

Bestyrelsesmøde nr. 328

Dato: Lørdag d. 3. februar 2024, kl. 10:00 – 16:00 (senest)

Sted: Hotel Comwell, Aarhus C

Hele bestyrelsen deltog.

Referat:

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 327

Godkendt af alle

2. Ejerforeningens økonomi og administration

a. Økonomisk status pr. ultimo 2023

- På løn og pension til viceværter er der et merforbrug ift. budget pga. efterregulering af tidligere manglende regulering iht. overenskomst. Samlet bliver overskridelsen på personaleudgifter ca. 19.000 kr.
- På vand er der brugt for ca. 79.000 kr. mindre end budgetteret, og på el ca. 149.000 kr. mindre. Sidstnævnte skyldes bl.a. bortfald af elafgift i 1. halvår af 2023.
- Renovation er blevet ca. 24.000 kr. dyrere end budgetteret.
- For elevatorerne er der en overskridelse af budgettet på ca. 90.000 kr. Udgifterne fordeler sig som følger: Service ca. 44.000 kr., reparation opgang 39 ca. 6.000 kr, reparation nr. 41 ca. 70.000 kr. (rep. af dør og nye glidesko) samt faldprøve opgang 41 ca. 6.000 kr.
- Der har i året været ekstra elarbejder, herunder udskiftning af lyskilder, hvilket giver en overskridelse af budgettet på ca. 16.000 kr.
- Vintervedligeholdelse (glatførebekæmpelse og snerydning) er overskredet med ca. 139.000 kr. Dette skyldes primært, at fakturaer for 2. halvår 2022 først blev modtaget så langt inde i 2023, at de er betalt i dette regnskab. Overskridelsen modsvares af en usædvanligt lav udgift til vintervedligeholdelse i regnskabet for 2022. Budgettallet er også for lavt – et realistisk budgettal vil være ca. 180.000 kr. baseret på betalinger for perioden jan.-dec. 2023.
- Overordnet set bliver Vedligeholdelsesprojekter ca. 150.000 kr. mindre end det budgetterede.
- Administration er overordnet ca. 15.000 kr. under budget, selv om der er et merforbrug på ca. 20.000 kr. til revisor ifm., at Ejerforeningen er blevet momsregistreret.
- Øvrige foreningsomkostninger er ca. 20.000 kr. under budget, hvilket især skyldes et reduceret forbrug af varme til fælleslokaler.

b. Økonomisk historik og langtidsbudget

Bestyrelsen har siden 1998 løbende sammenlignet udviklingen i bidrag til fællesudgifter med udviklingen i nettoprisindekset. Over perioden fra 1998 til 2023 inkl. er bidraget til fællesudgifter steget med 66%. I samme periode er nettoprisindekset steget 64%, så renset for inflation er medlemmernes udgift til Ejerforeningen stort set uændret. Det er bestyrelsens forventning, at denne udvikling vil fortsætte fremadrettet

I samme periode er indbetalingerne til Grundfonden steget fra 300.000 kr. pr. år til 960.000 kr. pr. år. Dette afspejler, at byggeri og installationer er ved at blive ældre og at større renoveringer har været nødvendige. I perioden 1998 til 2023 er der f.eks. blevet gennemført renoveringer af samtlige facader og tag samt renovering af elevatorer. Grundfondsbidraget har været uændret siden 2021, men stigende byggepriser og fremtidige beslutninger om nye, større renoveringsopgaver kan påvirke dette.

c. Budget 2024, herunder vedligeholdelsesprojekter

Bestyrelsen godkendte budgetudkast. Det endelige budget for 2024 gøres færdigt til næste bestyrelsesmøde og præsenteres derefter i generalforsamlingsmaterialet.

Bestyrelsen drøftede mulige større vedligeholdelsesopgaver i 2025. JEL skal få afklaret, om udskiftning af ventilatorer i ventilatorhusene på tagene kan gennemføres, uden at der kommer andre følgearbejder. EJ skal undersøge priser for at etablere overdækket cykelparkering (se pkt. 4.j nedenfor).

Længere ud i fremtiden venter en omlægning af østtrappen og fliser i gården – evt. en mere generel opdatering af gårdmiljøet.

d. Regulering af fællesudgifter og bidrag til grundfond

For fællesbidrag budgetteres der med en stigning på 10,- kr. pr. fordelingstal pr. måned fra 1. juli 2024.

Bidrag til Grundfonden planlægges holdt uændret i 2024.

e. Momsregistrering af Ejerforeningen

Ejerforeningen er blevet momsregistreret, fordi der skal svares moms af lejeindtægter fra antennemast. Økonomisk er det neutralt, da den opkrævede moms skal sendes videre til Skat. Momspligten indtrådte i 2020. Derfor vil opkrævet og betalt moms for perioden 2020 til 2023 fremgå af årsregnskabet for 2023.

f. Nye ejendomsvurderinger

Garageejerne har før nytår modtaget grundværdivurderinger for deres **garager**. Der er ikke ejendomsværdivurderinger for garagerne. Ud fra den enkelte garages grundværdi og dens fordelingstal kan den samlede værdi af Ejerforeningens grund beregnes. Resultatet er et tal, der er i ganske god overensstemmelse med den valuarvurdering, som Aarhus Kommune får foretaget ifm. frikøb fra tilbagekøbsklausulen.

Som redegjort for tidligere samt ved en udsendelse af et notat til alle medlemmer er den samlede grundværdi baseret på de foreløbige vurderinger af **lejlighederne** betydeligt større. Imidlertid kan man først klage over vurderingerne af lejlighederne, når de endelige vurderinger foreligger (forventes i 2025). Til den tid agter bestyrelsen at udarbejde et notat, der sammenfatter de klagepunkter, som bestyrelsen ser, og at udsende notatet til medlemmerne.

g. Tilbagekøbsklausulen

Vedr. retssag mod Aarhus Kommune: Bestyrelsen er blevet informeret om, at stævningen er indleveret for lang tid siden, og at sagen er i gang. Lige nu er der nogle indledende problemer, da Aarhus Kommune prøver at få sagen afvist. Det forventes imidlertid, at sagen fortsætter til realitetsbehandling ved Retten i Aarhus. Bestyrelsen vil holde sig orienteret om det videre forløb.

Bestyrelsen godkender, at Jyske Bank må uddele en flyer om låntagning og tilbagekøbsklausul til Ejerforeningens beboere, men at bestyrelsen ellers ikke har noget med denne information at gøre.

h. Godkendelse af servitut vedr. ny transformerstation

Ejerforeningen har fået strammet teksten i den servitut vedr. den nye transformerstation, som Konstant Net A/S ønsker tinglyst på ejendommen. Bestyrelsen godkendte den nye tekst, og medlemmerne vil blive informeret, når generalforsamlingsmaterialet udsendes.

i. Medlemsforslag

I henhold til den nye vedtægt vedtaget på sidste års generalforsamling kan der indleveres forslag frem til 3 uger før generalforsamlingsdatoen. JEL vil udsende en advisering om generalforsamling samt information vedr. formulering af medlemsforslag.

j. Andet

-

3. Plan for forberedelse af generalforsamling d. 24. april 2024

- a. Formkrav til forslag samt varsling af generalforsamling udsendes senest 10. februar
- b. Første udkast til årsrapport: regnskab 2023 og budget 2024: 28. februar.
- c. Skriftlig kommentering af årsrapport senest 3. marts.
- d. Andet udkast til årsrapport samt udkast til beretning: 6. marts.
- e. Forslag fra bestyrelsen færdiggøres på bestyrelsesmøde i marts.
- f. Forslag fra medlemmer færdiggøres på bestyrelsesmøde i marts.
- g. Færdigt generalforsamlingsmateriale: 18. marts.
- h. Generalforsamlingsindkaldelse udsendes senest d. 21. marts.
- i. Formandsvalg: Jens-Erik Lolck (3977) er på valg i år for 2 år.
- j. Bestyrelsesvalg: Ellen Langvold (3956) og Jesper Bitzer (3612) er på valg for 2 år. Ellen genopstiller ikke.
- k. Suppleantvalg: Carsten Nielsen (3961) og Peter Hoffmann (4062) er på valg for 1 år.
- l. Revisorvalg: Bestyrelsen foreslår Redmark Revision A/S genvalgt.
- m. Andet

Ovenstående plan for forberedelse af generalforsamling blev godkendt. Bestyrelsen vil indtil næste møde overveje, hvem den vil invitere til at stille op til den ledigblevne plads i bestyrelsen. Evt. interesserede kan kontakte formanden på formand@vestervang1.dk.

4. Bygning og drift

- a. Brug af professionel rådgivning

Bestyrelsen drøftede samarbejdet med Rambøll. Tidligere har vi været meget tilfredse med den service, som vi har fået, men vi oplever i stigende grad, at vi er blevet en meget lille kunde hos en meget stor virksomhed samtidigt med, at priserne er steget betydeligt.

Bestyrelsen er enig om, at i større bygge- og renoveringsopgaver er det nødvendigt at have professionel rådgivning ind over. Bestyrelsen kan ikke stå alene med dette ansvar. Men måske kan vi få en bedre (og evt. billigere) rådgivning hos et mindre rådgivningsfirma.

Bestyrelsen besluttede at tage en dialog med Rambøll, hvor vi giver udtryk for vores utilfredshed med den service, som Ejerforeningen på nuværende tidspunkt får. Afhængig af udfaldet af denne dialog vil bestyrelsen derefter træffe en beslutning om fremtidig rådgivning.

- b. Gennemgang af opdateret tilstandsrapport m.m.

Ud over mindre opgaver fra tilstandsrapporten, der er blevet optaget på listen nedenfor (se pkt. 4.d) skal bestyrelsen forholde sig til evt. fremtidig renovering af faldstammer, vandrør og fjernvarmerør i altangangshuset.

Mht. renovering af faldstammer er det klart, at strømpeforing er at foretrække både ud fra et økonomisk synspunkt, og fordi den kan gennemføres med begrænsede gener for beboerne.

Udskiftning af vandrør og fjernvarmerør vil kræve adgang til installationsskakterne i hver enkelt lejlighed, og det vil være nødvendigt at lukke til forsyningen til den streng, der arbejdes på, i en periode. En sådan udskiftning vil derfor blive en meget kompleks og bekostelig opgave. Alternativet til en komplet rørudskiftning vil være at fortsætte med den nuværende tilgang, hvor Ejerforeningen ifm. lejlighedsrenoveringer udskifter relevante dele af de fælles ledninger i skakten for den pågældende lejlighed.

Bestyrelsen besluttede, at den efter generalforsamlingen vil benytte 2024 til at arbejde dybere med denne sag mhp. at komme med en indstilling til generalforsamlingen i 2025.

- c. Opdatering af energimærkerapport samt vores egen ELO-rapport
Bestyrelsen har bestilt en opdatering af den lovpligtige energimærkerapport hos Rambøll. Arbejdet vil blive udført i februar og marts, så den nye rapport vil blive klar, inden den gamle udløber i maj.
- d. Gennemgang af opgaveliste
- i. Dør fra syd ind til selskabslokalets opbevaringsrum – EJ indhenter tilbud hos tømrer.
 - ii. Malingsreparation af "vandudbulinger m.m." på terrasser – EJ laver aftale med SYLAN herom.
 - iii. Afdækning af huller i terrazzo i opgang 38 – EJ får viceværterne til at ordne det.
 - iv. Hvide striber på trappetrin i T-hus er fjernet. Striberne bevaret indtil videre på trapper til garagekælder i A-hus.
 - v. Maling af udvalgte dele af opgang 41 er på budgettet for 2024.
 - vi. Duepigge på alle skillemure i T-hus er på budgettet i 2024.
 - vii. Oprydning i barnevognsrum samt af cykler er gennemført.
 - viii. Montering af bump (Storcenter Nord model) ved indkørsel til gården (lige der, hvor gavlen ender) vil blive gennemført.
 - ix. Gennemgang af tage ved Skantag Tagservice planlægges til april – maj. Efterfølgende skal revner ved teknikhuse og plastichætter repareres.
 - x. Der skal nye billeder af det lille gæsteværelse på hjemmesiden
 - xi. Maling af lette facadeelementer mod syd – først T-hus, derefter A-hus - gennemføres tidligst i 2025.
 - xii. Det skal undersøges, om det er nødvendigt at reparere de tre trapper fra P-pladserne til skralderummene, eller om det er bedre (og billigere) at afspærre denne adgang (der er adgang fra garagekælderen for viceværterne, og det er denne adgang, der benyttes).
 - xiii. Mulig algeafrensning af terrassehusets sydfacade – hvis dette skal gennemføres, forudsætter det, at beplantning i kummer afdækkes omhyggeligt. Afdækningen vil være en opgave for den enkelte beboer. Ved manglende afdækning vil der være risiko for, at beplantning skades eller går ud.
 - xiv. Opfølgning på reparation af terrændæk i garagekælder.
- e. Vandindsivninger i den vestlige del af terrassehuset
Dette har været et tilbagevendende problem. Ejerforeningens tømrer har set på problemet og mener, at der kan være tale om noget tagpap under terrassebelægningerne, der har løsnet sig: Tømreren vil udbedre problemet, når vejr og temperatur tillader det.
- f. Fugtproblem i en lejlighed
Fugtproblemerne i denne lejlighed kunne henføres til et arbejde, som ejeren havde fået udført. Problemerne er siden blevet løst af ejeren, så Ejerforeningen er ikke involveret.
- g. Status vedr. affaldskuber
Efter diverse indkøringsvanskeligheder samt problemer med at få kuberne tømt rettidigt – bl.a. men ikke udelukkende under det kraftige snefald i januar – ser det nu ud til, at beboerne har taget ordningen til sig, og at den kører tilfredsstillende. Bestyrelsen følger løbende fyldningsgraden i kuberne for at se, om vi har det rigtige antal kuber til de forskellige affaldskategorier.
Specielt vedr. kuberne til pap og papir skal bestyrelsen stærkt opfordre til at æsker, papkasser og andre voluminøse papemballager foldes flade eller rives i stykker, inden de kommer i kuberne.

- h. Rengøring af trapperum og fællesrum
Ejerforeningen har indgået en ny aftale med vores rengøringsfirma. Ud over den nuværende ugentlige rengøring af trappeopgangene omfatter aftalen også:
- i. Aftørring af skydedøre i elevatorer én gang månedligt.
 - ii. Hovedrengøring af alle trappeopgange én gang årligt (omkring sommer).
 - iii. Voksbehandling af gulve i trappeopgange én gang årligt (omkring sommer).
 - iv. Hovedrengøring af gæsteværelser to gange årligt (sommer og vinter).
- i. Udskiftning af fælles vandrør i terrassehuset
Denne udskiftning er i gang. *(I skrivende stund efter mødet: Udskiftningen er afsluttet på nær nogle efterisoleringsopgaver, og udskiftningen er forløbet ret problemfrit).*
- j. Cykelparkering
Der er nu etableret cykelparkering langs støttemurene mod nord – der hvor der tidligere stod pap- og papircontainere. Antal cykelstativer på P-pladserne er reduceret fra 4 til 3, hvilket har givet plads til 2 biler mere.
Bestyrelsen overvejer at fjerne ”ydtersiden” af de 3 tilbageværende cykelstativer på P-pladserne. Dette vil give plads til yderligere 3 biler, og det fjernede antal cykelparkeringer modsvares af de nye cykelstativer langs støttemurene.
På sigt overvejes det at etablere overdækket cykelparkering ved ”midtergangen” ud til affaldskuberne. Bestyrelsen er i kontakt med leverandører heraf. Hvis denne cykelparkering etableres, vil de 3 resterende cykelstativer blive fjernet.
- k. Fibernet i Ejerforeningen
Ejerforeningen har nu fået meddelelse om, at TDC Net vil påbegynde etablering af fibernet i bygningerne i april 2024. Ejerne vil modtage information herom fra TDC Net, og desuden vil Ejerforeningen udsende information på e-mail ca. midt i marts.
Lejere, der ønsker fibernettilslutning i deres lejligheder, skal gøre lejlighedsejerne opmærksom derpå.
- l. Ladestandere og parkering
Bestyrelsen har vedtaget opdaterede regler for brug af ladestanderne og for parkering ved ladestanderne. 4 ladepladser vil blive markeret med et skilt på ladeboksen og vil være reserveret udelukkende til opladning. De øvrige 6 pladser med adgang til ladestanderne vil kunne benyttes til parkering af såvel elbiler som af benzin- og dieslbiler. Dog opfordrer Ejerforeningen til, at benzin- og dieslbiler kun parkerer ved ladestanderne, hvis der ikke er plads andre steder.
Der vil snart blive udsendt en informationsskrivelse om ovenstående til alle beboere, og skrivelsen vil også kunne findes på www.vestervang1.dk.
Efterhånden som der kommer flere elbiler blandt Ejerforeningens beboere, vil bestyrelsen tage stilling til at udvide det antal ladepladser, der reserveres til opladning.
- m. Opsætning af mobilmast
Ejerforeningen har modtaget tegninger fra teleselskabet. Mobilmasten vil blive sat op på elevator- og ventilationshuset i nr. 40 og vil ligne den nuværende mast på nr. 39. Masten vil indbringe Ejerforeningen en årlig indtægt på ca. 50.000 kr.
Opsætning af masten er pt. til godkendelse hos byggemyndighederne.
- n. Strømpeforing af faldstammer og regnvandsstammer
Bestyrelsesmedlemmerne EJ, JHB og JEL har deltaget i et orienteringsmøde hos Per Aarslev A/S. Løsningen er interessant og vil indgå i de videre overvejelser vedr. rørsystemerne i altangangshuset.
- o. Ansøgning om opsætning af et beslag til en boksebold
Bestyrelsen har modtaget ansøgning fra en beboer i terrassehuset om opsætning af et beslag

til en boksebold på terrassen. Selve boksebolden vil kun være monteret under brug. Efter at have fået supplerende information fra beboeren godkendte bestyrelsen ansøgningen under forudsætning af, at beslaget holdes i en neutral farve, at beboeren påtager sig ansvaret for evt. skader i forbindelse hermed samt, at beslaget fjernes, og huller repareres ifm. fraflytning.

p. Beboermøde 17. januar 2024

Der henvises til det tidligere udsendte referat fra mødet.

q. Andet

EJ oplyste, at vi ikke mere vil kunne få pærer til lamperne på altangangen. Viceværterne har indkøbt et lager, men på sigt vil fatningerne skulle udskiftes.

Der har været problemer med mobilforbindelsen fra DanTaet-anlægget i garagekælderen til dataserveren – måske pga. snedække. Fremtidige problemer vil blive søgt afhjulpel ved en udendørs placering af mobilantennen.

5. Udearealer

a. Vintervedligeholdelse

Bestyrelsen følger tæt op på udgifterne til vintervedligeholdelse. Et samarbejde med de øvrige ejerforeninger i Vestervang herom overvejes (se pkt. 6.a nedenfor).

b. Aroniabede ved terrassehusets sydfacade

Plantning af disse bede er bestilt hos BUUS Anlægsgartner og vil blive udført, når tidspunktet er korrekt, og BUUS kan få de nødvendige maskiner på plænen.

c. Det østligste bed i gården

En delvis fornyelse af dette bed blev godkendt og vil blive gennemført af BUUS.

d. Hækken mod Botanisk Have

Der arbejdes videre med at få lukket hullerne i hækken evt. i samarbejde med Botanisk Have dvs. Aarhus Kommune.

e. Robotplæneklippere

Vi fortsætter med nuværende græsklipning vha. havetraktor i 2024, men overvejer at indføre robotplæneklippere i 2025.

f. Andet

-

6. Orienteringer

a. Fællesmøde 11. januar 2024 mellem ejerforeningerne i Vestervang

Referatet fra mødet blev drøftet, herunder generalforsamlinger, ejendomsværdi- og grundværdiurderinger samt tilbagekøbsklausul. Det blev drøftet, om der kunne opnås nogle fordele, hvis alle ejerforeninger laver aftale med den samme entreprenør vedr. vintervedligeholdelse – dette tages op på næste fællesmøde i september.

Vestervang Afd. 2's erfaringer med robotplæneklippere er gode, Afd. 5 øst og vest overvejer at indføre robotplæneklippere, og i 2025 vil vi (Afd. 1) også planlægge med det. Anvendelse af rådgivere blev drøftet: Afd. 1 samt 5 vest benytter Rambøll, Afd. 2 benytter NorConsult mens Afd. 5. øst vælger rådgivere fra sag til sag.

Afd. 2 overvejer at etablere solceller på taget. Generelt skal man nok kun kaste sig ud i det ifm., at man skal renovere tag. Ellers der ikke økonomi i sagen.

b. De gule huse

Da planen om nybygning ud mod Vestervangvejen er trukket tilbage af firmaet 1927 Estate,

udgår dette punkt af dagsordenen fremadrettet.

JEL skriver til 1927 Estate om skraldespande, der ikke er kønne at se på, og som flyver rundt i blæsevejr. 1927 Estate opfordres til at gå over til affaldskuber som os.

- c. Lejlighedsrenoveringer
En lejlighed får etableret gulvvarme. Ejerforeningen har modtaget nødvendig dokumentation og har godkendt etableringen.
Radiatoredtagning i en lejlighed tages til efterretning.
- d. Fra Ejerforeningen Vestervang Afd. 5 Øst
Intet at bemærke.
- e. Fra Ejerforeningen Vestervang Afd. 5 Vest
Intet at bemærke.

7. Kalender

- a. Næste bestyrelsesmøde: 7., 13. eller 14. marts 2024 kl. 19:00 hos EL.
Bestyrelsesmødet bliver 12. marts kl. 19.00 hos EL
- b. Bestyrelsesmiddag fredag d. 5., fredag d. 12. eller fredag d. 19. april 2024 kl. 18:00.
Fredag d. 5. april kl. 18.00 blev aftalt.
- c. Ordinær generalforsamling d. 24. april 2024.

8. Eventuelt

Ingen bemærkninger