

Bestyrelsesmøde nr. 337

Dato: Torsdag d. 12. juni 2025, kl. 19:00

Sted: Hos JEL (3977)

JHB havde meldt afbud

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 336

Referatet blev godkendt

2. Ejerforeningens økonomi og administration

a. Saldobalance år til dato

Formanden orienterede om saldobalancen. Elinstallationer bliver dyrere pga. installation af strøm til plænerobotterne. Det må forventes, at VVS ender højere end budgetteret pga. beslutningen om at udskifte rør, når der i forbindelse med flytning og renovering er adgang til installationsskakterne. Vintervedligeholdelse, cykelparkering og tagreparationer forventes til gengæld at blive billigere.

b. Varmeregnskab

A conto-betalingen for varme sættes pba. forbruget i 2024/25 op for 17 lejligheder (dvs. hvis efterbetalingen har været over 2.000 kr.). Beboere med store tilbagebetalinger (over 1.000 kr.) skal selv rette henvendelse til administrator, hvis a conto-betalingen ønskes sat ned.

c. Regulering af grundfondsbidrag

Opregulering af grundfondsbidraget pr. 1. juli 2025 med 20 kr./md pr. fordelingstal er sendt til administrator.

d. Ejendoms- og grundværdiurderinger

Formanden havde svaret et medlem, at ejerforeningen ikke rådgiver om grundværdiurderinger, men vil muligvis informere om de svar, der måtte komme på de indsigelser, individuelle ejere har gjort i f. vurderingerne. Baggrunden var en høj grundskyldsregning for en lejlighed købt efter 1. januar 2024, dvs. uden skatterabat.

e. Tilbagekøbsklausulen

- i. Der er ikke egentligt nyt om tilbagekøbsklausulen. Formanden har rundsendt et bachelorprojekt om klausulerne i København Kommune. Disse er dog anderledes end i Aarhus Kommune.

f. Forsikringer

Formanden har haft det årlige møde med Alm. Brand d. 18/3. Intet at bemærke.

g. Parkering

Håndværkere, der mellem 7 og 18 på hverdage har behov for at parkere i gården udover den tid, der kræves for af- og pålæsning, kan hente en lamineret seddel hos viceværterne til placering i forruden. Q-Park vil så ikke udskrive en parkeringsafgift.

De faste p-tilladelser er blevet gennemgået – der gives kun undtagelsesvist mere end to tilladelser.

h. Opladning af elbiler

Der er givet et afslag på en forespørgsel om mulighederne for etablering af elbilsoplader i en garage, da det vil kræve en dyr opdatering af de fælles elinstallationer i kælderen. Samtidigt har Østjyllands Brandvæsen ikke kunnet svare på, hvilke brand-sikringsforanstaltninger opladning i kælderen eventuelt vil kræve.

i. Fibernet til viceværtkontoret

Der er med lidt besvær etableret fibernet til viceværtsskontoret, idet dørtelefonssystemet efterfølgende skulle omkodes af vores elinstallatør.

j. Andet

Viceværtsløn stiger med overenskomsterne. Der vil ske en beskeden opjustering af viceværtens indplacering, så den passer med fast kategori i overenskomsten.

3. Bestyrelsens sammensætning og opgavefordeling fremadrettet (intern drøftelse)

Bestyrelsen drøftede emnet. Der vil blive meldt mere ud på et senere tidspunkt evt. først efter nytår.

4. Bygning og drift

a. Gennemgang af opgaveliste

- Der er rekvireret maler, da det forventes at tidligere problemer med vandindsivning fra overbo er løst ved udskiftning af facadeparti.
- Sylan reparerer i august efter vandindsivning og buler i en skillemur.
- Viceværten følger op med fugtighedsmåler om problemet med vandindsivning nu er løst, efter at den fugtige del af en væg er blevet afrenset.
- Viceværten aftaler med Sylan, at de kommer i august og behandler A-husets sokkel
- Der er aftalt inspektion med Skantag af tage
(Efter mødet: Denne inspektion er gennemført, og der er ikke fundet problemer).
- Når vejret tillader det, vil P-striberne blive malet op, evt. en halv meter ud på asfalten
- Viceværterne vil hen over sommeren male skrammede hoveddøre i stueplan.
- P-pladser reserveret til motorcykler vil blive etableret i en eller to af de smalleste nuværende p-pladser (dvs. enten op mod hæk eller cykelparkering mellem trapperne)
- JHB giver besked om klipning af vild med vilje-bedene
- Formanden vil udarbejde et skrift om vilkårene for udskiftning af rør i skakterne.
- En lejlighed der har stået tom længe, er under renovering. JEL kontakter ejerne.

b. Ny cykelparkering

Cykelparkering etableres hen over sommerferien – Det vil blive overvejet, om der skal etableres flere senere.

c. Automatiske hoveddøre

Der er modtaget to tilbud. PTH og JEL vil afholde afklarende møder med de to firmaer efter sommerferien. Udgangspunktet er alle 10 døre, men de modtagne tilbud er betydeligt over det forventede niveau, så løsning og tempo/etaper versus pris indgår i vurderingen.

d. Renovering af ventilationsanlæg

Udskydes til næste møde.

e. Renovering af faldstammer

Vestervang Vest har lige betalt 110 t.kr. for en faldstamme – Det må antages, at flere udskiftninger på en gang er mere rentabelt end enkelt udskiftninger pga. høje faste opstartsomkostninger. Bestyrelsen vil arbejde videre med dette senere.

f. Afkalkning af brugsvand

Bestyrelsen drøftede information modtaget i et nyhedsbrev fra Aarhus Vand. Af brevet fremgår, at det ikke anbefales at blødgøre vand til under 10-12 °dH, da lavere kalkindhold kan virke fremmende på korrosion af rørene. Vandet i Aarhus har en hårdhed på 11-17 °dH, hvor områder som f.eks. Københavnsområdet har et højt kalkindhold (30-36 °dH).

g. Rengøring af altangange

Det er vurderingen, at højtryksspuling vil fjerne malingen inkl. istrøget sand på altanganen og dermed ødelægge beskyttelsen af betonen og skridsikringen. Bestyrelsen har derfor som alternativ besluttet, at Carsten får lavet nogle spande med ophæng, der kan lånes til at hænge op under altangangens udløbstud, så beboerne i A-huset selv kan vaske altangange og altaner uden at "grise" på underboere og fodgængere. Det er bestyrelsens erfaring, at skrubning af altangangsbunden og af brystningen med sæbevand er effektiv til at fjerne algebelægning og andet snavs uden at beskadige malingen. Der vil blive opsat opslag når spandene er klar.

h. Andet

Sækkevognen i hobbyrummet er tilsyneladende blevet væk – viceværten vil undersøge sagen.

PTH vil kontakte viceværten mhp. udskiftning af julebelysningen i gården, så den bliver som i Vestervang Øst og Vest.

5. Udearealer

a. Bedene i gården

En beboer har påpeget, at det østligste bed i gården trænger til en opfriskning. JEL snakker med JHB mhp. en vurdering af, hvad der kan gøres. Der er ikke planlagt udgifter hertil i år

b. Nyt fra JHB

Udskudt til næste møde pga. forfald

c. Andet

Der er behov for mere sand i sandkassen. JEL vil bede JHB gå videre med det, inden den obligatoriske årlige legepladsinspektion.

6. Orienteringer

a. Diverse orienteringer

Spottejendomsservice har påpeget, at der er mulighed for forbedringer i f.t. klargøring inden polering af trappeopgange.

Der har været korrespondance og godkendelse af

- renovering af et badeværelse.
- Udskiftning af radiator på badeværelse med elektrisk håndklædetørrer (4026)
- Udskiftning af vinduer.
- Facadeudskiftning.

Der er modtaget serviceraport fra Østjyllands Brandvæsen

b. Andet

Intet

7. Kalender

Næste bestyrelsesmøde afholdes d. 3. eller 4. september.

Mødet holdes d. 4. september hos PLM.

Der holdes fællesmøde med naboejerforeningerne d. 11. september kl. 18. To bestyrelsesmedlemmer fra hver forening deltager. Fra os deltager JEL + PLM.

Næste "Møde med bestyrelsen" afholdes 9/10 kl. 19:30.

8. Eventuelt

-