

Vestervang d. 15. oktober 2024

### Referat fra Bestyrelsesmøde: Nr. 6 2024/2025.

Afholdt	Tirsdag den 1. oktober 2024, kl. 19.00 på kontoret lejl. 811
Deltagere	Brit Korsgaard Madsen (BKM), Peter Torp (PT), Ann-Britt Wetche (ABW), Casper Meldgaard (CM), Per Højmark (PH), Ivan Pedersen (IP)
Afbud	
Referent	Per Højmark & Ivan Pedersen

### Mødet havde følgende dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Underskrivelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde
3. Orientering om driftsforhold inkl. vedligeholdelsesopgaver
4. Økonomi
5. Næste møde
6. Eventuelt og andre beslutningspunkter

#### 1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

#### 2. Underskrivelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde

Referatet blev underskrevet

#### 3. Orientering om driftsforhold inkl. vedligeholdelsesopgaver

- Som nævnt i referat nr. 5 2024 udskiftes loft-/lyd plader i T-huset. Udskiftningen starter i oktober mdr. og er færdig i december 2024. Samtidig bliver loftlyset på de 2 nederste etager udskiftet, da de er udtjente.
- I fortsættelse af referat af bestyrelsesmødet den 19. august 2024 har bestyrelsen besluttet at foretage en renovering af de eksisterende opgangsdøre i nr. 7 og 8. En renovering af dørene med udskiftning af greb, beslag, dørpumper og sparkplader m.v. samt maling forventes at give en meget betydelig økonomisk og genbrugsmæssig besparelse i forhold til en total udskiftning af dørene, som ikke opvejes af de eventuelle energimæssige besparelser ved udskiftning af

dørene. Besparelsen i forhold til udskiftning af dørene vil blive anvendt til en række påkrævede vedligeholdelsesopgaver samt til de kommende nordfacade projekter.

Renoveringen kan bedst gennemføres i forår-/sommermånederne og vil derfor blive igangsat i forår 2025 med afslutning senest den 30. juni 2025.

- Opgangsdøre, både i A-huset og i T-huset. Husk at lukke alle døre (og ikke lade dem stå haspede), når du har brugt døren. Dette gælder både ud til gårdrummene og til svalegangene. Årsagen er, at – specielt på denne årstid – virker en åben dør som en skorsten, hvor varmen i opgangene og lejlighederne bliver suget ud i det fri, og hvor blade mm. bliver suget ind opgangen.
- Cykeloprydningen starter i oktober 2024. Der er godt klemt på cykelpladserne, så hvis din cykel bruges sjældent, må den meget gerne hænges op på ophænget i cykelrummet. Er den kassabel, må den gerne sættes til storskrald. Der kommer præcis starttidspunkt, og tidsrum for at sætte lejligheds nr. på det mærkat, som bliver sat på cyklen.
- Rengøringen af svalegangene i A-huset er i skrivende stund gennemført. Det er vigtigt, at der ikke sættes nogen form for metal på gulvet. Det giver rustpletter, som ikke kan fjernes. Har man blomster på svalegangen, må visne blade gerne fjernes.
- Som anført i bestyrelsesreferat nr. 5 skal vi have rensset vores udsugningsanlæg. Arbejdet er startet den 8/10 og kører fint. De enkelte lejligheder får besked nogle dage før rengøringen hos dem. Det er desværre ikke muligt at planlægge for alle lejligheder mere end en uge frem. Har du emhætte på din udsugning, må der IKKE være motor på, da motoren ødelægger udsuget for de andre på strengen.
- På baggrund af de gennemførte opgaver med dræn langs nordfacaden af A-huset og opretning af fliser i gårdrummet har bestyrelsen forøget fokus på de forøgede nedbørsmængder og mulige skader på husenes betonfundamenter på grund af vandindsivning. Det kan derfor vise sig nødvendigt at iværksætte vedligeholdelsesopgaver i tilknytning til de forøgede nedbørsmængder tidligere end forventet, hvilket kan betyde en udsættelse af andre projekter, fx nordfacaderne. Det er dog fortsat bestyrelsen indstilling af foretage en udskiftning af nordfacaderne, dog måske med en ændret tidshorisont
- Aflæsningerne af varme og vand for de første 3 kvartaler af 2024 i forhold til de første 3 kvartaler af 2023 viser at:
  - Det samlede varmeforbrug er steget med 6%. Stigningen i varmeforbruget kan som anført i tidligere bestyrelsesreferater skyldes stigningen i januar 2024 på 19%, hvad der kan henføres til øgede antal graddage.
  - Det samlede vandforbruget er steget med 8%. Vandforbruget til varmt brugsvand er steget med 18%, mens varmeforbrug, der er brugt til opvarmning af det varme brugsvand er faldet med 5%. I lighed med tidligere kan faldet af varmeforbrug til varmt brugsvand henføres til installeringen af de nye varmeveksler (maj 2023) i A-hus og T-hus, som har effektiviseret opvarmningen.

#### 4. Økonomi

Vores bogføring for de første 3 kvartaler frem til 30. september 2024 viser et overskud på 582.000 kr. mod et budgetteret underskud for de første 9 måneder af 2024 på -472.000 eller en positiv afvigelse på 1.054.000 kr.

I lighed med tidligere kan den positive afvigelse væsentligst forklares ved udskydelse af større vedligeholdelsesopgaver, ligesom visse udgifter ikke afholdes jævnt fordelt over året, mens budgettal for 2024 er fordelt ligeligt på de 12 måneder.

De samlede vedligeholdelsesudgifter har i de første 3 kvartaler 2024 beløbet sig til 806.000 kr., hvoraf 256.000 kr. vedrører opretning af fliser i gårdrum og dræn af nordgang på A-huset, mens 77.000 kr. vedrører vores andel af indkøb og installation af græsrobotter, samt indkøb af yderligere plæneklippere og trimmere m.v. Hertil kommer udgifter til den lange række af opgaver og tiltag, som er gennemført i de første 3 kvartaler 2024, se pkt 3 "Orientering om driftsforhold inkl. vedligeholdelsesopgaver"

Det er fortsat bestyrelsens hensigt at opretholde en stram styring af vores økonomi og likviditet med henblik på opsparring til reovering af nordfacaderne og således at vi har det nødvendige beredskab til udførelse af påtrængende opgaver i relation til klimamæssige forhold og andre større vedligeholdelsesopgaver.

Vores samlede likvide midler udgør 2.474.000 kr., hvoraf 1.766.000 kr. er placeret på højrentekonto.

#### 5. Næste møde

Næste møde afholdes 5. november 2024 kl. 19.00.

#### 6. Eventuelt og andre beslutningspunkter

- Den ordinære generalforsamling for 2025 planlægges afholdt 20. marts 2025. Nærmere information vil tilgå ejere og beboere.
- Der har 12. september været afholdt fællesmøde med de andre Vestervang ejerforeninger. Vi ser generelt en stor værdi i afholdelse af disse fællesmøder, hvor der udveksles erfaringer, holdninger og information om projekter, der kan have interesse på tværs af foreningerne.  
På mødet drøftede vi bl.a. mulighed for benyttelse af samme leverandører på en række områder og der er igangsat tiltag på enkelte områder, herunder omkring fælles advokat.
- Vedrørende nye foreløbige ejendomsvurderinger for 2022 samt deklaration med data, som Vurderingsstyrelsen forventer at bruge til ejendomsvurderingen for 2020, forventes det at ejerforeningerne sammen vil udfærdige skabelon til klageskrivelse.
- Vi har konstateret at vores åbningsanordning på enkelte af vores affaldskuber er ødelagt. Vi er i dialog med Kredsløb herom.



Ejerforeningen Vestervang afsnit 5 ØST, Vestervang 8, 811, 8000 Aarhus C

<https://vestervang-1-8.dk/>

[kontor@vestervang-1-8.dk](mailto:kontor@vestervang-1-8.dk)

CVR nr. 34975116

- På forespørgsel fra en ejer har bestyrelsen drøftet ejeres opsætning af nøglebøxe til familie og hjemhjælp m.v. Bestyrelsen skal påpege, at det ikke er tilladt at opsætte nøglebøxe. Bestyrelsen kan i stedet henvise til, at ejere og beboere etablerer en Smart Lås på indersiden af døren. Der er forskellige fabrikater af Smart Låse, hvor enkelte giver mulighed for at få adgang til lejligheder via en app på mobiltelefon.

Mødet sluttede kl. 21.30

Referenter: Per Højmark & Ivan Pedersen