

Vestervang d. 19. oktober 2023

Referat fra bestyrelsesmøde: Nr. 13 – 2022/2023

Afholdt:	Tirsdag den 10. oktober 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.
2. Underskrift af referat fra bestyrelsesmødet den 19. sept. 2023
3. Orientering ved Ivan
4. Økonomi ved Per
5. Vedligeholdelses opgaver
6. Drøftelser af nye vurderinger, herunder vedrørende hjemfaldsforpligtigelse.
7. Nordfacade
8. Hjemmeside
9. Næste møde
10. Eventuelt og andre beslutningspunkter.

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 19. september 2023

Referatet blev godkendt og underskrevet.

3. Orientering ved IP

Skybrud

Tirsdag 3. oktober 2023 blev en stor del af Aarhus ramt af et dobbelt skybrud, som har forårsaget skader mange steder, bl.a. som følge af, at byens kloakker ikke er tilstrækkeligt dimensionerede. Heldigvis konstaterede vi generelt ikke oversvømmelser i eller skader på vores bygninger. Dog konstaterede vi mindre oversvømmelser og én utæthed på T-huset, som efterfølgende er blevet udbedret.

Bestyrelsen henstiller til, at beboere sørger for, at afløb fra altaner og terrasser holdes fri for blade m.m. og gør opmærksom på, at ristene ikke må fjernes.

Isolering af gennemgange

I arbejdet for at forbedre klimaskærmen, og reducere bygningens klimaaftryk har vi fået isoleret lofterne i port gennemgangene, dvs. over porten ved nr. 8 mellem parkeringsplads og gårdrummet samt over trappen ned til græsplænen mellem nr. 2 og nr. 3. Det var meget tiltrængt, da isoleringen var mangelfuld og sammenfaldet.

Skiltning vedrørende video

Grundet flere indbrud i kælderen gennem portene, opsætter vi i lighed med de præventive skilte på vores parkeringspladser i den nærmeste fremtid skilte vedrørende videoovervågning af garagedkørslerne i henholdsvis øst og vest.

Fibernet

På baggrund af henvendelse fra en udbyder af fibernet, har vi undersøgt muligheden for installering af fibernet i vores ejendomme. Af hensyn til bygningernes arkitektoniske fremtoning er det ikke muligt at installere fiberkabler uden på vores bygninger, og vi vurderer, at det uforholdsmæssigt dyrt at gennemføre en installation i teknikskakte m.v. Bestyrelsen registrerer i øvrigt ingen efterspørgsel og anser på sigt at løsningen i fremtiden bliver trådløs. Derfor vil der ikke arbejdes yderligere med Fibernet, som det ser ud nu.

4. Økonomi ved PH

Oversigt over økonomisk status for perioden 1/1 – 30/9 2023 viser, at der i perioden har været et merforbrug netto på 11.000 kr. Merforbruget dækker over forskydninger i forhold til budgettet inden for en række poster, herunder administrations- og ejendomsomkostninger inkl. omkostninger til driftsansvarlig. Bestyrelsen forventer et større merforbrug i resten af 2023, bl.a. som følge af igangsatte og kommende vedligeholdelsesopgaver og af generelle prisstigninger.

Til almindelig information er Ejerforeningen velkonsolideret og overholder på alle måder vedtægternes krav til kapitalbuffer. Bestyrelsen har reserveret en million på en særskilt konto til kommende større projekter.

5. Vedligeholdelsesopgaver

P-plads

Vores P-plads trænger flere steder til en renovering. Vi vil i den nærmeste fremtid foretage drøftelser med Vest om omfang, tidspunkt og pris for en sådan renovering af P-pladsen.

På nuværende tidspunkt arbejdes med indhentelse af tilbud på lapning af de væsentligste skader på P-pladsen. Bestyrelsen forventer at dette gennemføres inden udgangen af 2023.

Alt efter igangsættelse af renoverings projekt "Nord facade", vil P-pladsen blive totalt renoveret i 2026/27

(Efter bestyrelsesmødet er indgået aftale om lapning af de væsentligste skader på P pladsen, som planlægges udbedret primo november 2023.)

Oplagsrum i kælderen

Da vi i Ejerforeningen ikke har et rum, hvor det er muligt for beboere at foretage mindre reparationsopgaver m.v., har bestyrelsen derfor som et forsøg besluttet at opdele oplagsrummet i kælderen (overfor cykel kælder i nr 8), således at halvdelen af rummet vil være tilgængelig for sådanne opgaver.

Anvendelse af rummet følger vores almindelige husorden for brug af værktøj, dvs arbejde må ske på hverdage mellem 8.00 – 18.00 og lørdag/søndag/helligdage mellem 9.00 – 13.00. Ejerforeningen stiller ikke værktøj til rådighed i rummet, som skal efterlades i rengjort stand efter brug. Rummet må ikke anvendes til opbevaring af motorcykler og el-scooter. Disse bedes derfor fjernet

Rummet forventes klar primo januar 2024 og der vil være en 6 måneders prøveperiode hvorefter bestyrelsen vil evaluere brugen og evt. støjgener m.v.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der i Folkehuset er oprettet et værksted og fra Folkehusets hjemmeside fremgår:

”Nyt værksted På Vestervang er der etableret et træværksted der havde åbning mandag den 25. september. Til åbningen indmeldte ca. 20 personer sig. Træværkstedet er etableret med gode kræfter dels i rådet og i nærområdet og med midler fra bl.a. Nordea-fonden. Der er ligeledes et kreatur med symaskine og planer om akvarelmaling. I træværkstedet skal man være medlem og betale kontingent, hvilket fremadrettet skal bruges til nyt værktøj, reparationer og småting. Alle kan blive medlem af værkstedet.”

Lys i nedkørselslamper

Bestyrelsen ønsker at forbedre belysningen på vores nedkørselsrampe til kælderens - som i øjeblikket fremstår meget mørk - ved at genetablere den oprindelige belysning i lighed med opkørselsrampen i Vest.

CM og IP undersøger muligheden for genetablering af belysningen

6. Drøftelser af nye vurderinger, herunder vedrørende hjemfaldsforpligtigelse.

Det er fortsat bestyrelsens vurdering, at klageretten vedrørende de nye foreløbige vurderinger skal gøres gældende af den enkelte ejer og ikke ejerforeningen. Bestyrelsen undersøger på nuværende tidspunkt hvorledes andre ejerforeninger i området stiller sig til lignende forespørgsler.

Vedrørende vurderinger i relation til hjemfaldsforpligtigelse henvises til referat fra bestyrelsesmøde nr. 12.

7. Nordfacaderne

Bestyrelsen har drøftet en etapevis renovering af nordfacaderne, bl.a. under hensyn til den økonomiske rentabilitet og de varslede stigninger i fjernvarmeprisen.

Overvejelserne vedrørende en første etape omfatter bl.a. – men er ikke begrænset til – renovering af vindueslemme, udskiftning af oprindelige ruder, fugning samt udskiftning af indgangspartier i A-huset - tilsvarende hvad der er gennemført i T-huset. Bestyrelsen arbejder p.t. på økonomien af første etape.

Bestyrelsen vurderer, at en etapevis renovering vil betyde, at flere beboere hurtigere opnår en forbedret komfort i forhold til en samlet omfattende renovering

Når effekten af første etape er set og vurderet, vil bestyrelsen træffe beslutning om omfang og pris på mulige efterfølgende etaper.

Det bemærkes, at de indtil nu overvejede tiltag i første etape indgår som en integreret del af en mulig samlet omfattende renovering

8. Hjemmeside

ABW og IP arbejder fortsat med modernisering og ajourføring af vores hjemmeside, som forventes klar primo 2024. Hjemmesiden trænger til et facelift og det bagved liggende styresystem ajourføres ikke længere

9. Næste møde

Næste bestyrelsesmøde afholdes 30. november 2023, kl. 19

10. Eventuelt og andre beslutningspunkter

Bestyrelsen har valgt at etablere en låge til kælderindgang ved trappen ved nr. 1. Baggrunden herfor er at vi har konstateret, at kælderindgangen anvendes til ophold m.v. af personer uden tilhørsforhold til Vestervang.

Bestyrelsen har fra en beboer modtaget forespørgsel vedrørende undersøgelse af etablering af genveks anlæg. Af hensyn til bygningernes arkitektoniske fremtoning er installering af genveks anlæg med ind- og udsugning via facader m.v. ikke en mulig løsning.

Vi har forespurgt til etablering af genveks anlæg i vores installationsskakte og har fået oplyst, at vores installationsskakte sandsynligvis ikke er tilstrækkeligt dimensioneret, samt at en installering af genveks anlæg i installationsskakte vil være en særdeles omfangsrig og bekostelig investering, hvilket er i overensstemmelse med tidligere foretagne undersøgelser

Der arbejdes derfor ikke videre med forslaget, med mindre nye teknologiske muligheder åbner sig

Mødet sluttede kl. 22.15.

Ivan Pedersen