

Referat fra møde med bestyrelsen

Afholdt d. 9.10.2025 kl. 19.30 i Ejerforeningens selskabslokale med godt 20 beboere. Hele bestyrelsen deltog.

Formanden bød velkommen til mødet, der havde to hovedformål:

1. Give en mulighed for at komme med forslag, observationer og spørgsmål, som bestyrelsen enten kan svare på med det samme eller tage med sig i det videre arbejde. Særligt i f.t. forslag, der i givet fald skal til afstemning på generalforsamlingen i april, kan det være en god idé at sparre med bestyrelsen i god tid inden generalforsamlingen, så forslagene bliver skarpest mulige i f.t. gældende regler, andre forslag og det mulige.
2. Jens-Erik Lolck og Jesper Bitzer genopstiller ikke til bestyrelsesvalget på den ordinære generalforsamling i 2026. Mødet var således også en anledning til at vise interesse, hvis man har lyst til at deltage i bestyrelsesarbejdet eller kender en, der kunne have interesse i at deltage. *(Hvis man efter at have læst dette referat, får interesse i bestyrelsesarbejde, bedes man kontakte formanden på formand@vestervang1.dk).*

Der blev serveret et lettere traktement med bl.a. vin og ost.

Punkt 1. Forslag, observationer og spørgsmål:

Støjgener

Tim Lindquist (4072) har foranlediget, at Carsten i opgang 40 har justeret nogle hårdt smækkende yderdøre til altangangene samt elevatordøre, der også kan smække for hårdt. Flere var enige i observationerne, og at det kunne være generende og forstyrrende – også efter justeringerne. Tim Lindquist (4072) foreslog, at man overvejede gummilister, så man undgik træ mod træ, når dørene smækkede

→ Svar fra bestyrelsen: Det er vanskeligt at undgå, at dørene smækker, fordi de på den ene side skal kunne lukke i en storm og samtidigt på den anden side også skal være til at åbne og ikke larme for meget, når de smækker i.

Tim Lindquist (4072): Ventilationsanlægget støjer, brummer og vibrerer for meget. Er det noget, der indgår i den påtænkte udskiftning?

→ Svar fra bestyrelsen: Det er et opmærksomhedspunkt, når der skal vælges den konkrete løsning for udskiftning. Rambøll konsulteres for at få rådgivning om fordele og ulemper ved den løsning, der bliver valgt.

Kirsten Vange Kjær (4041): Ros til Carsten for at være sød og imødekommende. Er ikke generet af støj, men har fået skiftet vinduer, der både er støjdæmpende og giver mere lys.

Ejendommens udseende

Kirsten Vange Kjær (4041): (4041) synes på baggrund af flere konkrete udskiftninger, at træ burde være et krav til udskiftninger af døre og vinduer af æstetiske grunde.

→ Svar fra bestyrelsen: Mål på de godkendte tegninger har været i orden. *(Tilføjet efter mødet: Det er og har altid været et krav, at den ydre facades rammer skal være i træ).*

Tim Lindquist (4072) rejste spørgsmålet, om hvad man egentlig måtte i Altangangshuset i f.t. at udskifte oplukkelige lemme med vinduer i lyset af bevaringsværdighed?

→ Svar fra bestyrelsen: Formanden vil sende aftalen med kommunens bygningsdirektorat til Tim Lindquist (*Er sket*). Aftalen findes på www.vestervang1.dk. Status er i korte træk:

- Mod nord er der skiftet nogle lemme til vinduer i Altangangshuset og enkelte mod sydsiden
- Det er aftalt med kommunen, at det er tilladt at skifte til vinduer mod nord – men jalousiudtrykket skal bevares, der hvor disse forefindes. Der må ikke foretages nye udskiftninger mod syd.
- Dispensationer hertil skal igennem både kommunen og bestyrelsen

En beboer videregav et forslag fra en anden beboer om at gå tilbage til sort maling på alt træværk (f.eks. tremmeværk på altaner) og kun hvide støttemure mod parkeringspladsen

Ivan Kristoffersen (4023) spurgte til den udsendte høring om bevaringsværdighed

→ Svar fra bestyrelsen: Kommunen er i gang med at klassificere nyere ejendomme. Der er mulighed for at give sit besyv med. Om der er nogle konsekvenser af klassifikationen, vides ikke.

Parkeringsforhold

Grethe Poulsen (3951) videregav den erfaring, at der flere gange om aftenen ikke havde været flere parkeringsmuligheder.

Kirsten Vange Kjær (4041) foreslog, at garager kun skulle bruges til parkering og ikke til pulterkammer.

→ Svar fra bestyrelsen: Da garagerne er individuelt ejede, har Ejerforeningen ingen indflydelse på brug af garagerne. Garagerne skal overholde brandmyndighedernes krav vedr. opbevaring af diverse materialer i garagerne.

Torben Aagaard (3973) opfordrede til primært at brug garagerne til parkering, hvis man har en garage, så flest mulig pladser i terræn er til rådighed for beboere uden garage. Desuden ønskede han en beskæring af hækken, så der blev bedre parkeringsmulighed på yderpladserne.

Tim Lindquist (4072) foreslog at sætte bredden på parkeringspladser ned til 2,5 meter. Det kan muligvis give plads til en bil mere pr. række.

Birte Bøtchjær (4071) havde fået en parkeringsafgift for at parkere ind mod hækken, men havde fået den annulleret efterfølgende.

→ Svar fra bestyrelsen: Det var en fejl – hvis man oplever sådanne, må man meget gerne skrive til parkerings@vestervang1.dk

Søren Ryom Villadsen (4057) spurgte til, om det var tilladt at parkere el-biler i garagerne.

→ Svar fra bestyrelsen: Det er tilladt og godkendt af vores forsikringsselskab at parkere, men ikke at lade. Brandmyndighederne vil antageligt stille krav, der i praksis gør det umuligt at etablere opladning i kælderen. Desuden vil den enkelte garageejers selv skulle finansiere den nødvendige og dyre ekstra strømkapacitet og ledningsføring samt særskilte målere. Ladning i kælderen er derfor ikke en sandsynlig option for nærværende.

Søren Ryom Villadsen (4057) tilkendegav, at skiltene med husnumre ud for de seks parkeringspladser forvirrer, blandt andet fordi de ikke kommer i rækkefølge.

Søren Ryom Villadsen (4057) spurgte til, om vi ikke skulle have bygget to cykeloverdækninger med det samme? Og om man ikke kunne bruge mellemgangen i Altangangshuset til parkering som i Vestervang 1-10?

→ Svar fra bestyrelsen: Bestyrelsen har tidligere vurderet, at mellemgangsløsningen ikke var pæn efter besigtigelse. Hvis det prioriteres af generalforsamlingen, kan det komme på tale at bygge yderligere cykeloverdækning senere.

→ Generelt fra bestyrelsen om parkering:

Der må kun parkeres ikke-ladende biler på ladepladserne, hvis der ikke er flere andre parkeringspladser. **De to yderste ladepladser på P-plads nr. 2 og 3 regnet fra øst må kun benyttes til opladning af el-biler, ikke til parkering.** I perioden fra kl. 8 – 21 skal en bil på disse pladser flyttes efter max. 4 timer, og det er god ladeskik at flytte bilen, så snart opladning er afsluttet. Fra kl. 21 til 8 må en bil lade i hele perioden, men den skal flyttes kl. 8.

Ejerforeningen er blevet gjort opmærksom på, at det er muligt at leje en kælder parkeringsplads i naboblokken (25-34) (<https://vidarejendomme.dk/parkerings/>), hvis man vil have bilen i tørvej, men ikke har en garage.

Bord og bænkesæt

Kirsten Mabech (4164) savnede bord og bænke-sættet ved gyngerne.

→ Svar fra bestyrelsen: Bord og bænke-sættet blev flyttet op i gården pga., at de tiltrak fremmede personer, da de stod ved gyngerne. Der var bl.a. problemer med narkotikasalge. Et forsøg med at stille bord og bænke tilbage til gyngerne kan stilles til generalforsamlingen

Beredskab

Bodil Jensen (3943) spurgte til beredskabsovervejelser

→ Svar fra bestyrelsen: Bestyrelsen har endnu ikke kigget på det og vil afvente udspil fra myndighederne.

Emhætte- og afkalkningsløsninger

Søren Ryom Villadsen (4057) efterspurgte en emhætteløsning, så man kunne få en effektiv udsugning

→ Svar fra bestyrelsen: Det nuværende ventilationssystem er ikke egnet til at tilslutte aktive emhætter, og etablering af en ny, aktiv udsugning er antageligt meget dyr. Det indgår ikke i bestyrelsens aktuelle planer.

Søren Ryom Villadsen (4057) ønskede sig en afkalkningsløsning

→ Svar fra bestyrelsen: Afkalkning har været drøftet på det sidste bestyrelsesmøde. Bestyrelsen har ikke tænkt sig at gå videre med en fælles løsning, men den enkelte boligejer kan installere en egen løsning.

Rengøring

Søren Ryom Villadsen (4057) ønskede sig rengøringservice på altangangene.

→ Svar fra bestyrelsen: Med henvisning til husordenens afsnit 13.1 er det de enkelte beboeres ansvar at renholde altangangene.

Kirsten Mabeck (4164) foreslog, at plexiglastavlerne blev rengjort, da de trænger til det.

→ Svar fra bestyrelsen: Det er noteret

Kulgrill og rygning

Søren Ryom Villadsen (4057) havde noteret sig, at der var brugt kulgrill på en altan i opgang 41 for nylig.

→ Svar fra bestyrelsen: Kulgrill er ikke tilladt pga. lugtgenerne. Beboerne opfordres til selv at henvende sig til eventuelle brugere af kulgrill, når situationen er der.

Tim Lindquist (4072) tilkendegav, at rygning i andre lejligheder generer indendørs - især på badeværelset.

→ Svar fra bestyrelsen: Vi kan ikke forbyde rygning i egen lejlighed, men man kan håbe, at indreguleringen af de nye ventilationsmotorer vil minimere problemet til den tid.

Kommunikation

Søren Ryom Villadsen (4057) efterspurgte mere og bedre digital kommunikation

→ Svar fra bestyrelsen: Det er der ingen planer om – det er også et ressourcespørgsmål. Den oprettede Facebook-gruppe Vestervang 35-41 fungerer udmærket. I øvrigt er der en håndfuld beboere, der f.eks. ikke har e-mail.

2. Bestyrelsesmedlemmer

Jonathan Bunde-Pedersen (3711) tilkendegav at være interesseret i at stille op til bestyrelsen.

Formanden redegjorde for bestyrelsens opgaver. Kort fortalt leder bestyrelsen de daglige forretninger vedr. drift, vedligeholdelse og fornyelser mellem de årlige generalforsamlinger. Der er normalt 6 bestyrelsesmøder om året og mindst 2 møder af aftenens type.

Formanden afsluttede med en opfordring til at kontakte ham, hvis man er interesseret eller kender en, der er interesseret i at gå ind i bestyrelsesarbejdet.

Bestyrelsen har vedtaget en forretningsorden, der giver en mere detaljeret beskrivelse af bestyrelsens opgaver. Den beskrivelse gengives her:

Bestyrelsens opgaver

Bestyrelsens overordnede opgave er at drive, vedligeholde og forny Ejerforeningens bygninger, fælles rum, installationer og arealer, idet en optimal balance mellem omkostninger og kvalitet skal tilstræbes. Endvidere skal bestyrelsen bestræbe sig på at sikre en stabil økonomisk udvikling både hvad angår indtægter (primært indbetalinger fra medlemmerne) og omkostninger.

Bestyrelsens opgaver er defineret i Ejerforeningens vedtægter og omfatter:

- Den daglige ledelse af Ejerforeningen, idet bestemte opgaver uddelegeres til bestemte bestyrelsesmedlemmer.
- Udførelse af generalforsamlingens beslutninger.
- Udarbejdelse af budget for og regnskab over Ejerforeningens udgifter og indtægter.
- Opkrævning af bidrag til fællesudgifter (fællesbidrag) og til grundfond.
- Betaling af fælles udgifter.
- Overholdelse af god skik og orden i Ejerforeningen.
- Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring).
- Renholdelse og snerydning af fælles arealer jfr. vedtægtens og husordenens bestemmelser herom.
- Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.

- Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede eller hensigtsmæssige.
- Sikre Ejerforeningens data samt data om Ejerforeningens medlemmer, herunder sikre opfyldelse af gældende GDPR-regler.
- Søge konflikter efter husordenen løst evt. ved ekstern mediation.
- Varetage Ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber.

Bestyrelsen kan kun påtage sig opgaver ud over ovennævnte efter forudgående beslutning på en generalforsamling. Generalforsamlingen kan kun pålægge bestyrelsen en opgave, der går ud over ejendommens drift, vedligeholdelse, fornyelse og administration, såfremt bestyrelsen indvilliger i at påtage sig opgaven.