

Vestervang d. 14. december 2023

Referat fra bestyrelsesmøde: Nr. 14 – 2022/2023

Afholdt:	30. november 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 sidste bestyrelsesmøde den 10. oktober 2023
3. Orientering ved IP
4. Referat fra møde med VEST den 28. nov. 2023
5. Orientering om økonomi v. PH
6. Vedligeholdelsesplan og økonomi for 2024
7. Nye ejendomsvurderinger
8. Næste møde
9. Eventuelt og andre beslutningspunkter

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 10. oktober 2023

Referatet blev godkendt og underskrevet.

3. Orientering ved IP

Nye lamper

I fortsættelse af tidligere bestyrelsesbeslutning har vi indkøbt nye energibesparende udendørslamper ved A-huset. Installation af lamperne, som giver et forbedret lys, er stort set gennemført.

Kondensvand

Der er konstateret kondensvand i en lejlighed i terrassehuset. Der er ikke konstateret udefra kommende årsager til kondensvandet, som typisk opstår ved høj luftfugtighed og manglende udluftning. Den høje luftfugtighed søger hen mod kolde flader, hvor den kondenserer. Da vi her i Vestervang ikke har mulighed for at isolere vores betonflader, er udluftning det bedste, man kan gøre.

Affaldsordning

Poser – ny leverandør i 2024. Da firmaet "Århusposen" lukker ved udgangen af 2023, får vi fremover leveret grønne og sorte affaldsposer fra firmaet "Scanlux". Det bliver en kraftig posekvalitet, der er lavet af 100 % genbrugsmateriale, og de er 35% billigere, end vores tidligere poser.

Gitterlåge

Bestyrelsen har valgt at opsætte en gitterlåge til kælderindgang ved trappen øst for terrassehuset med henblik på at undgå, at kælderindgangen anvendes til ophold m.v. af personer uden tilhørsforhold til Vestervang.

P-plads

Der er primo november 2023 foretaget udbedring af de væsentligste skader på P-pladsen.

Vores P-pladser havde fået en del huller, som det var nødvendigt at få udbedret nu for, at vinteren ikke gør dem større og sværere at udbedre.

4. Møde med VEST den 28. november 2023.

Om nuværende og fremtidigt samarbejde med Vest; især vedligeholdelsen af vores grønne arealer og vores bygninger.

På mødet drøftedes bl.a. forslag om fremtidigt indkøb og anvendelse af robotplæneklippere, vedligeholdelse/reovering af parkeringspladsbelægning og træer ved parkeringsplads, reovering af gårdrum og afrensning/vedligeholdelse af vores facader i foråret 2024.

På mødet drøftedes endvidere anvendelse af ladestandere på parkeringspladsen. Der var enighed om at der p.t. ikke er behov for yderligere ladestandere, ligesom der p.t. ikke er problemer med at uvedkommende anvender vores parkeringsplads og ladestandere. Dette forhold overvåges løbende af begge ejerforeninger.

Endelig fremlagde Vest ønske om en styning af de to vestligste af vores egetræer syd for terrassehuset (ud for opgang 6). Træerne står på vores grund, og evt. beslutning om styning eller andet skal træffes på generalforsamling i 2024.

5. Orientering om økonomi ved PH

Fremskrivning af vores økonomisk status frem til 31/12 2023 viser et større merforbrug i 2023 end forventet.

Udover vedligeholdelsesopgaverne omkring ny gitterport, isolering af porte samt asfaltreparation, dækker merforbruget over forskydninger og forøgede udgifter i forhold til budget indenfor vores indtægter, samt administrations- og ejendomsomkostninger inkl. omkostninger til driftsansvarlig, bl.a. som følge af stigende inflation. Hertil kommer at foreningen – tilsvarende andre ejerforeninger - skal betale moms af indtægter fra bl.a. udlejning af mobilantennepladser og af andre indtægter, hvilket belaster administrationsomkostningerne i 2023.

6. Vedligeholdelsesopgaver og økonomi for 2024.

Bestyrelsen drøftede foreløbige udkast til budget og vedligeholdelsesopgaver for 2024

Budget 2024

Under hensyn til de planlagte igangsætninger af renoveringsprojekter og de almindelige prisstigninger, herunder Kredsløbs udmelding om en betydelig stigning i varmepriserne og priserne på renovation, finder bestyrelsen det nødvendigt at forøge satserne for driftsbidrag samt varme og vand, således at den **samlede sats for driftsbidrag samt varme og vand** for 2024 vil udgøre i alt 179 kr. pr. fordelingstal pr måned mod 169 kr. pr. fordelingstal pr måned for 2023.

Driftsbudgettet for 2024 viser herefter et underskud på 630.000 kr., som forventes dækket af den planlagte konsolidering for 2023.

Vedligeholdelsesplan 2024

Det foreløbige udkast til vedligeholdelsesopgaver er opdelt i en række kendte tilbagevendende basis vedligeholdelsesopgaver samt flere særlige vedligeholdelsesopgaver. De samlede vedligeholdelsesopgaver forventes at beløbe sig til 2.400.000 kr.

Basis vedligeholdelsesopgaverne omfatter bl.a. betonskader, rørskader, montering af nye målere i forbindelse med renoveringer, skader på faldstammer samt almindelige vedligeholdelsesopgaver

De særlige vedligeholdelsesopgaver dækker for 2024 væsentligst opstart af komfortforbedrende renovering af vores nordfacader, som forventes at strække sig over en årrække.

Vedrørende nordfacaderne arbejder bestyrelsen fortsat på en etapevis renovering af nordfacaderne således at flere beboere hurtig opnår en forbedret komfort og under hensyn til den økonomiske rentabilitet og de varslede stigninger i fjernvarmeprisen.

Bestyrelsen vurderer på nuværende tidspunkt de indhentede tilbud på gennemførelsen af opgaverne.

7. Nye ejendomsvurderinger

I fortsættelse af tidligere information omkring de nye ejendomsvurderinger er det muligt for de enkelte ejere at klage, når de endelige ejendomsvurderinger kommer i løbet af 2025, hvis man mener, at den foreløbige vurdering ikke er korrekt. På grundlag af de foreløbige vurderinger vil bestyrelsen ikke afvise, at der er grundlag for at klage.

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

8. Næste møde

Næste bestyrelsesmøde afholdes 15. januar 2024.

9. Eventuelt og andre beslutningspunkter

Folkehuset Vestervang

Som bekendt er der på nuværende tidspunkt drøftelser vedrørende omlægning m.v. af folkehusene i Aarhus.

Bestyrelsen er ikke bekendt med at omlægninger m.v. vil omfatte Folkehuset Vestervang

Forslag vedrørende MC-parkering

Da der fra medio januar 2024 ikke længere kan parkeres motoriserede køretøjer på ejerforeningens fællesarealer i kælderen, henvises der til at benytte flisearealet til højre for trappen på P-plads 8 ½.

Øvrige

Bestyrelsen vil gerne gøre alle opmærksomme på at være forsigtige med fodring af fugle i vinterperioden, da foderet tiltrækker rotter fra Botanisk Have.

Mødet sluttede kl. 22.15.

Ivan Pedersen