

Vestervang d. 10. februar 2024

### Referat fra bestyrelsesmøde: Nr. 1 - 2024

Afholdt:	15. januar 2024 kl. 19.00 hos Brit Korsgaard Madsen, 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 30. november 2023
3. Orientering ved IP, herunder evaluering af affaldshåndtering og orientering om ejeraflæsning af Techems forbrugsmålere.
4. Økonomi ved PH
5. Referat fra fællesmøde med de andre ejerforeninger den 11.1.24 ved PT og PH
6. Opdatering af husorden
7. Generalforsamling 2024
8. Arbejdstidsregistrering. Nye regler, får de betydning for os?
9. Næste møde
10. Eventuelt og andre beslutningspunkter

#### 1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

#### 2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 30. november 2023

Referatet blev godkendt og underskrevet.

#### 3. Orientering ved IP, herunder evaluering af affaldshåndtering

Glatførebekæmpelse: Så fik vi set, at Kong Vinter stadig er der. Det har været et par voldsomme uger med meget sne og frost. Vores indkøbte beholdning af glatførebekæmpelse er stort set brugt, så der kommer en ekstra udgift i forhold til tidligere år. Vi er heldigvis sluppet for faldulykker.

Vi bruger produkterne ISEX og OREA til glatførebekæmpelse, da disse produkter ikke angriber beton og jernarmeringen på samme måde som salt. Disse produkter giver desværre fedtede opgange.

Kondens: Der er et par lejligheder øverst i terrassehuset (T-huset), der døjer med kondens i deres bryggerser. Det er et lille stykke betonmur ved døren ind til køkkenet, hvorpå der opleves stor temperaturforskel. Da der ikke er en varmekilde i bryggerset, giver det nemt et kondensproblem. Der er undersøgt muligheder for løsning af problemet; blandt andet ved firmaet Sylan. Konklusionen er, at udluftning er den eneste - og den billigste - løsning. Hvis der er ejere, der ønsker en nærmere snak om problemet, herunder om muligheden for installering af en varmekilde, er de velkomne til at give Ivan Pedersen et ring på mobilnummer 20922213.

Arbejdsrum: Som før udmeldt ud har Bestyrelsen besluttet at etablere et arbejdsrum i kælderens i altangangshuset (A-huset). På grund af vinteren er opstart på rummet blevet forsinket. Materialer til rummet er dog indkøbt, og rummet vil være klar til ibrugtagning i løbet af februar.

Den nye affaldsløsning: Løsningen har nu kørt i ca. 2 ½ mdr. Perioden har vist udfordringer både, hvad angår tømning af kuberne; bl.a. på grund af vintervejret, og hvad angår måden, som kuberne bliver behandlet på ved tømning. Vi er i løbende kontakt med "Kredsløb" om problemerne. Behandling af kuberne ved tømning har medført, at flere af kuberne desværre ikke længere lukker selv, og en enkelt kan slet ikke lukke. Det er "Kredsløb", der har vedligeholdelsen af kuberne.

Poseordning: Bestyrelsen besluttede, som bekendt, at fortsætte poseordningen; både med sorte og grønne poser. Der er fundet en billigere pose end vores tidligere Aarhuspose. De nye poser er i kraftig kvalitet, og de er af 100 % genbrugsplast. Poserne afhentes stadig i vores barnevognsrum /byttebiks. De store, sorte poser udgår.

Restaffald: Vi kan se, at mængden af restaffald nu er på ca. det ½ af det, der var, før vi fik de nye kuber. Det betyder en besparelse på tømning af restaffald.

Varme: Varmeopgørelsen for 2023 er under udarbejdning og ventes klar til hver lejlighed i god tid inden generalforsamlingen.

"Techem" har sendt en mail til alle ejer med en app, samt et link til aflæsning af varmeforbrug på radiator-/gulvvarme. I mailen er der et link appen.

Udsugning: Både i A-huset og i T-huset giver udsugningen ind i mellem henvendelser; mest pga. lugtgener og i enkelte tilfælde støjgener. Vi har et gammelt anlæg, og det kører med faste udsugningstider for henholdsvis høj og lav udsugning. Vi prøver at afhjælpe de problematikker, der opstår ved at udskifte styreenheder, der er defekte, og i nogle tilfælde selve motoren på udsugningsstrengen. Det er ikke altid, at det helt kan løse problemet. Specielt opstår lugtgenerne på forskellige tidspunkter af døgnet, og det giver problemer med at time udsugningen.

Nordfacader: Bestyrelsen arbejder fortsat på udarbejdelse af plan for renovering af vores nordfacader, som forventes at strække sig over en årrække. Planen vil blive drøftet på den kommende generalforsamling.

#### **4. Økonomi ved PH**

Vores foreløbige økonomisk status for 2023 viser et større merforbrug end forventet og et resultat på godt 700.000 kr. Vores likviditet udgør knap 2 mio.kr.

Vi afventer vores revisors fremsendelse af årsregnskab for 2023 forinden udsendelse til generalforsamlingen.

#### **5. Referat fra fællesmøde med de andre ejerforeninger den 11.1.24 ved PT og PH**

De 5 ejerforeninger på området Vestervang ser generelt en stor værdi i afholdelse af fællesmøder 2 gange årligt. Her udveksles erfaringer, holdninger og information om projekter, der kan have interesse på tværs af foreningerne.

Der er enighed om, i et roligt og kontrolleret tempo, at fremdrive synergier indenfor de omkostningsarter, hvor det giver mening at benytte samme leverandør. Det kunne være ekstern rådgivning, grønne områder/glatførebekæmpelse, forsikringer og meget mere.

Vedrørende tilbagekøbsklausul er der p.t. kun gennemført enkelte tilbagekøb i de relevante afdelinger og sag mod Aarhus Kommune vedrørende tilbagekøbsklausul er fortsat igangværende. Tilbagekøbsklausulen betyder begrænsninger i lånemuligheder hos enkelte realkreditinstitutioner i forbindelse med f.eks. salg eller renovering. Bestyrelsen er informeret om, at et kreditinstitut kan give mulighed for være muligt at optage lån uden disse begrænsninger. Der henvises til vedlagte bilag: "Er hjemfaldsklausulen en udfordring for dig? – til beboerne i Vestervang".

#### **6. Opdatering af husorden.**

Bestyrelsen har igangsat arbejde med at opdatere vores husorden, bl.a. omkring affaldshåndtering, parkering og el-opladning af biler.

#### **7. Generalforsamling 2024**

Desværre er cafeen i Folkehuset Vestervang blevet dobbeltbooket fra kommunes side, og det gør, at vi ikke kunne få torsdag den 21. marts 2024.

Det betyder at, der er datoændring for generalforsamlingen, således at  
GENERALFORSAMLINGEN AFHOLDES TIRSDAG DEN 19. MARTS 2024  
i Folkehuset Vestervang.

Indkaldelse kommer i februar.

#### **8. Næste møde**

Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 20. februar 2024 kl. 19.00 hos BKM i lejlighed 831.

## **9. Eventuelt og andre beslutningspunkter**

Der er kommet nye regler omkring arbejdstidsregistrering. Formanden og vores administrator arbejder videre med at undersøge, i hvilket omfang disse nye regler er gældende for ejerforeningen og med implementeringen heraf.

I fortsættelse af referat fra bestyrelsesmøde den 30. november 2023 er det besluttet at igangsætte indkøb og anvendelse af robotplæneklippere sammen med Ejerforeningen Vestervang afd. 5 Vest. Robotplæneklipperne vil blive installeret i foråret 2024, og nærmere information herom vil blive rundsendt.

Mødet sluttede kl. 22.30.

Ivan Pedersen