

Bestyrelsesmøde nr. 339

Dato: Torsdag d. 13. november 2025, kl. 19:00

Sted: Hos MVS (4176)

Hele bestyrelsen deltog.

Referat:

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 338

Referatet blev godkendt og underskrevet

2. Ejerforeningens økonomi og administration

a. Saldobalance år til dato

Formanden orienterede om saldobalancen efter 10 måneder. Økonomien ser fornuftig ud. Udgifterne til nye hoveddøre og måske også til vandindsivning i vestgavlen af T-huset ser ud til først at blive realiseret i 2026 og forventes derfor overført til næste års budget med et mindre træk på grundfonden i 2025 end forventet til følge. Af andre afvigelser kan nævnes et aconto merforbrug på 50 t.kr. på vand. Det kan dog ændre sig både positivt og negativt, når endelig forbrugsmåling foreligger slut december. Renovation bliver 26 t.kr. billigere, el til robotter og ventilationsanlæg giver et merforbrug på ca. 40 t.kr. dyrere, der er brugt 60 t.kr. (ubudgetteret) til betonreparationer, og der bliver et merforbrug til VVS pga. den nye politik om løbende rørudskiftninger. Indtil nu er budgettet overskredet med 12 t.kr. Desuden er udgiften (5 t.kr.) til robotservice ny. Tagreparationer blev knap 73 t.kr. billigere og den overdækkede cykelparkering 28 t.kr. billigere.

b. Grundværdiurderinger

På baggrund af Birgitte Illums opslag på Facebook og artikler fra jp.dk diskuterede bestyrelsen blandt andet sin egen rolle. Bestyrelsen besluttede ikke at tage initiativer. En fælles klage vil kræve underskrifter fra alle ejere og vil være en meget stor arbejdsopgave at gennemføre. En sådan opgave ligger ud over de opgaver, som bestyrelsen kan pålægges i henhold til vedtægterne samt bestyrelsens forretningsorden.

Derimod vil bestyrelsen gerne facilitere, hvis en gruppe beboere ønsker at mødes i privat regi om f.eks. et samarbejde om en klage. Således vil selskabslokalet kunne blive stillet til rådighed for møder.

Kort sammenfattet er det især grundens værdiansættelse, der synes problematisk. Det er uigennemsigtigt, hvor prisen for "bedst mulige grundværdi pr. boligkvadratmeter" kommer fra. Det forekommer ligeledes uforklarligt, at ens lejligheder af samme størrelse får vidt forskellige grundværdier.

c. Bevaringsværdige bygninger

Bestyrelsen orienterede sig i kommunens høring og har ikke kunnet se nogen egentlig negativ effekt af, at bygningerne får status som bevaringsværdige.

d. Bygningsforsikring

Er blevet fornyet til samme pris som hidtil, når der henses til indeksregulering.

e. Aftale med NRGi

Det aftaltes, at PLM undersøger tilbuddet om fornyet el-aftale og melder tilbage til JEL, som - i givet fald tilbuddet ser fornuftigt ud - kan underskrive en aftale, der rækker frem til 2030.

f. Aftale med Anticimex

- i. Der er sat nye rotte-kasser op. Aftalerne med Anticimex er nu samlet på én aftale, der er lidt billigere end tidligere.

g. Serviceaftale om legepladsinspektion

Ejerforeningen har fået en blå (næstmest smilende smiley). Det ene af to påtalte forhold er ordnet (en løs bolt ved rutsjebane). Det andet forhold er, at måtter under gyngerne skal ordnes pga. overgroning - enten ved udskiftning eller rensning. Buus konsulteres om løsningen. Der er indgået en serviceaftale med Nordisk Legepladsinstitut om årlig legepladsinspektion.

h. Omregistrering af domænenavn

Administrationen af domænenavnet vestervang1.dk er flyttet fra punktum.dk til one.com

i. Ejerforeningens advokat

Bestyrelsen har besluttet fremadrettet at benytte advokat Mads Knudsgaard som dirigent på generalforsamlingen samt til øvrige mulige advokatopgaver.

j. Udkørsel fra H. V. Kaalunds Vej til Paludan-Müllers Vej

På baggrund af svar på klager rejst i en anden ejerforening må det konstateres, at da der ikke er tinglyst krav om oversigt på de relevante grunde, kan hverken kommune eller politi foranledige bedre udsigtsforhold mod vest (op ad Paludan-Müllers Vej) ved udkørsel fra H.V. Kaalunds Vej.

k. Ladepladser og parkering

Det er konstateret, at der i gentagne tilfælde parkeres på ladepladserne, uden at der lades og selv om der er plads andre steder. Bestyrelsen diskuterede, om og hvordan man kan stramme overholdelsen af reglerne, så der kun parkeres på ladepladser, hvis det ikke er muligt at parkere andre steder. PLM tager i første omgang en snak med Q-Park.

Nye ladebrugere skal være opmærksom på, at man kan få en lavere pris hos Clever for en såkaldt Clever Link aftale, hvis man oplyser ejerforeningens CVR-nummer (6044 6512)

l. Informationsskrivelser

Formanden har ajourført informationsskrivelserne (se vestervang1.dk for de nye versioner) om

- varmemåling – varmeregnskab – dimensionering af radiatorer
- udskiftning af vandrør
- cykelparkering
- affaldshåndtering

Velkomstbrevene til lejere og ejere er opdateret. Til ejerne er der nu en præcisering af, at fræsning i de bærende vægge skal godkendes af Ejerforeningen, inden arbejdet iværksættes.

m. Beredskab

Bestyrelsen besluttede at afvente de udmeldinger, som myndighederne måtte komme med om forøget beredskab, inden der foretages yderligere.

n. Andet

3. Bygning og drift

a. Gennemgang af opgaveliste

Bestyrelsen har modtaget 4 anbefalinger fra Rambøll, der skal imødegå vandindtrængning i den vestlige ende af T-huset. PTH kontakter Rambøll mhp. en vurdering af økonomien og en prøve på de vestlige sektioner.

Ventilationsanlæg – Per sættes ind i historikken af JEL

Faldstammer – Der forsøges afholdt et møde med Aarsleff som en forberedelse af bestyrelsesmødet i januar

Affaldsvejledning opdateret

b. Automatiske hoveddøre

Der har været dialog med en sandsynlig leverandør. Tidsplanen er uge 3 til 12 i 2026 2026, hvis alle dele kan leveres som forventet. Den mulige besparelse ved ikke at sætte automatik på de 3 syddøre i A-huset er beskeden, derfor bliver der bestilt automatik på alle 10 hoveddøre. PTH går videre mhp. skriftlig aftale med leverandøren.

c. Opfølgning på beboermøde

Der er udsendt et selvstændigt referat fra mødet. To punkter skal tilføjes:

1. Problemer med for hårdt smækkende døre – Carsten kan kontaktes for justering. Dørene skal dog stadig kunne lukke sig selv i stormvejr.
2. Torben Aagaard (3973): Bestyrelsen er blevet gjort opmærksom på, at referatet fra mødet desværre manglede at gengive et forslag om en kraftig beskæring af træerne pga. mængden af dueklatter.

Efter konsultation med Buus vil det ikke blive pænt at beskære træerne så meget, at fugle ikke kan sidde henover parkerede biler. Bestyrelsen vil ikke igangsætte en fjernelse af træerne. Hvis det ønskes, skal der stilles et forslag herom på næste generalforsamling.

Bestyrelsen besluttede at måle p-pladserne op til foråret i f.t. at få en ens bredde og eventuelt plads til en bil mere pr. række.

d. Opfølgning på fællesmøde

Der har været afholdt fællesmøde med de andre Vestervang-ejerforeninger

e. Andet

Der er igangsat forberedelsen af generalforsamling og herunder bestyrelsens sammensætning. Mere administrativhjælp vil blive overvejet som følge af formandsskiftet. Der forestår også nogle større projekter.

Det vil blive undersøgt, om elevatordøre altid skal lukke selv. Der opleves problemer i A-huset med, at nogle med eller uden vilje lader elevatordøre stå åbne til særlig gene for de beboere, der er afhængige af at kunne bruge elevatoren.

Det blev besluttet at forny støvsuger på bilvaskepladsen

4. Udearealer

a. Resultat af efterårsgennemgang af de grønne områder blev gennemgået

Der bliver en lidt højere pris pga. flere årlige klipninger af hæk ved udkørsler og klip af "vild med vilje"-bedet

Der var opfølgning med Buus på diverse arbejder, herunder vil der ske opretning af enkelte fliser i gården

Bedet i gården mod øst vil blive prioriteret (bl.a. skal fyrretræet væk, stauder flyttes rundt og der bliver en generel opfriskning af bedene) udgiften bliver kun ca. 23 t.kr., da Buus medgav ikke at have været "helt over" opgaven tidligere og derfor yder en rabat.

b. Vintervedligeholdelse

Ejerforeningens sædvanlige entreprenør vil også i den kommende vinter stå for vintervedligeholdelsen.

c. Nyt fra JHB

Se ovenfor

d. Andet

Intet

5. Orienteringer

a. Diverse orienteringer

Der er givet tilladelse til el-ladning af cykel i garage mod betaling

Der er godkendt udskiftning af begge facader i en lejlighed

Der er modtaget en henvendelse om generende hashlugt i opgang 41 uden identifikation af, hvor lugten præcist kommer fra. Bestyrelsen besluttede at sætte et opslag op i 14 dage i opgang 41 og sende en mail til alle i opgang 41.

I forbindelse med en renovering af en lejlighed er der modtaget klager fra en naboledighed og en underbo om hhv. mulig asbeststøv og skader på loftet i lejligheden nedenunder. Det har vist sig, at der ikke har været asbestfare, og ejeren er blevet bedt om at udbedre skaderne hos underboen.

Bestyrelsen orienterede sig pba. artikel i jp.dk 30/10 om prisen på P-pladser og garager.

Der aftaltes julegaver til viceværterne inden for de gældende skatteregler

b. Andet

Intet

6. Kalender

a. Heldags-bestyrelsesmøde (kl. 10-16) afholdes på Hotel Comwell d. 31. januar 2026.

b. Bestyrelsesmøde i marts hos PTH – dato fastsættes på januarmødet

c. Generalforsamling afholdes d. 21. april 2026.

7. Eventuelt

Der påtænkes, at der næste år afholdes et julearrangement, når "lysene tændes" – det skal gerne være med nye lyskæder med inspiration fra Vestervang Øst og Vest.

Carsten bliver bedt om at undersøge mulighederne for pletreparationer af asfalten på den østligste P-plads.