

Bestyrelsesmøde nr. 340

Dato: Lørdag d. 31. januar 2026, kl. 10:00 – 15:00

Sted: Hotel Comwell, Aarhus C

Hele bestyrelsen deltog, JHB via Teams.

Referat:

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 339

Referatet blev godkendt og underskrevet

2. Ejerforeningens økonomi og administration

a. Økonomisk status pr. ultimo 2025

Med forbehold for de sidste udestående posterings forventes et resultat omkring nul med et beskedent træk på grundfonden. Primært er projektet med automatiske hoveddøre blevet udskudt fra 2025 til 2026.

b. Økonomisk historik og langtidsbudget

JEL havde udarbejdet tidsserier for hovedgrupperne i økonomien siden 1998. Bestyrelsen havde en foreløbig drøftelse af projekter og grundfondens størrelse som forberedelse af møde 341, hvor det samlede budgetforslag til generalforsamlingen skal fastlægges.

c. Budget 2026, herunder vedligeholdelsesprojekter samt regulering af fællesudgifter og bidrag til grundfond. Regulering af vaskeripriser.

Bestyrelsen havde en første drøftelse inden møde 341 af et budgetforslag for 2026 og vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen var enige om i det videre arbejde, at gården mellem A- og T-huset skal indgå i en helhedsplan for udearealerne.

I vedligeholdelsesprojekterne indgår renovering af hoveddøre i parterreniveau til trappeopgangene, strømpeforing af faldstammer samt renovering af ventilationsanlæg. Disse projekter er diskuteret yderligere nedenfor (se 5.b, 5.d og 5.e).

Derudover besluttedes det at arbejde videre med to andre projekter i den kommende 5 – 6 års periode.

1. Renovering af gården mellem T-hus og A-hus: Der skal ses på hele gården - evt. ved bistand fra en landskabsarkitekt og evt. ved at nedsætte en arbejdsgruppe af interesserede beboere, der kunne forbedrede et oplæg til beslutning på generalforsamlingen i 2027. Det skal huskes,
 - a. at væsentlige ændringer skal godkendes af kommunen,
 - b. at inddrage erfaring fra Vestervang afd. 5 øst og vest
 - c. undersøge kloakledningen midt i gården ved den anledning (kameraundersøgelse).
2. Østtrappen: skal den med i renoveringen?

JEL bemærkede, at ifm. den besluttede løbende udskiftning af vandrør til koldt og varmt vand, medfører dette med de gældende regler ikke myndighedskrav om etablering af individuelle målere.

Det er tidligere besluttet, at bidrag til Grundfonden fastholdes uændret i 2026, mens bidrag til fællesudgifter skal stige med 10 kr. pr. fordelingstal pr. måned fra og med 1. juli 2026.

På baggrund af regnskabet for vaskeriet, besluttede bestyrelsen at sætte vaske- og tørreprisen ned. De nuværende priser er fastsat pba. de meget høje 2022 el-priser. De nye priser vil blive annonceret i vaskeriet, når Miehle har omstillet vaskesystemet – formodentlig inden udgangen af februar.

d. Ejendoms- og grundværdiurderinger

En beboer har orienteret formanden om, at han i en konkret klagesag til Vurderingsstyrelsen over grundværdiansættelsen for 2020 har fået ca. 20 %'s nedslag. Dette må pba. lighedsprincippet formodes at få afsmittende virkning på alle ejere.

e. Tilbagekøbsklausulen

Intet nyt

f. ELO-data for 2025

JEL orienterede om den årlige opgørelse af forbrugsdata for el, vand og varme (ELO er kort for EnergiLedelsesOrdning)

g. Elaftale med NRGi

JEL orienterede om den tidligere indgåede el-aftale med NRGi, der løber indtil udgangen af 2027.

h. Advokat

I lighed Ejerforeningerne Vestervang Afd. 5 Øst og Vest har ejerforeningen skiftet advokat fra Anders Stig Vestergaard til Mads Knudsgaard

i. Rengøringsaftale med Spot Service

Der er indgået en 5-årig aftale med Spot service. Med forbehold for en ekstraordinær inflation er der tale om en fastprisaftale.

j. Parkering og ladepladser

Bestyrelsen havde en første drøftelse af ændringer i parkeringsreglerne for de 10 el-ladepladser. Punktet tages igen op på møde 341.

k. Andet

Intet

3. Plan for forberedelse af generalforsamling d. 21. april 2026

Bestyrelsen havde en første forberedelse af tidsplan, forslag til kandidater til de forskellige poster og opgavefordeling. Dagsorden m.m. gøres færdig på næste bestyrelsesmøde.

Formkrav til forslag samt varsling af generalforsamling udsendes senest 24. februar. Forslag fra medlemmerne skal være formanden i hænde senest d. 31. marts, men medlemmerne opfordres a.h.t. påsken og bestyrelsens mulighed for at gennemgå forslag til **at indgive forslag senest d. 15. marts.**

4. Bestyrelsens forretningsorden

Bestyrelsen havde en foreløbig drøftelse af en række mindre ændringer, som formanden har noteret. Punktet tages op igen efter konstitueringen på første møde efter generalforsamlingen.

5. Bygning og drift

a. Gennemgang af opgaveliste

1. P-plads opmåling afventer forårets komme
2. Der er bestilt en ny støvsuger til bilvaskepladsen
3. Beskæring af træer afventer arbejdet med en helhedsplan for udearealerne
4. Wendel kontaktes mhp. rettidig modtagelse af fakturaer

5. Der arbejdes videre med planen om lystændingsfest i november 2026

b. Automatiske hoveddøre

Dørene er under fabrikation, og montering forventes påbegyndt efter påske, dvs. fra d. 7. april.

c. Vandindsivninger i T-huset

Bestyrelsen besluttede at følge forslag om forbedringer fra Rambøll, dvs. de 3 vestlige sektioner af T-huset igangsættes.

d. Renovering af faldstammer i A-huset

Bestyrelsen besluttede at sætte renovering af faldstammerne i A-huset i budgettet for 2026. Der arbejdes med en strømpeforingsløsning i 3 etaper. De første 8 sektioner regnet fra øst tages først dvs. i 2026, derefter de 9 midterste og siden de sidste 8 mod vest. Af økonomiske grunde planlægges de tre etaper gennemført, så udgiften spredes over en årrække.

Som følge af etapeløsningen tænkes faldstammerne i de 17 sektioner, der ikke er med i 1. etape, spulet.

e. Ventilationsanlæg

Det besluttedes at indregne i budgetforslaget, at rensning før indregulering skønnes at koste 100 t.kr.

f. Andet

Bestyrelsen konstaterede, at der intet er hørt om gentagen hashlugt i opgang 41 efter opslag og brev til beboerne i opgang 41.

Et ønske om i forbindelse med et arrangement at benytte plænen til overnatning i telte blev ikke imødekommet – Bestyrelsen forventer, at der blandt T-husets beboere vil være modstand mod overnatning på plænen.

Med baggrund i en henvendelse fra en ejer vil bestyrelsen på førstkommande bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen drøfte, om der skal arbejdes videre med bæredygtigheds certificering i f.t. ejendommens drift.

Bestyrelsen behandlede en henvendelse om at øge vaskeriets åbningstider i weekenden, så der søndag er åbent fra 7.00-17.30 ligesom om lørdagen. Det besluttedes, at JEL efter mødet spørger overboen til vaskeriet, om dette er acceptabelt.

Efterfølgende er det aftalt, at vasketiden i weekenden er 7.00 til 17.30. Dette sættes således i værk, når Miele har fået foretaget de nødvendige tekniske ændringer i opsætningen af vaskemaskinerne.

Det besluttedes, at JHB henvender sig til Botanisk Have med et ønske om en reduktion i rågebestanden i "skoven" op mod Ejerforeningens grund.

6. Udearealer

a. Vintervedligeholdelse

Det konstateredes, at det må forventes, at udgiften bliver højere end for de sidste år.

b. Andet

Intet

7. Orienteringer

Ingen særskilte, der ikke er refereret under tidligere punkter

8. Kalender

- a. Møde med bestyrelsen afholdes torsdag d. 19. februar kl. 19:30 i selskabslokalet
- b. Næste bestyrelsesmøde: afholdes d. 19. marts kl. 19:30 hos PTH.
- c. Bestyrelsesmiddag er fredag d. 20. marts kl. 18:00.
- d. Ordinær generalforsamling afholdes d. 21. april 2026 kl. 18:00 i Kemisk Kantine på universitetet.

9. Eventuelt

Intet