

Dato: mandag den 16. juni 2025
Sted: Sebastian
Deltog: Mark, Sebastian og Palle
Afbud:
Referent: Palle



Dagsorden

1. **Godkendelse af dagsorden:** Ja
2. **Godkendelse af referat:** Ja
3. **Nyt angående tag.**
 - Baggrund:
 - På ejerforeningen Vesterhøjs generalforsamling var håndtering af defekt undertag på dagsordenen.
 - Dette skyldes, at tømrer Søren Lange har fundet skader på undertaget i Højvangshaven flere steder, som skal repareres.
 - Palle var efterfølgende på loftet og konstaterede omkring 15 områder med varierende grader af defekter.
 - Hald havde fået et overslag på, at et nyt tag vil koste 2,61 mio. kr. pr. bygning.
 - Der var enighed om at udskyde den udgift så længe som muligt og udnytte tagstenenes resterende levetid.
 - Reparation af de eksisterende defekter vil derfor være nødvendig for at forebygge vandskader.
 - Der er to metoder til at reparere undertaget:
 - Lapning af det eksisterende undertag.
 - Under- eller overstrygning af tagstenene med mørtel som sikrer, at tagstenene bliver helt tætte.
 - Hald ville indhente tilbud på reparation.
 - Opfølgning:
 - Hald kontaktede et firma angående under-/overstrygning, men det er desværre ikke muligt på vingetegl som vores.
 - Hald har ikke indhentet tilbud på lapning, men et forsigtigt bud vil være omkring 100.000 kr. for udbedring af alle 15 defekter, baseret på en større reparation udført i 2020 der kostede 4.373 kr.
 - Finansiering af nyt tag:
 - Selv med reparationer vil nyt tag før eller siden blive nødvendigt, og vi bør planlægge efter det i foreningen, for at sikre en stabil økonomi.
 - Palle har udarbejdet et regneark, der kan modellere behovet for opsparing og kan bruges undervejs i forløbet.
 - Opsparing er at foretrække frem for lån i videst muligt omfang, da lån medfører finansielle ekstraomkostninger på omkring 25-50% og reducerer andelsbevisernes værdi med det skyldte beløb.
 - Overvejelser:
 - Jo før vi begynder at spare op, desto bedre.
 - En forøgelse af opsparingen kan kun vedtages på en generalforsamling, og der er længe til den næste ordinære.
 - Bestyrelsen mangler en vurdering af tagets restlevetid med lappet undertag. Dette er nødvendigt for at vurdere, om der er grundlag for en ekstraordinær generalforsamling, eller om vi kan vente til den næste ordinære.
 - Beslutning:
 - Mark kontakter Hald og foreslår, at Søren udbedrer de akutte skader og vurderer tagets restlevetid, før det skal skiftes. Dette vil give foreningen mulighed for at lægge en finansieringsplan og vurdere behovet for en ekstraordinær generalforsamling.
4. **Omkostninger til vedligehold af fællesarealer.**
 - Der er lagt op til en mindre stigning i udgifterne til fællesarealerne i ejerforeningerne, men ikke i et omfang, der væsentligt påvirker budgettet.
5. **Arbejdsdag.**
 - Bliver d. 6/9
6. **Eventuelt.**
 - **Høj returtemperatur alarm i Højvangshaven**
 - Vi har modtaget en alarm om for høj returtemperatur i Højvangshaven og haft uanmeldt besøg af DIN Forsyning.
 - Aflæsninger på hjemmesiden og Ventilen viser dog ikke en unormal temperatur, hvilket teknikeren fra DIN Forsyning også konstaterede.
 - Efterfølgende kan det dog konstateres at forbruget af vand er 20% højere end normalt.
 - Vi holder øje med udviklingen.



Mark Feldberg



Palle Meinert



Sebastian Søndergård

Næste møde: d. 4. august 2025 kl. 19 hos Mark