

Vestervang d. 4. oktober 2023

Referat fra bestyrelsesmøde: Nr. 12 – 2022/2023

Afholdt:	Tirsdag den 19. 09.2023 kl. 19.00 hos Brit, lejl. 831
Deltagere:	Brit Korsgaard Madsen (BKM), Peter Torp (PT), Ann-Britt Wetche (ABW), Casper Meldgaard (CM), Per Højmark (PH), Ivan Pedersen (IP)
Afbud:	
Referent:	Ivan Pedersen

Mødet havde følgende dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden og godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde.
2. Orientering v. IP
3. Økonomi v. PH
4. Nordfacaderne
5. Generalforsamling 2024
6. Hjemmeside
7. Udendørslamper
8. Løbende vedligeholdelse Vestervang ØST
9. Nye ejendomsvurderinger
10. Næste møde
11. Eventuelt og andre beslutningspunkter

1. Godkendelse af dagsorden og referat fra bestyrelsesmødet den 25. maj 2023

Dagsorden blev godkendt.
Referatet blev godkendt og underskrevet.

2. Information ved IP

Etablering af affaldskuber og ny affaldssortering

Plads til de nye affaldskuber er gjort klar ved opgang fra P-plads ved nr. 7 og nr. 8. De nye affaldskuber bliver leveret i uge 44.

Når de nye affaldskuber er etableret, er det kun ”restaffald”, som må smides i affaldsskakterne. Alt andet skal sorteres og placeres i den nye kuber. Nærmere vejledning vil tilgå fra Kredsløb A/S.

Vand i terrassedæk i T-huset

Etape 1 af udbedring af vandproblemet i terrassedækket i T-huset er gennemført. IP vil løbende have fokus på, om udbedringen er tilstrækkelig med henblik på at følge op med etape 2 i foråret 2024, som er at få lappet hullerne i loftet, hvor der har været suget vand ud, samt at få malet. Gennemførelsen af etape 1 er gennemført indenfor det forventede budget.

Salg af lejligheder

Der er stadig salg og dermed nye ejere af lejlighederne. Bestyrelsen ønsker velkommen til alle nye ejere. Der kan på nuværende tidspunkt ikke konstateres faldende salgspriser p.g.a tilbagekøbsklausul.

P-plads

Asfalten på vores P-plads har flere huller m.v. For at undgå yderligere nedslidning af asfalten i den kommende vinter igangsætter vi udbedring af huller m.v., hvilket påregnes gennemført inden december måned. IP er i færd med at indhente tilbud fra asfaltfirma.

Cykeloprydning er igang

Det er VIGTIGT, at alle får skrevet deres lejlighedsnummer på det manilamærke, der er bundet på cyklen.

3. Økonomi v. PH

Foreløbig oversigt over økonomisk status for perioden 1/1 – 31/8 blev drøftet. Oversigten viste, at der i perioden har været et merforbrug netto på 75.000 kr. som følge af forskydninger indenfor en række poster. Bestyrelsen forventer en væsentlig reduktion af dette merforbrug i perioden frem til 31. december 2023.

Vedrørende vores nye varme-/ladevekslere til varmt vand i Terrassehuset og i Altangangshuset har der i perioden siden idriftsættelse været en besparelse på forbruget af varmt vand på omkring 17%. Bestyrelsen forventer, at den samlede årlige besparelse på varmtvandsudgifterne vil beløbe sig til omkring 30.000 kr. Bestyrelsen vil løbende følge op på økonomien i de nye varmevekslere.

4. Nordfacaderne

I fortsættelse af det på generalforsamlingen i marts 2023 fremlagte har IP, med udgangspunkt i erfaringerne med facaderenovering i to prøvelejligheder m.v., arbejdet videre med skitser og planer for eventuel renovering af nordfacaderne.

Den samlede investering vedrørende renovering af nordfacaderne tilsvarende de to prøvelejligheder vurderes på nuværende tidspunkt at overstige 6 mio.kr.

Af vores energimærkningsrapport fra 2020 og rapport udarbejdet i relation til prøvelejlighederne kan udledes, at der kan forventes en meget begrænset varmebesparelse ved gennemførelse af en sådan renovering af nordfacaderne. Endvidere vurderer energimærkningsrapporten fra 2020 ikke, at en samlet og omfattende isolering af nordfacaderne i væsentligt omfang vil medvirke til en forbedring af vores energimærke fra i dag "C" til "B".

Bestyrelsen undersøger p.t. om opdatering af nordfacaderne og de samlede økonomiske og komfortmæssige fordele herved modsvarer en sådan investering. Bestyrelsen arbejder således videre med planerne for renovering af nordfacaderne og har endvidere nedsat en arbejdsgruppe (CM, IP og PH) med henblik på at undersøge forskellige modeller for gennemførelse af målrettede og nødvendige tiltag med fokus på komfortforbedringer. Når arbejdet er færdigt vil det blive forelagt for generalforsamlingen.

(Efter bestyrelsesmødet har Kredsløb varslet stigninger i fjernvarmen, se punkt 11, og dette vil selvfølgelig indgå i bestyrelsens videre overvejelser)

5. Generalforsamling 2024

Ejerforeningens ordinære generalforsamling 2024 afholdes den 21. marts 2024 i Folkehuset Vestervang.

Bestyrelsen vil i lighed med tidligere udsende driftsbudget 2024 med tilhørende vedligeholdelsesplan senest 15. dec. 2023

6. Hjemmeside

Arbejdet med modernisering og ajourføring af vores hjemmeside pågår fortsat, og de ansvarlige er ABW og IP.

Bestyrelsen arbejder på, at en ny og ajourført hjemmeside vil være implementeret inden udgangen af 2023.

7. Udendørslamper

Bestyrelsen besluttede at igangsætte udskiftning af udendørslamper ved A-huset, bl.a. fordi det ikke er muligt fortsat at få reservedele til de nuværende lamper.

CM har fundet en lampe, som ligner den oprindelige lampe, og som kan give en mindre el-besparelse, da lampen er en LED lampe med skumringscensor og har ca. 12 års levetid.

Udskiftningen forventes tilendebragt senest ved udgangen af november 2023.

8. Løbende vedligeholdelse Vestervang ØST

Bestyrelsen gennemgik løbende vedligeholdelses- og reparationsopgaver af vores arealer og bygninger for resten af 2023. Der er over året flere opgaver:

- Vand i terrassedæk i T-huset
- Løbende betonrenovering
- Lapning af p-plads
- Udskiftning af tærede rør mm. i forbindelse med vandskader og ombygninger, samt energi- og vandmålere
- Udskiftning af håndlister ved trapper ned til p-plads pga. råd
- Maling/ pletning af indgangsdøre til opgangene
- Almindelig vedligeholdelse af grønne arealer

9. Nye ejendomsvurderinger

Bestyrelsen har modtaget henvendelser fra beboere, der ønsker nedsættelse af et udvalg, der på medlemmernes vegne gennemgår de nye foreløbige ejendomsvurdering med sigte på eventuelle klager over værdiansættelserne. Bestyrelsen har drøftet henvendelsen. For nuværende anser bestyrelsen det ikke for hensigtsmæssigt at nedsætte et sådant udvalg, men vil henvise til de gældende regler for de enkelte ejere. (Se venligst bilag 1 og 2 for flere oplysninger). Link:

<https://www.vurderingsportalen.dk/ejebolig/ejendomsvurdering/klage-over-ejendomsvurdering/aendringer-til-din-deklaration-send-en-indsigelse>

Dog vil bestyrelsen kigge nærmere på den nye fastsættelse af grundværdien, da det skal ses i forhold til vores tilbagekøbsklausul. Den nye grundværdi er sat til godt 300 mio. kr., som er en meget voldsom stigning sammenlignet med vurderingen fra 2022 vedrørende tilbagekøbsklausul på knap 70 mio. kr.

(Efter bestyrelsesmødet har Aarhus Kommune den 1. oktober 2023 offentliggjort nye værdier af vores tilbagekøbsklausul. Værdien for Vestervang 1, 2, 3, 7 og 8 udgør 71.887.000 kr., hvilket er en

stigning på 2.085.000 kr. i forhold til værdien pr. oktober 2022 på 69.802.000 kr. Værdien på 71.887.000 kr. svarer til en værdi på 35.221 kr. pr. fordelingstal. Der henvises til Aarhus Kommunes hjemmeside:

<https://aarhus.kommuneplatformen.dk/borger/bolig-byggeri-og-miljoe/for-grundejere/er-der-tilbagekoebsklausul-paa-din-ejendom>)

10. Næste møde

Næste bestyrelsesmøde afholdes 10. oktober 2023 kl. 19.00 hos BKM.

11. Eventuelt og andre beslutningspunkter

Sommerfesten var en stor succes. Den blev holdt en lun sommeraften og var præget af en dejlig stemning og god mad. Arrangementsudvalget og deltagerne sender begge bestyrelser en stor tak for bevilling af tilskud til leje af borde og stole.

(Efter bestyrelsesmødet har Kredsløb udsendt information vedrørende priser for varme og affald for 2024:

- *Varmepriser for 2024 og acotobeløb: De varsler en stigning på godt 36% på en megawatt-time (MWh), samt stigning på målerleje og kvadratmeterbidrag. (Se venligst bilag 3 for flere oplysninger). Link: <https://www.kredsløb.dk/produkter-og-services/fjernvarme/fjernvarmepriser/fjernvarmepriser-2024>*
- *Affald: Kredsløb har også bebudet stigninger på deres affaldshåndtering. Stigningen skal godkendes endeligt af Kredsløbs bestyrelse og derefter behandles af og godkendes af Aarhus Byråd. Bestyrelsen følger udviklingen.)*

Mødet sluttede kl. 22.15.

Ivan Pedersen