

Bestyrelsesmøde nr. 335

Dato: Onsdag d. 12. marts 2025, kl. 19:00

Sted: Hos EJ (3622)

Hele bestyrelsen deltog i mødet.

Referat:

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 334

Referatet blev godkendt af alle

2. Ejerforeningens økonomi og administration

a. Årsregnskab for 2024

Bestyrelsen godkendte regnskabet til forelæggelse for generalforsamlingen.

b. Budget for 2025

På baggrund af de opnåede erfaringer fra regnskab 2024 godkendte bestyrelsen budgettet for 2025, idet følgende vedligeholdelsesprojekter indgår i budgettet for 2025

Nr.	Aktivitet	Budget
1	Generel teknisk rådgivning	69.000
2	Havetraktor	45.000
3	Vandindsivninger T-hus	69.000
4	Overdækket cykelparkering	207.000
5	Tagreparationer	83.000
6	Automatiske hoveddøre (7 stk.)	300.000
	I alt	773.000

De forventede vedligeholdelsesprojekter 2026-28 (samlet) forventes at blive

Nr.	Aktivitet	Budget
1	Generel teknisk rådgivning (3 år)	207.000
2	Forny ventilation i A- og T-hus	550.000
3	Støttemure og trappe under T-hus	619.000
4	A-hus sokkel mod nord	248.000
5	Opretning af flisearealer i gården	825.000
6	Renovering faldstammer A-hus 2026	1.375.000
7	Renovering faldstammer A-hus 2027	1.375.000
8	Renovering faldstammer A-hus 2028	1.375.000
	I alt	6.574.000

Omkostningerne til vedligeholdelsesprojekter 2025-28 er således betydelige. Derfor planlægger bestyrelsen at sætte bidraget til Grundfonden op med 20 kr. pr. fordelingstal pr. måned fra 1/7 2025. Desuden planlægges, at fællesbidraget sættes op med 10 kr. pr. fordelingstal pr. måned fra 1/7 2026 og igen fra 1/7 2027. Under

forudsætning af, at de løbende driftsudgifter udvikler sig normalt, vil vedligeholdelsesprojekterne tære på Grundfonden, så den vil blive reduceret fra 2.135 t.kr. primo 2025 til ca. 700 t.kr. ultimo 2028.

Bestyrelsen arbejder videre med projekterne – jf. dagsordenens punkt 4. Bestyrelsen konstaterer, at det er en særsilt udfordring, at siden 2015 og især efter 2021 er priserne for reparation og vedligeholdelse øget næsten dobbelt så meget som det almindelige prisindeks, hvorfor det er nødvendigt at øge ejernes bidrag mere end den generelle prisudvikling ellers ville tilsige for at opretholde ”købekraften”.

c. Grundvurderinger 2020 af garager

JEL orienterede om, at grundvurderingen af garager til ejendomsskat 2025 ligger på niveau med kommunens værdifastsættelse ved frikøb og ikke med 2020-ejendoms-vurderingerne.

d. Bankkonti

Der er placeret 700 t.kr. i Middelfart Sparekasse med 3 mdr. binding mhp. at opnå en lidt højere rente.

Det har været undersøgt, hvad Jyske Bank kunne tilbyde, men det var kun interessant, hvis ejerforeningen vil være fuldbankskude der.

e. Viceværter

I forbindelse med Holms fratræden gives et gratiale som tak for 11 års god indsats. Der bliver et lille arrangement 27/3 med viceværterne og bestyrelsen. (*Efter mødet: Arrangementet udskydes til senere, da Holm er sygemeldt*).

Holms afløser bliver Axel Iversen, der tiltræder 1/4 2025.

f. Andet

Intet

3. Generalforsamling 2025

Bestyrelsen gennemgik indkaldelse, frister og dagsorden

4. Bygning og drift

a. Gennemgang af opgavelisten

1. Der skal indhentes et tilbud fra SYLAN mhp. den afskallende sokkelmaling på A-husets nordfacade.

2. Carsten følger op på, om et udskiftet facadeparti i T-huset har stoppet vandindsivning hos underboen

3. Vandbuler og vandindsivning ved en skillemur i T-huset repareres i foråret 2025

4. Carsten følger op ved løbende målinger vedr. en vandindsivning i T-huset

5. Inspektion af tage med Skantag og Carsten forventes i april

6. Reparationer af tag jf. tilstandsrapport aftales med Skantag ifm. inspektionen

7. Striberne på brostenene på parkeringspladsen vil blive malet op i foråret og trukket lidt ud på asfalten

8. JHB og JEL kigger vi på p-pladser til motorcykler, når hækkene mod støttemurene er beskåret

9. Det er besluttet, at de nye bede vedligeholdes efter regning. Klipping af ”vild med vilje”-bedet på samme vilkår. JHB aftaler nærmere med Buus.

10. JEL har rettet henvendelse til boet pga. en lejlighed, der har stået tom meget længe

b. Fuger, vandindsivninger m.m. i T-huset

Pt. intet nyt

c. Ventilation

Næste skridt er at få indhentet et tilbud på udskiftning af ventilatorer til A-huset

d. Installationer i A-huset

I Vestervang Afd. 5 Øst skiftes rør til koldt og varmt vand fra gulv til loft pr. lejlighed, når der alligevel er åbnet til installationerne (radiatorvand er tilsat noget antikorrosivt, så de rør skal gerne holde meget længe).

Bestyrelsen besluttede at gå med den samme model i Vestervang 1. Dvs. det bliver obligatorisk at rette henvendelse til ejerforeningen v. viceværten i forbindelse med renoveringer samt selvfølgelig ved skader (som det hele tiden har været). Viceværterne skal registrere disse udskiftninger, så der er et overblik over, hvor der er skiftet.

Erfaringerne fra Vestervang Afd. 5 Vest i f.t. faldstammer er, at strømpeforing skal helt ud til toiletterne for at undgå problemer med utætheder, der måtte opstå ved tilslutningen til de lodrette faldstammer.

Bestyrelsen besluttede at indarbejde strømpeforing i vedligeholdelsesplanerne. Tidsplanen vil afhænge af de tilbud, der måtte komme ind, og de til rådighed værende midler.

e. Udskiftning af hoveddøre

På baggrund af de indhentede tilbud, der ligger på omtrent det dobbelte af det forventede, besluttede bestyrelsen at indhente tilbud hos Risskov Tømrer på et reduceret projekt, hvor der kun indgår de 7 nordlige hoveddøre i A- og T-huset og ikke de 3 døre mod syd i A-huset. Der afsættes 300.000 kr. i budgettet for 2025, og sagen tages op på første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen

f. Parkeringsforhold

Der vil blive etableret flere p-pladser, når den nye cykelparkering er etableret og de gamle cykelstativer på asfalten derfor kan fjernes.

Der er opsat et særligt Q-park skilt over for containeren, så det nu fremgår, at man kan parkere der uden for tidsrummet 8-16 på hverdage.

g. Andet

Der vil blive anskaffet en cykelstander til opstilling på vaskepladsen i kælderen

5. Udearealer

a. Robotplæneklippere og havetraktor

Der er truffet aftale om en mindre elektrisk havetraktor. Den forventes leveret ultimo marts samtidigt med, at robotplæneklipperne leveres tilbage fra vinterhi hos AP Service.

b. Generel vedligeholdelsesaftale med BUUS

Der er ikke indgået en fast aftale med Buus jf. pkt. 4a. *(Efter mødet: Der vil blive gennemført en "havevandring" med deltagelse fra BUUS og fra bestyrelsen):*

c. Vedligeholdelse af bede på plænen

Bedene vil blive klippet jf. pkt. 4a

d. Andet

Intet

6. Orienteringer

a. Diverse orienteringer

JEL havde udsendt en artikel fra JP d. 13/2 2025 (side 16), hvoraf de mange steder, hvor der kan være brugt asbest i bygninger, fremgår. Det er relevant at være opmærksom herpå ved renoveringer, da både fliseklæb, fuger, maling på installationer, isolering af rør, facadeplader mm. i Vestervang kan være asbestholdige – Det er relevant ikke kun for de oprindeligt anvendte materialer, men også for renoveringer, der er foretaget et stykke hen i 1980'erne.

Der er etableret gulvvarme i en lejlighed i A-huset. Der er en stor ros til håndværkerne for eksemplarisk oprydning og rengøring!

JEL gjorde opmærksom på, at Techems app indeholder fejl i oversigten – den summerer de enkelte målere forkert. Fejlen er meddelt til Techem. Fejlen er kun i app'en og ikke i de faktiske årsopgørelser.

Bestyrelsen konstaterede, at retten havde afvist en fælles sag om tilbagekøbsklausulen anlagt af to andelsforeninger og tre ejerforeninger ("Langenæsgruppen"). Det er kun de enkelte ejere, der kan rejser sag. Gruppen bag sagsanlægget arbejder på at få en fuldmagt fra beboerne i de fem foreninger, hvorefter sagen vil blive rejst igen.

b. Referat fra møde med bestyrelsen d. 30. januar 2025.

De rejste spørgsmål er adresseret.

7. Kalender

a. Bestyrelsesmiddag d. 21. marts kl. 18

Jesper deltager ikke

b. Formøde med advokat 26. eller 27. marts kl. 16:00 i selskabslokalet.

Afholdes 26/3 kl. 16 – tilmelding til JEL

c. Generalforsamling d. 23. april kl. 18.

PUK, MVS og JEL møder kl. 17

d. Næste bestyrelsesmøde fastlægges ved generalforsamlingens afslutning.

8. Eventuelt