

Bestyrelsesmøde nr. 334

Dato: Lørdag d. 18. januar 2025, kl. 10:00 – 15:05

Sted: Hotel Comwell, Aarhus C

Hele bestyrelsen deltog i pkt. 1-3, PLM ikke i de efterfølgende punkter.

## Referat:

### 1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 333

Referatet blev godkendt af alle

### 2. Ejerforeningens økonomi og administration

#### a. Økonomisk status pr. ultimo 2024

JEL gennemgik posterne i det foreløbige regnskab (før de sidste posteringer).

Følgende forventede afvigelser bemærkes:

Indtægterne bliver lidt højere end forventet

Vaskeriet vil give et lille overskud

Personaleomkostninger bliver pga. at lønsumsafgiften er højere end forventet

Forsikringer giver netto en lidt lavere omkostning pga. indgåede erstatninger

Forbrugsudgifter bliver samlet dyrere, fordi vandforbruget har været højere, mens elektricitet har været billigere

Renovation og renholdelse bliver dyrere pga. ny affaldsordning og polering af trapper

Alm. drift og vedligeholdelse bliver lavere end forventet, først og fremmest pga. færre udgifter til vintervedligeholdelse

Vedligeholdelsesprojekter bliver samlet lavere. Der er brugt midler på robotplæneklippere, som ikke var i budgettet, mens der er brugt mindre på teknisk bistand. Fornyelse af installationer i T-huset er billigere end budgetteret, og det samme gælder opgaver vedr. trappeopgange i A-huset. Endelig er tagreparationer er blevet udskudt

Administrationsomkostninger er lavere på de fleste poster, især har udgiften til advokat været lavere

Renteomkostninger har været lavere og renteindtægter højere – især på opsparingskonto hos Rønde Sparekasse

Den forventede samlede budgetafvigelse betyder, at der overføres 400.000 kr. mindre fra Grundfonden end planlagt, dvs. der overføres 1.000.000 kr. fra Grundfonden mod budgetteret 1.400.000 kr.

JEL vil undersøge, om der skal etableres et aftaleindlån hos et nyt pengeinstitut for at få lidt flere renteindtægter fremadrettet.

#### b. Økonomisk historik og langtidsbudget

JEL har udarbejdet en oversigt over hovedposterne i de historiske regnskaber tilbage fra 1998 inkl. forventet regnskabsresultat 2024 og foreløbig budget 2025. En sammenligning med udviklingen i nettopris-indekset viser, at betalingen til fællesudgifter ca. følger ca. nettoprisindekset, men jf. blandt andet dagsordenens punkt 4d ligger der kommende, større opgaver, der skal finansieres. Et element i denne finansiering kunne være en realstigning i bidraget til grundfonden.

Spørgsmålet tages op til næste bestyrelsesmøde inden generalforsamlingen.

c. Budget 2025, herunder vedligeholdelsesprojekter samt regulering af fællesudgifter og bidrag til grundfond

Bestyrelsen behandlede et præliminært budget 2025, som skal endeligt behandles på næste bestyrelsesmøde før præsentation på generalforsamlingen.

Indtægterne øges med de kendte ændringer fra regnskab 2024, idet stigningen i fællesudgifter foretaget 1. juli 2024 først får fuld virkning i 2025. Der forventes ikke yderligere stigninger i bidrag til fællesudgifter i 2025. Bidraget til grundfonden planlægges sat op med 20 kr. pr. fordelingstal pr. måned, hvoraf de 10 omtrentligt svarer til prisudviklingen.

Vaskeriet budgetteres samlet uændret

Personaleomkostninger justeres for inflation, mens lønsumsafgiften øges til 45 t.kr. svarende til helårsvirkningen af stigningen i 2024

Forsikringer, forbrugsudgifter og renovation/renholdelse justeres op svarende til det forventede merforbrug i 2024. Der budgetteres ikke med erstatninger.

Alm. drift videreføres uændret.

Vedligeholdelsesprojekter justeres ned fra 1.659 t.kr. i 2024 til 1.200 t.kr. Følgende prioriteres indtil videre:

Teknisk rådgivning

Udskiftning af de 10 hoveddøre (se pkt. 4f)

Renovering af ventilation i A-huset (se pkt. 4c)

Etablering af overdækket cykelparkering

Indkøb af en mindre havetraktor

Fortsatte opgaver vedr. vandindsivning i T-husets vestgavl

Gennemgang af tage og evt. tagreparationer

Dette betyder, at en påtænkt renovering af trappen under T-huset og renovering af støttemurene mod nord udskydes.

Administrationsomkostninger, øvrige foreningsomkostninger samt renteindtægter og – udgifter videreføres uændret fra budget 2024.

Overførslen fra grundfonden budgetteres til. til 1.050 t.kr.

Det samlede budget og herunder grundfondsbetalingen vil blive drøftet og vedtaget på næste bestyrelsesmøde.

d. Ejendomsvurderinger 2020 og 2022

JEL har udarbejdet et internt notat om ejendoms- og grundværdier 2020 og har brugt nogle 75 m<sup>2</sup>-lejligheder som eksempler.

Grundværdierne burde være ens for samme fordelingstal jf. ejerlejlighedslovens §3, men varierer i 2020-vurderingen, således at:

- a. opgang 40 er vurderet højest, lavere for opgang 39 og lavest for opgang 41
- b. grundværdien stiger jo højere etage lejligheden ligger på.

Grundværdivurderingerne varierer mellem 1.420 t.kr. og 1.989 t.kr. for disse lejligheder, mens kommunens frikøbsbeløb i 2020 var 755 t.kr. for lejligheder med fordelingstallet 5 (og 694 t.kr. i 2022, 715 t.kr. i både 2023 og 2024)

Ejendomsværdierne varierer for denne type lejlighed i 2020 mellem 2.200 t.kr. til 2.846 t.kr. Variationen i ejendomsværdi følger opgang og etage som ved grundværdierne.

Ovenstående betragtninger er baseret på offentligt tilgængelige vurderinger, der kan ses på linket: <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/vurdering/se-offentlige-ejendomsvurderinger-for-2020/>

Det er dog langt fra alle lejligheder, der har modtaget 2020-vurderingen endnu. Det formodes, at de lejligheder, der ikke har modtaget nogen vurdering, er de lejligheder, der har indgivet indsigelse ifm. den tidligere modtagne deklaration.

Bestyrelsen følger udviklingen og vil informere, når der er nyt, men den enkelte ejer skal selv gøre indsigelse/klage, når det er muligt.

e. Vicevært

Carsten Holm Sørensen går på pension ved udgange af marts. Bestyrelsen planlægger at ansætte en deltids (16-20 timer pr. uge) ejendomsfunktionær, evt. en person under flexjobordningen. Vi har modtaget en enkelt henvendelse herom indtil videre. JEL og EJ afholder samtaler i uge 8, og Carsten Rasmussen deltager i 2. runde, hvor der vil være en rundvisning.

f. Arbejdsskadeforsikring

Ejerforeningen har oplyst antal timer til beregning af præmien

g. Advokat

Der er indgået aftale med Advokaterne Sankt Knuds Torv. Ejerforeningerne for Vestervang Afd. 5 Øst og Vest vil også benytte samme firma og advokat. Advokat Anders Stig Vestergaard vil derfor være foreningens fremtidige advokat – og vil blive foreslået som dirigent på den kommende generalforsamling. Der betales efter medgået tid.

Det bemærkes, at Ejerforeningen følger den tolkning af fuldmagtsrepræsentation (Vedtægternes §12, stk. 2, sidste sætning), der betyder, at alle medlemmer, herunder også bestyrelsesmedlemmer kun kan repræsentere én ejer ud over sig selv på generalforsamlingen. Dette er baseret på en redegørelse udarbejdet af Ejerforeningens hidtidige advokat Michael Sommer.

h. Vestervang1.dk domæne

Der er kommet nye forretningsbetingelser uden væsentlige ændringer

i. Tilbagekøbsklausulen

Bestyrelsen drøftede situationen, herunder to observationer:

- Der er faldet dom i en tilbagekøbssag fra København. Dommen fastslår, at tilbagekøbsklausulen er en privatretlig aftale
- Århus Kommune har valgt et princip for prisfastsættelse af grundværdien efter en ejendomsmæglervurdering af grundværdien for udlejningsejendomme, som er gunstigere for ejerne end den grundværdi, der fremgår af Vurderingsstyrelsens vurderinger.

j. Ejerforeningskartotek i Access

JEL har omlagt kartoteket til Access, hvilket skulle give en vedligeholdelsesfordel i f.t. den hidtidige Excel-løsning.

k. Andet

Intet

### 3. Plan for forberedelse af generalforsamling d. 23. april 2025

- a. Formkrav til forslag samt varslings af generalforsamling udsendes senest 24. januar
- b. Første udkast til årsrapport: regnskab 2024 og budget 2025: 26. februar.
- c. Skriftlig kommentering af årsrapport senest 4. marts.
- d. Andet udkast til årsrapport samt udkast til beretning: 10. 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. 4. april.
- i. Formandsvalg: Jens-Erik Lolck (3977) er ikke på valg i år.
- j. Bestyrelsesvalg: Puk Fløe Lykke-Møller (3975) og Erik Jørgensen (3622) er på valg for 2 år. Erik genopstiller ikke.
- k. Suppleantvalg: Carsten Nielsen (3961) og Anne Riis (4142) er på valg for 1 år.
- l. Revisorvalg: Bestyrelsen foreslår Redmark Revision A/S genvalgt.
- m. Andet

Bestyrelsen godkendte ovenstående plan for forberedelse af generalforsamlingen. Der er pt. ingen forslag fra bestyrelsen til pkt. e.

Bestyrelsen vil indtil næste møde overveje, hvem den vil invitere til at stille op til den ledigblevne plads i bestyrelsen. Eventuelt interesserede kan kontakte formanden på [formand@vestervang1.dk](mailto:formand@vestervang1.dk).

### 4. Bygning og drift

- a. Gennemgang af opgaveliste
  - i. Gennemgå soklerne i A-huset mhp. afskallende maling – Viceværterne har som forsøg malet en mindre prøve selv – Resultatet skal vurderes af EJ og viceværterne senere på foråret
  - ii. Vandindsivning i en lejlighed – Udskiftning af facadeparti skulle ske i uge 5.
  - iii. Vandbuler og vandsivning i skillemur – reparerer i foråret 2025.
  - iv. Opfølgning på Skantag Tagservice: Reparationer udarbejdes jf. tilstandsrapporten
  - v. P-pladser reserveret til motorcykler. Der vil blive udpeget et par pladser udpeget her i foråret.
  - vi. Vedligeholdelse af nye bede på plænen samt klipning af "Vild med vilje" arealer skal aftales til foråret – bestyrelsen besluttede at starte med afregning på timebasis. Jesper aftaler nærmere med Buus
- b. Vandindsivninger i den vestlige del af terrassehuset
  - i. I første omgang forsøges med ikke destruktive undersøgelser planlagt til onsdag d. 22/1. Derefter skal der tages stilling til udbedring eller mere indgribende undersøgelser.
- c. Ventilation i A-huset

Der planlægges udskiftning af de fire ventilatorer samt eventuelt også rensning af kanaler. I øjeblikket afventes Rambølls forslag. Det vil drøftes med leverandøren, om/hvordan der kan etableres mere fleksibel styring og fjernstyring – f.eks. med forskelle mellem hverdage og weekenddage.

d. Rørinstallationer i A-huset

Rambøll har i et notat til Ejerforeningen set på udskiftning af alle lodrette rørføringer (koldt og varmt vand, fjernvarme og faldstammer) i A-huset. Hvis det hele skal skiftes på én gang, skønner Rambøll, at det vil være et projekt til omkring 15 mio. kr.

Imod en samlet udskiftning taler dels, at vi over de senere år ikke har set en stigning i antallet af utætte vandrør (koldt og varmt), samt at der praktisk taget aldrig er problemer med fjernvarmerørene, idet fjernvarmevandet indeholder antikorrosionsmiddel. Derimod har vi oplevet et par problemer med faldstammerne. Omkostningerne til vedligeholdelse af rør har i en hel del år ligget forholdsvis konstant på ca. 100.000 kr. pr. år. Dette omfatter såvel præventive udskiftninger ifm. renoveringer af lejligheder som reparation af de få utætheder, der har været.

Bestyrelsen drøftede både økonomi, praktikaliteter og jura ved en total udskiftning af alle rør. Bestyrelsen har gjort sig følgende overvejelser:

1. Økonomi – En stor samlet udskiftning vil ikke kunne dækkes af hensættelserne i grundfonden. Den vil derfor skulle finansieres på anden vis f.eks. gennem opkrævning af ekstraordinære bidrag fra medlemmerne eller ved låneoptagelse.
2. Jura: Ved en samlet rørudskiftning vil der skulle brydes op fra de enkelte lejligheder ind til installationsskakterne. Dermed vil vedtægtens bestemmelse vedr. skillelinjen mellem, hvad der er Ejerforeningens ansvar og hvad der er den enkelte ejers ansvar skulle benyttes.
3. Bygningsreglementet vil ved en samlet ombygning kræve etablering af individuelle målere – som rørføringen er, vil det betyde flere målere pr. lejlighed til f.eks. varmt vand.
4. Praktisk - En samlet samtidig udskiftning af alle rør vil gøre de berørte lejligheder ubeboelige i en periode pga. manglende sanitære installationer

Som alternativ til en samlet udskiftning af alle rør er der følgende muligheder:

1. Der gennemføres strømpeforing af alle faldstammer i A-huset. Omkostningerne hertil forventes at blive 3-4 mio. kr., og arbejdet forventes at kunne blive opdelt i etaper over 2-3 år. Strømpeforingerne forventes at kunne holde 30 – 50 år eller måske endnu længere. Arbejdet vil kunne gennemføres uden at lukke op til installationsskakterne, men der vil være nogle dage, hvor faldstammerne er ude af drift.
2. Det undersøges, om koldt- og varmtvandsrør i højere grad kan udskiftes, når der alligevel skal åbnes ind til installationsskakterne pga. problemer, renoveringer eller andre ændringer. Hvis det også i praksis viser sig at blive en fornuftig løsning, kan omkostningen spredes over mange år, og arbejdet kan måske finansieres alene ved at hæve bidraget til grundfonden. Hvis der begynder at komme et stigende antal skader, kan det dog blive nødvendigt at gå over til en plan B, hvor de lodrette strenge i en installationskakt skiftes fra bund til top (1. til 7. etage) på en gang.
3. Da fjernvarmerørene er i god stand og må forventes at være det i mange år endnu, gøres der ikke noget ved disse.

Konklusioner:

1. Bestyrelsen planlægger, at der skal ske en strømpeforing af faldstammerne. Sagen vil blive behandlet af bestyrelsen i 2025 mhp. at forelægge et forslag for generalforsamlingen i 2026. Arbejdet planlægges til at begynde derefter og vil sandsynligvis blive delt i etaper over 2 – 3 år.
2. Der skal tales med andre ejerforeninger om deres erfaringer i f.t. en ny politik, hvor der skiftes koldt- og varmtvandsrør fra gulv til loft, hvis der er problemer i en lejlighed.

For at forberede til strømpeforing af faldstammerne overvejer bestyrelsen at sætte grundfondsbidraget op med 20 kr. pr. fordelingstal pr. måned fra og med 1. juli 2025. Endelig beslutning herom vil blive truffet på næste bestyrelsesmøde. Dette er sandsynligvis ikke nok på sigt, men et signal om retningen, indtil der er mere præcis viden om de samlede omkostninger til rørudskiftninger, og hvor mange år, de (og arbejdet) kan spredes over.

e. Farligt affald

En rød kasse til farligt affald kommer op i kælderen.

f. Smækkende hoveddøre

I stedet for reparation tænkes problemet løst ved udskiftning af alle 10 hoveddøre, som også er blevet så gamle og skæve, at der er problemer med, at de ikke smækker i. Der bliver indhentet tilbud på nye døre med elektrisk lukning, der skal sammenkobles med dørtelefonsystemet. Dørene skal kunne tåle manuel betjening.

g. Opsætning af mobilmast

Opsættes i uge 4

h. Fibernet

Der har været opstartsproblemer for TDC-Net, som har generet flere, men ikke alle. De skulle være løst nu.

i. Inspektion af tage

Der foretages en årlig inspektion af Skantag.

j. Måleraflæsninger ved årsskiftet

El-forbruget er ret konstant. I f.t. vand er læksikringsanlægget tjent hjem i år eller næste år ved vandbesparelser set i forhold til vandforbruget, før vi havde anlægget.

k. Andet

Intet

## 5. Udearealer

a. Vintervedligeholdelse

Bestyrelsen godkendte en aftale med Wendel Anlægsgartner, der forventes indgået sammen med Vestervang Afd. 5 Øst og Vest (Opgangene nr. 1 – 10), der begge har sagen på bestyrelsesmøder i uge 4.

b. Vedligeholdelse af plantekummer i T-huset

Der har d. 16. november 2024 blevet afholdt møde om plantekummerne på T-husets terrasser. Kun få beboere fra T-huset deltog. Resultatet af diskussionerne på mødet er følgende:

- Som udgangspunkt skal beboere, der generes af beplantning og fugleklatter selv kontakte overboerne.
- Bestyrelsen skal med mellemrum minde beboerne om bestemmelserne vedr. beskæring af beplantning i husordenen.
- Bestyrelsen skal opfordre beboerne til at fjerne fuglereder (især duereder) i beplantningen i plantekummerne.

- c. Andet  
Intet

## 6. Orienteringer

1. En stolelift i T-huset fjernes, hvis ikke nye beboere af lejl. 3822 vil overtage rettigheder og pligter
2. Der er etableret gulvvarme i en lejlighed i en let konstruktion. Interesserede i gulvvarme skal kontakte ejerforeningen, inden gulvvarme etableres mhp. godkendelse.
3. Formanden vil skrive til skifteretten, fordi en lejlighed står tom og har gjort det i adskillige år. Ifølge tingbogsattesten står boet efter den tidligere ejer stadigvæk som adkomsthaver – En tom lejlighed kan på sigt give problemer, f.eks. ved utætte installationer, der først opdages sent.

- b. Fra Ejerforeningen Vestervang Afd. 5 Øst

En enkelt observation: De oprindelige fliseklæbere i badeværelserne kan indeholde asbest, hvilket besværliggør og fordyrer udskiftning af fliser. Det skal man også i Vestervang 1 være opmærksom på ved udskiftning. Hertil kan tilføjes, at de grå udvendige dækplader (eternit) desværre også indeholder asbest.

- c. Fra Ejerforeningen Vestervang Afd. 5 Vest  
Intet at bemærke

## 7. Kalender

- a. Møde med bestyrelsen d. 30. januar kl. 19:30 i selskabslokalet
- b. Næste bestyrelsesmøde afholdes 12/3 kl. 19.00 hos EJ
- c. Bestyrelsesmiddag afholdes fredag d.21/3 kl. 19
- d. Ordinær generalforsamling d. 23. april 2025.

Der planlægges afholdt et formøde med den nye advokat efter 12/3, men inden generalforsamlingen.

## 8. Eventuelt

Intet