bestille en opdatering af tilstandsrapporten hos EKAS. Budgetteres i 2026/2027.

TB: JWB beder i driftsrapporten om bestyrelsens godkendelse af to punkter.

Vedligeholdelse udvendige døre og vinduer

JWB beder i driftsrapporten om en præcisering af vedligeholdelsespligten for ejerforeningen jf. vedtægtens § 25.1. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder kun den udvendige side af disse. Det betyder, at skæve vinduer, nye gummilister, knækkede håndtag og lignende, hører til ejers indvendige vedligeholdelsespligt.

Ejendomskontoret hjælper gerne med bestilling af håndværkere.

Bestyrelsen tilsluttede sig denne præcisering.

Automatiske døre i opgangene

JWB henviser i driftsrapporten til automatiske døre, der med undtagelse af én dør ikke er monteret med censorer, der registrerer om der er personer i nærheden af døren.

JWB er i dialog med kommunen om fjernelse af automatik uden sensorer, alternativt føres dørene tilbage til oprindelig stand med en manuel dørlukker. Bestyrelsen tilsluttede sig dette.

FN: Håndværkervejledning på hjemmeside bør opdateres til nyeste udgave. Det sørger CR for.

FN: I forbindelse med behov for adgang til en lejlighed, blev døren ødelagt, da der var problemer med låsen. JWB har anmeldt til forsikringen.

DT: Viste et foto af mærker fra affald på fliser. Affald og restaffald skal ikke stå på brandveje, men placeres på asfaltvejen. Bestyrelsen meddeler JWB, at opsamling af affald skal ske fra asfaltveje.

UTH (Utsigtte hændelser) logbogen:

Intet at bemærke.

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

****Tolkningen af JWB præcisering af vedtægtens § 25.1 blev bekræftet af bestyrelsen***

****Driftschefen bestiller en ny tilstandsrapport hos EKAS***

****Fremover placeres affaldscontainere for bio- og restaffald på de asfalterede veje og ikke på de lyse fliser på boligvejene.***

****Generelt skal kørsel på boligvejene reduceres til det oprindelige formål – altså redningsveje.***

****De automatiske døråbnere tilbageføres til normale dørpumper med mindre Rudersdal Kommune i konkrete situationer vil bekoste den lovmæssige opgradering.***

****CR opdaterer "Vejledning for håndværkere" og opdaterer hjemmesiden og sender kopi til BHO.***

5. Initiativsager fra bestyrelsen og driften

5a. Carsten Riddersholm ønsker bestyrelsens beslutning om principperne for behandling af dispensationer med henblik på ændringer af bygningernes bærende konstruktioner

FN: Det er vigtigt at bestyrelsen bruger en rådgiver, når en ejer ønsker at ændre i bærende konstruktioner, hvilket bør skrives ind i dokumentet. Rådgiveren skal samtidig arkivere tegningsdokumentationen for bygningerne inkl. ændringer, der tidligere er foretaget. Rådgiveren bør have ansat en certificeret statiker. Det bør tillige undersøges, om bestyrelsen handler ansvarspådragende ved eventuelle godkendelser.

CR: Hvis ejer bruger en anden statiker end den af bestyrelsen anbefalede, skal Vejlesøparken have mulighed for at kræve kvalitetssikring af bestyrelsens rådgiver for egen regning.

DI: Det er vigtigt, at ejendomsmæglere også får informationen.

BHO: CEJ sender en administratorbesvarelse, når en lejlighed skal sælges. Besvarelsen opsummerer information om ejerforeningen og særlige regler samt relevante dokumenter.

FN: Bestyrelsen skal overveje om EKAS fortsat skal rådgive foreningen på dette område, eller om der skal findes en anden statiker.

****Bestyrelsen godkendte de foreslåede principper med de angivne kommentarer.***

5b. Carsten Riddersholm ønsker bestyrelsens eventuelle indsigelser over den nye skovplan inden den sendes til vurdering hos Rudersdal Kommune

CR: Det er et foreløbigt tryk udarbejdet af landskabsarkitekten.

KH: Ambitionsniveauet skal også slå igennem på de ressourcer, der afsættes til vedligeholdelse og pleje.

BW: Vejlesøparken har også en skovrelateret plejeplan, men der mangler en plan for det øvrige mellem bygningerne, blandt andet stendiger, så ressourcebehovet kan kvantificeres.

CR: Denne del vedrører ikke skovplanen, men er særdeles relevant.

****Bestyrelsen besluttede, at landskabsarkitekten arbejder videre med den aktuelle skovplan med henblik på at opnå en godkendelse hos Rudersdal Kommune.***

5c. Carsten Riddersholm ønsker bestyrelsens beslutning vedrørende benyttelse af ejerlejlighedens el-kapacitet (Ampere) til formål, der ikke vedrører ejerlejligheden.

CR: Der er en aktuel sag med en ladestander i blok 2's kælder, hvor der igennem mange år er trukket el fra lejligheden. Ejer henviser til nye regler for boligforeninger.

CR: Ingen ejere har krav på strøm fra ejendommens fællesinstallationer til eksterne formål. Frie ampere må ikke bruges til andre formål, for eksempel ladestander. Det er bestyrelsens ansvar at sikre sig at der ikke er et unødigt strømforbrug, og det er forbundet med store investeringer, hvis der skal ske en udvidelse af strømforsyningen.

****Bestyrelsen besluttede, at den elkapacitet, der er etableret og reserveret til forsyning af lejlighederne, alene må anvendes til intern brug inden for ejerlejlighedens fire vægge. Lejlighedens elforsyning må ikke anvendes til eksterne formål.***

6. Initiativsager fra beboere og andre

6a. En ny ejer af en ejerlejlighed (lejlighedens identitet er udeladt i referatet) ansøger om at fjerne hele væggen mellem stue og spisestue. Sagen er behandlet af 1dt-bestyrelsen, og der er enighed om et afslag. Efter ejerens ønske fremlægges hermed sagen for den samlede bestyrelse

CR: Behandlet i 1dt ud fra principper drøftet under punkt 5a.

Bestyrelsen behandlede sagen, og der var enighed om, at give afslag til det konkrete projekt.

****Bestyrelsen besluttede enstemmigt at afvise ansøgningen om dispensation i den konkrete sag.***

7. Rapport fra udvalg

DI: Forsyningsudvalget har løbende været i dialog med Brunata for at sikre, at reduktionerne for radiatorer i termisk udsatte lejligheder i Vejlesøparken er i overensstemmelse med Brunatas model. Det viste sig, at nogle radiatorer fejlagtigt havde forkerte reduktioner, blandt andet fordi der ikke var taget korrekt højde for lejlighedens placering i blokken.

Brunata har nu korrigeret reduktionerne, og de opdaterede reduktioner anvendes i varmeregnskabet for 2025/2026.

****Bestyrelsen godkendte udvalgets indstilling til Brunatas justeringer af de lejligheder, der er berettiget til reduktion af varmeregning på grund af termisk placering.***

8. Udestående sager fra tidligere mødereferater

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

FN: Der er kommet ny kontaktperson (økonomidirektør) hos Norfors. FN rykker for en status på normalisering af aftaleforholdet i løbet af efteråret.

Fremtidig ledelse

CR: BW inddrages i arbejdet sammen med TB og BL.

9. Eventuelt

Intet at bemærke.

10. De næste bestyrelsesmøder og generalforsamling

De næste bestyrelsesmøder og generalforsamling er aftalt til:

- 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