

Vestervang den 10. August 2018.

**Referat fra bestyrelsesmøde: Nr. 2– 2018/2019**

|            |                                                                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Afholdt:   | Torsdag d. 09.08.2018 hos JL 751.                                                                   |
| Til stede: | Lars Kirkegaard (LK), Bent Grøn (BG), Tom Pilgaard (TP), Jørn Krog Nielsen (JKN), Jørgen Leth (JL), |
| Afbud      | Casper Meldgaard                                                                                    |
| Referent:  | Lars Kirkegaard                                                                                     |

Mødet havde følgende dagsorden:

1. Underskrivelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 1. 2018/19
2. Godkendelse af dagsorden.
3. Regnskabsstatus pr. 31/07 2018.
4. Energiopgørelse og energiforbrug pr. 30. juni 2018. Udsendt af JL. Samt individuelle aflæsninger.
5. Ejendommen:
  - A. Projektopgørelse pr. 31. Juli 2018. Udsendt af JL.
  - B. Ny facadebelysning på A-husets nordside, stueetagen.
  - C. Gennemførelse af facadeparti-udskiftninger i 2018 i henhold til vedligeholdelsesplanen.
  - D. Gennemførelse af betonrenoveringer i 2018 i henhold til vedligeholdelsesplanen,
  - E. Drøftelse af betalingstvist vedrørende terrasserrenovering i T-huset.
  - F. Drøftelse af Parkeringsforholdene.
  - G. Fyrretræernes tilstand ved P-pladserne.
6. Foreløbige udkast til Vedligeholdelsesplan/budget 2019.
7. Orientering om Kontaktudvalgsmøder med VEST.
8. Tilbagekøbsklausulen.
9. Eventuelt.
10. Næste ordinære møde: Forslag 1. november 2018.

**1. Underskrivelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde.**

Referat blev underskrevet.

**2. Godkendelse af dagsorden.**

Dagsorden blev godkendt.

**3. Regnskabsstatus pr. 31.07 2018.**

BG udleverede statusopgørelse pr. 31-07-18. Gennemgangen viste at indtægter og udgifter med enkelte undtagelser følger budgettet. Punktet øvrige indtægter ligger højere end budgetteret, det skyldes udlejning af ekstra mange portsendere som følge af isætning af den nye indkørselsport.

Udgiften til portsendere er posteret på vedligeholdelseskontoen under posten ny port.

Udgiften til ekstra omkostninger for ejendomsassistenten ligger lidt højere, Hvilket begrundes med, at det har været nødvendigt at indkøbe sikkerhedsudstyr/beklædning.

Der har Ligeledes været en ekstraordinær advokatomkostning.

Meromkostningerne kompenseres af reduktioner på andre konti.

**4. Energiopgørelse og energiforbrug pr. 30. juni 2018 samt individuel opgørelse.**

Tallene blev gennemgået og i første halvår er der en besparelse i det reelle varmekonsum på 4,8% i forhold til samme periode i 2017. Når varmekonsumet beregnes efter graddage, er der en besparelse på 0,9%.

**Individuelle opgørelser:**

De installerede energimålere (målerne installeret i i installationsskabet ved nogle lejligheder) har JL i den forløbne del af året aflæst månedvis. Energimåler aflæsningerne viser forbrug i kwh. Fordelingsmålerne (målerne der er monteret på radiatorerne) har Techem aflæst pr. 1. april 2018 og der foretages en ny aflæsning pr. 1. oktober 2018. Disse 2 aflæsninger af Techem er speciel og gennemføres kun her i opstartsåret for at vi kan se, om der er lejligheder, der har et afvigende højt eller lavt forbrug.

Fordelingsmåler aflæsningerne er måling i enheder.

Vedr. Energimålerne har JL udfærdiget et registreringsskema med aflæsningerne og beregnet forbruget i kWh. pr. bolig kvm. for de pågældende lejligheder.

LK har på baggrund af Techems aflæsninger i enheder udarbejdet en oversigt over enhedsregistreringerne for de enkelte lejligheder.

Både for de 30 lejligheder med energimålere og de 66 lejligheder med fordelingsmålere kan der konstateres nogen forskel i registreringerne pr. bolig kvm. Vedr. lejlighederne med energimålere er der lejligheder med et forbrug noget over gennemsnittet.

JL har allerede taget kontakt til enkelte lejligheder, hvor der kunne registreres et noget højere forbrug end gennemsnittet pr. bolig kvm., og i 3 lejligheder alle m. gulvvarme) viste det sig, at termostatstyringen til gulvvarmeanlægget ikke var reguleret ned.

Der henstilles at man både med gulvvarmeanlæg og alm. radiatorer er opmærksom på, at termostatventilerne er lukket ned og at man sikrer sig at radiatorer og andre varmekilder er kolde. Der kan være en defekt ventil, der ikke er lukket selv om den er skruet ned på 0. Og hvis man i den lange sommervarme periode ikke har skruet helt ned, og man har døre og vinduer åbne, kan nattemperaturen foranledige at ventiler åbner og dermed vil der være et varmeforbrug.

Umiddelbart efter 1. oktober 2018 hvor vi modtager den næste ekstraordinære aflæsning fra Techem på fordelingsmålerne vil JL tage kontakt til de lejligheder hvor der aflæses et højt enheds forbrug i forhold til gennemsnit pr. bolig kvm. Desværre kan enhedsforbruget målt på fordelingsmålerne ikke direkte omsættes til kWh forbrug før efter sidste aflæsning ved årsskiftet.

## **5. Ejendommen.**

### **A. Gennemgang af Projektopgørelsen pr. 31. juli 2018.**

Den af JL udarbejdede opgørelse over de i indeværende år gennemførte projekter blev gennemgået og sammenholdt med den fremlagte regnskabsstatus. De største projekter er betonrenovering af sydfacaden herunder terrasser ved terrassehuset i nr. 3 og renoveringen af mure og trapper. Ligeledes udgør en væsentlig del af renoveringsomkostningen renovering af fællesinstallationer og samtidig hermed installation af energimålere på varmeinstallationen og vandmålere på vandinstallationen.

Den for indeværende år udarbejdede projektopgørelse er udvidet med en kalkulation af besparelser på eksterne håndværkere. Besparelsen fremkommer ved at ejendomsassistenten - på grund af at afsnit VEST i slutningen af 2017 opsagde samarbejdsaftalen – kan udføre væsentlig flere håndværksmæssige opgaver. Kalkulationen viser en besparelse i de forløbne 7 mdr. på 141.000 kr.

### **B. Ny facadebelysning på A-huset, stueetagen.**

Der arbejdes fortsat med denne opgave og der er ikke noget nyt siden sidste møde.

### **C. Gennemførelse af facadepartiudskiftninger i 2018 i henhold til Vedligeholdelsesplanen.**

Udskiftningen påbegyndes/er påbegyndt primo uge 33.

I forbindelse med udskiftningerne i altangangshuset er der en del ejere der – for egen regning – har valgt, at få udskiftet gamle utidssvarende radiatorer til nye med nye moderne termostatventiler.

Dette er meget positivt, da det medfører en væsentlig bedre styring end med de gamle radiatorer.

### **D. Gennemførelse af betonrenoveringer i 2018 i henhold til vedligeholdelsesplanen.**

Renoveringsarbejdet ved terrassehusets sydfacade herunder på terrasserne gennemføres i etaper.

Første etape der udførtes ved nr. 3 som omfattede færrest antal lejligheder blev gennemført inden sommerferien. Anden etape er lige påbegyndt ved de øverste 10 moduler/5 lej. i nr. 2,

En af terrasserne i dette afsnit er ikke tidligere blevet grundrenoveret hvilket kræver, at den nu gennemførte renovering bliver mere omfattende ved denne lejlighed.

Herefter forventes der renoveret ved de nederste 10 moduler/6 lej. ved nr. 2.

Herudover er der gennemført renovering af første etape af mure og trapper. Anden etape der vil omfatte den nordlige del af øst muren og murene langs med garagedkørslen udsættes til senere.

I 2019 er det planen at renovere terrasserne i nr. 1 ved 7 ud af 8 lejligheder, en lejlighed er tidligere renoveret. I nr. 1 er der ligeledes en terrasse der ikke er grundrenoveret og dermed skal nu gennemføres en udvidet renovering. Alle terrasser i T-huset vil herefter være grundrenoveret.

Under renoveringerne er det blevet bekræftet, at der på nogle terrasser samles meget snavs der kan hindrer vandafløb og i værste fald kan det medføre tilstoppede afløb, Det forekommer primært hvor

ejere har valgt træbelægning i stedet for klinker.

Nogle beboere har også svært ved selv at rense afløbene der er placeret inde under kummerne. Bestyrelsen har derfor besluttet, at der skal foretages et årligt eftersyn af alle terrasser og altaner første gang i 2019. Eftersynene udføres af ejendomsassistenten.

**E. Drøftelse af betalingstvist vedrørende terrasserenoovering i T-huset.**

Der er hyret en advokat som har udarbejdet og fremsendt skrivelse til ejeren. Efter at have rykket ejeren både skriftligt og mundtligt, nægter ejeren fortsat at betale. Bestyrelsen vurderer sammen med advokaten, hvad næste skridt er i inddrivelsen af beløbet.

**F. Drøftelse af parkeringsforholdene.**

Efter generalforsamling i henholdsvis ØST og VEST er det besluttet at lukke sagen om aftale med et parkeringsselskab og dermed vil p-forholdene forblive uændret som tidligere.

**G. Fyrretræernes tilstand.**

1 træ er gået ud. Der er ved plantningen indgået aftale om vanding af træerne samt en 3 årig grogaranti dermed er det leverandørens ansvar og der vil blive plantet et nyt træ i samme størrelse som de øvrige. Plantningen gennemføres til efteråret.

Der er rettet henvendelse til leverandøren om at fjerne det udgåede træ snarest.

**6. Drøftelser af foreløbig udkast til vedligeholdelsesplan/budget 2019.**

Bestyrelsen drøftede det af LK fremlagte udkast til vedligeholdelsesplan/budget.

Det fremlagte vil være grundlag for endelig plan/budget der skal vedtaget på næste møde.

Det blev besluttet at fastholde driftsbidragssatsen på kr. 110 pr. måned pr. fordelingstal. Satsen er uændret siden 2013. (byggeomkostningsindekset er i samme periode steget med ca. 11 %.)

Både vedligeholdelsesplan udkastet og fastholdelsen af driftsbidraget er under forudsætning af, at perioden frem til endelig vedtagelse af budgetmaterialet i november 2018 forløber tilfredsstillende og uden overraskelser i form af uforudsete nødvendige renoverings opgaver..

**7. ORIENTERING OM KONTAKTUDVALGSMØDER MED VEST.**

LK og JKN orienterede om de gennemførte kontaktudvalgsmøder. På et hasteindkaldt ekstraordinært kontaktudvalgsmøde den 2. august 2018 har VEST anmodet om, at indgå en ny aftale om fælles ejendomsassistent og gerne omgående.

Den tidligere aftale der havde fungeret i ca. 6 år opsagde VEST ultimo 2017.

Umiddelbart efter opsigelsen ansatte VEST en ejendomsassistent. Vedkommende sagde op og fratrådte pr. 30. juni.

Driftsansvarlig JL. har siden opsigelsen sammen med Ivan omlagt arbejdet og andre processer primært i forbindelse med renoveringsopgaver. Omlægningen medfører at Ivan udfører en væsentlig større andel af håndværksmæssig arbejde og dermed opnås der besparelser i vedligeholdelsesomkostningerne som anført i ovennævnte afsnit under projektopgørelser = 141.000 kr.

Der vil også være besparelser ved renoverings-projekterne i den sidste del året

Bestyrelsen primært LK har både praktisk og økonomisk nøje fulgt denne omlægning.

En ændring med omgående virkning vil være totalt udelukket.

I udkastet til vedligeholdelsesplan for 2019 er der ligeledes kalkuleret med, at ejendomsassistenten udfører en del opgaver.

Efter kontaktudvalgsmødet og modtagelsen af VEST anmodning har LK og JL drøftet anmodningen og begge har i fællesskab haft en drøftelse med Ivan således at Ivans vurdering og holdning også er med i en samlet vurdering. Ivan erklærede sig helt indforstået med kun at arbejde i ØST under de forhold og den struktur der har været gældende siden 1. okt. 2017.

Ivan er også villig til at udføre andet end tømrerarbejde eksempelvis malerarbejde.

Efter mødet med Ivan og en detaljeret og konkret vurdering herunder at der i VESTs bestyrelse var nogen uklarhed omkring reference strukturen, vurderede LK og JL igen på hvad der vil være bedst for ØST.

LK kom til den konklusion, at han ville anbefale bestyrelsen, at Ivan fortsat alene fungerede i ØST. Og ud fra LKs fremlægning af de førte drøftelser tilsluttede en enig bestyrelsen sig LKs anbefaling.

Da det i ØSTs bestyrelse betragtes som en vigtig afgørelse er Casper Meldgaard efterfølgende forelagt de øvrige bestyrelsesmedlemmers beslutning. CP tilsluttede sig helt og fuldt afgørelsen.

På det afholdte kontaktudvalgsmøde havde LK og JK foreslået, at VEST ansatte sin egen ejendomsassistent, men VESTs bestyrelse har den holdning, at man kun har brug for en halvtids assistent.

Ved at have 2 ejendomsassistenter ville dette gøre os mindre sårbare ved sygdom og ferie og med et gennemtænkt og rigtig valg af personprofil og en regulær ledelsesstruktur ville der kunne reduceres på ekstern assistance af andre fagentreprises.

**KONKLUSION:** På baggrund af den nuværende foreningsstruktur og drøftelser er det den samlede bestyrelses beslutning at Ivan alene fungerer i ØST.

#### **8. TILBAGEKØBSKLAUSULEN.**

LK har modtaget en henvendelse fra formanden i Andelsboligforeningen Nordborggade 43-45 der også er belastet af den kommunale tilbagekøbsklausul. Henvendelsen gik på om ØST i lighed med en række andre ejerforeninger og andelsboligforeninger ville deltage økonomisk i en juridisk undersøgelse problemstillingerne omkring tilbagekøbsklausulerne. Den ønskede beløbsrammen er ca. 10-15.000 kr. excl. moms. Bestyrelsen besluttede at være med i denne undersøgelse.

#### **9. EVENTUELT.**

Der var ingen emner til dette punkt.

#### **10. Næste ordinære møde: Forslag 1. november 2018.**

Datoen blev vedtaget.

Lars Kirkegaard