

Referat af bestyrelsesmøde nr. 333 Onsdag d. 6. november 2024, kl. 19:00

Til stede: EJ, JEL, JHB, MVS, PLM

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 332

Referatet blev godkendt

2. Ejerforeningens økonomi og administration

- a. Saldobalance ultimo oktober
 - i. Samlet set ser 2024 fornuftig ud med lidt forskydninger mellem forskellige poster.
- b. Viceværter
 - i. Carsten Holm Sørensen har meddelt, at han går på pension i løbet af foråret. Bestyrelsen undersøger, hvordan han skal erstattes.
- c. Ejendomsvurderinger 2020
 - i. Vurderingsstyrelsen har bekræftet, at der vil blive anvendt de tinglyse fordelingstal i den endelige vurdering af grundværdien og ikke kvadratmeterandele.
- d. Ny advokat
 - i. Sammen med ejerforeningerne for Vestervang Øst og Vest er der fundet en ny advokat efter, at Michael Sommer er gået på pension. Der er ikke truffet en aftale endnu.
- e. Transformerstation
 - i. Servitutten om transformatorstationen er blevet tinglyst, og Ejerforeningen har modtaget et engangsbeløb på 36.854 kr. Konstant har svaret på forsikringsforholdene i f.m. skader som følge af f.eks. brand i transformatorstationen og henvist til, at det altid kommer an på en konkret vurdering, men at Elsikkerhedslovens § 12 gælder *"Den, der driver et elektrisk anlæg, skal erstatte den skade på person eller gods, som anlægget forvolder, med mindre det godtgøres, at skaden ikke kunne være afværget gennem den agtpågivenhed og omhu, som driften af et anlæg kræver"*.
- f. Forsikringer – arbejdsskade, løsøre (erhverv) og ejendom
 - i. Forsikringerne er fornyet og er generelt blevet dyrere.
- g. Tilbagekøbsklausulen
 - i. Der er kommet en ny pris fra Kommunen. Hvis man ganger sit fordelingstal med 140.824,30 kr., får man den aktuelle pris for at frikøbe sig fra tilbagekøbsklausulen.
- h. Brug af professionel rådgivning
 - i. Der har været afholdt møde med Rambøll for at forbedre samarbejdet og få faste aftaler og kontaktpersoner. Bestyrelsen er tilfreds med det aftalte.
- i. Indbrud i februar 2024
 - i. En mand vil d. 18. marts 2025 blive fremstillet for retten i Holstebro for indbrudsforsøget d. 26. februar 2024 i kælderen. Der blev ikke stjålet noget, men portene blev beskadigede. Da vores forsikringsselskab har erstattet skaderne, har vi informeret forsikringsselskabet, så de evt. kan gøre krav gældende.

- j. Andet
- i. Intet

3. Bygning og drift

- a. Gennemgang af opgaveliste
 - i. Afskalninger på soklen i A-huset vil til foråret blive søgt udbedret.
 - ii. Det skal undersøges, hvordan man eventuelt vil kunne forbedre indgangsdørene mod nord mhp. mindre larm og lettere åbning – og hvad det i givet fald vil koste.
 - iii. I en konkret sag, hvor et utæt facadeparti medfører vandindtrængning hos underboen, har ejeren indhentet tilbud på udskiftning af elementet. Bestyrelsen følger op med ejeren, om arbejdet bliver bestilt og udført.
 - iv. En utæt skillemur reparerer i foråret 2025.
 - v. Der er skiftet fuger ved ventilationshætter i T-huset
 - vi. Til foråret undersøges mulighederne for MC p-pladser, når hækkene ind mod støttemurene er skåret ind.
 - vii. Der vil blive afholdt et møde med de andre ejerforeninger mhp. at få udarbejdet en fælles aftale om vintervedligeholdelse med en leverandør.
 - viii. Der vil i blive afholdt et møde for T-husets beboere om hensynsfuld vedligeholdelse og beskæring af planter i plantekummerne.
 - ix. Der vil blive udsendt en mail til elbilerne med information om brug af NeedToCharge app'en. Informationen lægges også på hjemmesiden.
 - x. Der er pt. ikke muligheder for tilskud til energiforbedringer på foreningsniveau.
- b. Fuger, vandindsivninger m.m. i T-huset
 - i. Der er skiftet fuger i T-husets øst- og vestgavle samt i gennemgangen i T-huset. Der vil blive udført en droneinspektion af murkrone og tag, hvis problemet mod forventning måtte opstå igen.
- c. Ventilation
 - i. Der vil blive afholdt et møde med Rambøll mhp. afklaring af løsningsmuligheder, når ventilatorerne snart skal skiftes.
- d. Installationer i A-huset
 - i. På bestyrelsens heldagsmøde i januar vil der blive sat fokus på, hvordan opgaven kan gribes an både mht. økonomi, jura og mindst mulige gener for beboerne.
- e. Fibernet i Ejerforeningen
 - i. TDC har lovet at der vil blive udsendt mail til alle om mulige udbydere, når teknikken er på plads for fiberadgang. *(Efter mødet: Fibernettet forventes at blive aktivt i løbet af ugen, der begynder d. 18. november).*
- f. Malerarbejde i opgang 41
 - i. Opgangen og elevatoren skal males. Elevatoren vil derfor ikke være tilgængelig fra torsdag d. 21/11 kl. 22 til næste morgen.
- g. Retningslinjer for plantekummer og altankasser
 - i. Altankasserne for en enkelt lejlighed er bragt i overensstemmelse med de vedtagne retningslinjer.

- h. Andet
- i. Intet

4. Udearealer

- a. Robotplæneklippere
 - i. Pga. besparelser på andre vedligeholdelsesprojekter har bestyrelsen besluttet at anskaffe to robotplæneklippere allerede i år. Robotterne fungerer tilfredsstillende og giver en meget pænere klipning – den gamle havetraktor er i mellemtiden gået helt kaput, og der udestår derfor anskaffelse af en lidt mindre havetraktor til næste år.
- b. Vintervedligeholdelse
 - i. Wendel vil blive kontaktet for at sikre beredskabet, indtil der indgås en fast aftale med ham eller en anden leverandør.
- c. Vedligeholdelse af bede på plænen
 - i. Til foråret vil der skulle være en dialog med Buus om det fremtidige behov for vedligeholdelse af de nye bede. Der er blevet sat mange løg i bedene i oktober. Dem skulle vi gerne få glæde af til foråret.
- d. Andet
 - i. Kommunen dvs. Aarhus Vand forventes at genplante bøgepur, hvor de nedlagte brandhaner stod. "Vild med vilje"-bedene skal klippes til foråret.

5. Orienteringer

- a. Diverse orienteringer
 - i. En beboer har observeret udefra kommende personers brug af euforiserende stoffer på midtertrappen (gennemgangen) i T-huset. Beboeren påtalte dette over for vedkommende, der efterfølgende forlod området. Bestyrelsen vil opfordre til, at man i tilfælde af sådanne oplevelser som i det konkrete tilfælde gør opmærksom på, at der er tale om et privat område, og at politiet ellers vil blive kontaktet. Og hvis det ikke hjælper, at man så faktisk kontakter politiet.
 - ii. For at begrænse skader på affaldskuberne er kommunen (Kredsløb) blevet bedt om at placere kuberne, så de står pænt med den afstand, som kommunen selv havde bedt om, at der var plads til. Det har kommunen lovet vil ske fremadrettet.
 - iii. I kælderen er der etableret en mulighed for opladning af elcykler, elscootere o.lign. mod et månedligt gebyr. Gebyret er minimum 10 kr./måned, men afhænger af forventet forbrug. Viceværten kan kontaktes herom.
 - iv. På baggrund af en henvendelse om anvendelsen af udearealerne ved A-huset mod syd (i gården) har bestyrelsen tidligere tilkendegivet, at hele arealet syd for A-huset nok er fællesareal, men har opfordret til, at man i videst muligt omfang bruger "arkaden" nord for A-huset i stedet for "arkaden" syd for A-huset som passage i f.eks. regnvej, da det er mindre generende for beboerne i lejlighederne på 1. etage. Plantekrukker og havemøbler accepteres i et mindre omfang om sommeren, hvis de holdes inde under de oven over liggende altaner. Kulgrill må ikke anvendes nogen steder. Hvis beboerne ønsker at gøre brug af denne mulighed, er det beboernes ansvar, at arealet foran lejligheden renholdes, og at blomsterkrukkerne er velholdte.
 - v. En beboer har fået tilladelse til at udskifte lemmen i soveværelset med et vindue. Reglerne findes på hjemmesiden under informationer, orienteringer, Facadeændringer.

- b. En beboer er blevet vejledt om mulighederne for gulvvarme, så der ikke skal støbes et meget tykt og tungt betondæk oven på de eksisterende etageadskillelser.

6. Kalender

- a. Heldagsmøde (kl. 10-16) holdes på Hotel Comwell lørdag d. 18. januar 2025.
- b. "Møde med bestyrelsen" afholdes d. 30. januar 2025, kl. 19:30.
- c. Generalforsamlingen afholdes d. 23. april 2025.

7. Eventuelt

- a. Intet