

Bestyrelsesmøde nr. 338

Dato: Torsdag d. 4. september 2025, kl. 19:00

Sted: Hos PLM (3975)

Referat:

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 337

Referatet blev godkendt

2. Ejerforeningens økonomi og administration

a. Saldobalance år til dato

Formanden orienterede om saldobalancen. Efter 8 måneder ser økonomien fornuftig ud. Elinstallationer bliver dyrere end forventet pga. installation af strøm til robotplæneklipperne. VVS bliver dyrere pga. den nye politik med at udskifte rør, når der i forbindelse med flytning eller renovering er adgang til installationsskakterne. Tagreparationer, vintervedligeholdelse og cykelparkering ser til gengæld ud til at blive billigere. Det mest uafklarede ser ud til at være, hvad vandindsivning ved T-husets vestgavl samt nye hoveddøre kommer til at koste. Og herunder hvor meget der ender i dette eller næste års regnskab.

b. Varmemåling m.m.

Formanden havde sammenskrevet de tidligere dokumenter om varmemåling og varmeregnskab samt om radiatorudskiftning og etablering af gulvvarme til et samlet dokument, som bestyrelsen godkendte. Det er nu skrevet ind, at energibehovet på 60 W pr. m² kan reduceres til 50 W pr. m², hvis der er isat eller isættes energiruder med en U-værdi, der er mindre end 1,5 W/m²*K.

c. Ejerforeningens advokat

Anvendelse af foreningens advokat vil blive diskuteret sammen med de andre ejerforeninger.

d. Ejendoms- og grundværdiurderinger

Bestyrelsen diskutererede vurderingerne pba. et forståelsesdokument, som formanden havde udarbejdet. Sagen vil blive drøftet med de øvrige ejerforeninger.

Klager over vurderingerne er de enkelte ejeres anliggende.

e. TT-mobilmast på taget ved opgang 39

TT-netværket havde fremsendt en allonge til den nuværende lejeaftale, der pga. angiveligt lavere priser i markedet ville reducere ejerforeningens årlige indtægt fra 70 t.kr. til 55 t.kr. Formanden blev bemyndiget til at forhandle (*efterfølgende endt på 62 t.kr. om året fra 2026*)

f. Korttidsudlejning (AirBnB)

På baggrund af en generel forespørgsel, besluttede bestyrelsen at være opmærksom på om der bliver behov for at ændre den generelle restriktion på 70 korttidsudlejningsdage om året til de maksimalt 30 dage, som ejerforeningens vedtægter giver mulighed for at indføre efter vedtagelse på en generalforsamling med 2/3 flertal.

g. Brug af selskabslokale

Pba. konkrete sager diskutererede bestyrelsen reglerne for anvendelse af selskabslokalet. Det præciseres, at selskabslokalet møbler ikke må tages uden for. Der er i øvrigt konstateret mangelfuld rengøring og mangel på service. Spot rengøring skal tjekkes og service skal suppleres op. Carsten inddrages i opgaven.

h. Dørtelefonabonnementer

Pga. prisvilkår er abonnementerne flyttet til TDC Erhverv fra YouSee

i. Andet

Intet

3. Bygning og drift

a. Gennemgang af opgaveliste

- Vandbuler og -indsivning i en skillemur er repareret af Sytan i august – skulle derfor være OK.
- Hen over sommeren er A-huset sokkel mod nord blevet behandlet af Sytan, der er malet lidt længere p-striber på parkeringspladserne og skrammede hoveddøre er blevet malet.
- Afkalkning af brugsvand prioriteres ikke jf. orienteringerne fra Aarhus Vand (se møde 337)
- P-pladser til MC kan etableres ved bankepladserne i hver ende af p-pladsen. Bestyrelsen vil dog afvente, om der er et behov for pladserne.
- Legeplads og gyngestativ skulle være OK i f.t. den forestående årlige inspektion
- PTH er tovholder på opgaven om udskiftning af ventilationsanlæg.
- Bestyrelsen diskuterede opgavefordelingen på sigt. Formanden tager en snak med PLM om økonomisystemet inden bestyrelsens møde i januar og budgettet. Mere brug af en administrator overvejes.
- Det vil af indkaldelsen til mødet med bestyrelsen d. 9. oktober fremgå, at der serveres en forfriskning som et glas vin.

b. Automatiske hoveddøre

Der afventes et tilbud fra en tømrer.

c. Overdækket cykelparkering

Er etableret og det anvendes flittigt.

d. Vand og afløbsinstallationer

- Formanden har udarbejdet et notat om den løbende udskiftning af vandrør jf. beslutningen på møde 334 d. 12. marts 2025
- Formanden har udarbejdet et notat pba. en rapport om udskiftning af vandinstallationer og faldstammer fra en anden og ældre ejendom. Det er i f.t. faldstammer vigtigt, at der bliver udarbejdet en større udredning og at rådgivere udfordres i f.t. løsningerne. Koordinering og styring af faldstammeopgaven vil kunne trække tænder ud. Der må forventes behov for toilet- og badevogne, hvilket kunne blive et stort praktisk problem for de mindst mobile beboere. Derfor er overholdelse af en stram plan vigtig. Der er tre slags faldstammer: Køkken, bad og regnvand.

e. Affaldshåndtering

- Fra 1. juli har man skulle anvende klare og bundne plasticsække i containeren mod vest. Hver 10. container udtages til kontrol.
- Formanden udarbejder en opdateret vejledning vedr. affaldshåndtering. Vejledningen behandles på næste bestyrelsesmøde, inden den udsendes til beboerne.
- Kredsløb ønsker ikke at skulle ringe til viceværten for at få adgang til farligt affald i kælderen. Der arbejdes på en løsning.

- f. Betonreparationer
 - Der er modtaget en ordrebekræftelse fra Sylan
- g. Skadedyrsbekæmpelse
 - Der er modtaget et tilbud fra Anticimex på en ny aftale. Denne indgås.
- h. Vandtryk
 - Bestyrelsen godkendte et svar pba. en henvendelse og Facebook-opslag om manglende vandtryk. 12-15 af de 160 lejligheder har indmeldt på Facebook, at der er problemer med vandtrykket. Problemet er altså næppe generelt. Det anbefales i første omgang at rense eller udskifte filtre og perlatorer.
- i. Læksikringssystem
 - Der har i den sidste tid være en fin (dvs. lav hyppighed) statistik for læksikringen.
- j. Andet
 - Intet

4. Udearealer

- a. Bedet ud for nr. 35
 - JHB tager kontakt med beboer om kritikken af det østlige bed i gården mhp. eventuel renovering. PLM går i øvrigt med til forårets inspektion med Buus.
- b. "Vild med vilje" bede
 - Det skal aftales med Buus, at "vild med vilje"-bedene skal klippes
- c. Vintervedligeholdelse
 - De meget sene fakturaer fra Wendel gør, at han vil blive bedt om at lægge en besked i viceværtens postkasse, når der har været saltet eller ryddet sne.
- d. Nyt fra JHB
 - intet
- e. Andet
 - Intet

5. Orienteringer

- a. Diverse orienteringer

Se pktr. 50 ff. på RushFiles under bestyrelsesmødet.

 - Rambøll vil blive bedt om at undersøge de vægge i to lejligheder i T-huset, der igen er blevet fugtige.
 - En altanbund er blevet repareret af Sylan. Carsten bliver bedt om at holde øje ved flytninger o.lign.
 - Der er etableret mulighed for at hente spande til ophængning over afløbet, når der skal rengøres altangange (Hentes på viceværkontoret)
 - Ved renovering af en lejlighed er der blevet fræset i betonvæggene. Der vil blive udarbejdet en side til nye beboere, som viceværten udleverer, om at fræsning i de bærende betonelementer ikke er tilladt.
 - Der er givet tilladelse til en markise.
 - Der er blevet foretaget et visuelt tjek af tagene uden bemærkninger. Der er gennemført lovpligtigt eftersyn af faldsikringen på tagene.

- En beboer har observeret en taxa, der brugte trappen mod øst til at komme ned til den næste blok. Ved en kommende renovering af trappen overvejes en udformning, der umuliggør bilkørsel.
- Der repareret et rør til en udvendig regnvandsbrønd, fordi der var fundet spor af rotter ved en utæthed.
- En lejlighed, der har henstået tom i adskillige år, er under renovering mhp. salg eller udlejning.
- Der er godkendt gulvarme i to lejligheder.
- I f.t. en artikel i JP d. 17/7 2025 ser fjernvarmeforbruget fornuftigt ud i bebyggelsen
- Bestyrelsen diskuterede de trafikale udfordringer herunder Vesterbro Torv.
- Trygfonden har i forbindelse med fremsendelse af ajourføring af apparatets placering m.v. gjort opmærksom på, at hjertestarteren skal have nye elektroder.

b. Andet

- Der er modtaget referater fra Ejerforening 5 Øst og Vest

6. Kalender

- a. Næste bestyrelsesmøde holdes hos MVS 6. nov. kl. 19:00.
- b. Heldagsbestyrelsesmøde (kl. 10-16) på Hotel Comwell d. 31. januar 2026
- c. Generalforsamling 2026 holdes d. 21. april 2026 kl. 18 i Kemisk Kantine.
- d. Der holdes fællesmøde med naboejerforeningerne d. 11. september kl. 18. To bestyrelsesmedlemmer fra hver forening deltager. Fra os deltager JEL + PLM
- e. "Møde med bestyrelsen" holdes 9. okt. kl. 19:30.

7. Eventuelt

Nye lejere får husorden og vedtægter.