

Vestervang d. 12-11-2018

Referat fra bestyrelsesmøde: Nr. 3– 2018/2019

Afholdt:	Torsdag d. 01.11.2018 på kontoret 811
Til stede:	Lars Kirkegaard (LK), Bent Grøn (BG), Brit Korsgaard Madsen (BK) Tom Pilgaard (TP), Casper Meldgaard (CM), Jørgen Leth (JL),
Afbud	
Referent:	Casper Meldgaard

Mødet havde følgende dagsorden:

0. Ændring af bestyrelsens sammensætning.
 1. Underskrivelse af referat fra bestyrelsesmøde nr.2, 2018-2019.
 2. Godkendelse af dagsorden.
 3. Budget status pr. 31. oktober 2018. (BG)
 4. Energiopgørelse og energiforbrug pr. 30. september (JL)
 5. Ejendommen.
 - A. Gennemgang af projektopgørelse, herunder orientering om de gennemførte facadepartiudskiftninger og betonrenoveringer 2018 (JL)
 - B. Ny facadebelysning på A-husets nordside, stueetagen.
 - C. Fyrretræernes tilstand ved p-pladserne.
 6. Udkast til budgetmateriale for 2019.
 - A. Driftbudget 2019.
 - B. Vedligeholdelsesplan og budget for året 2019.
 - C. Orienterings forside til budgetmateriale 2019.
 7. Orientering om kontaktudvalgsmøder med Vest.
 8. Orientering om fællesmøde med ejerforeningerne på Vestervang.
 9. Forslag til afholdelse af generalforsamling: 26.marts 2019.
 10. Tilbagekøbsklausulen.
 11. Persondataforordning for ejerforeningen Vestervang afsnit 5 øst.
 12. Drøftelse af henvendelse fra medlem om opladning af el-bil.
 13. Eventuelt.
 14. Næste ordinære møde: Forslag 14. februar 2019.
- 0. Ændring af bestyrelsens sammensætning.**
Da næstformand Jørn Krogh desværre og alt for tidligt er afdøet ved døden d. 22. oktober hvilket bestyrelsen er dybt berørt af. Jørn lagde mange kræfter og energi i bestyrelsesarbejdet og hans indsats og gode humør vil blive savnet.
Som 1. suppleant træder Brit Korsgaard Madsen ind i bestyrelsen. De øvrige bestyrelsesmedlemmer ønsker Brit velkommen.
1. **Underskrivelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde.**
Referat blev underskrevet.
 2. **Godkendelse af dagsorden.**
Dagsorden blev godkendt.
 3. **Budget status pr. 31. oktober 2018.**
BG gennemgik driftsstatus. Indtægterne følger stort set budgettet. Dog er der en enkelt post, hvor indtægten er større end budgetteret. Den højere indtægt er på grund af et større antal udlejninger af elektroniske sendere til åbning af ind og udkørselsportene i garagekælderen, det ekstraordinært større antal er på grund af udskiftning af portene.
På udgiftsiden går det nogenlunde som forventet. Der har været lidt ekstra omkostninger vedr. brug af advokatbistand. Dette vedrører sagen om misligholdelse af en terrasse i terrassehuset hvor ejeren ikke mente, at der var en egen betaling.
Herudover - og som forventet - er vedligeholdelsesbudgettet overskredet. Overskridelsen skyldes

at renoveringen af sydfacaden på terrassehuset inkl. terrasserne blev gennemført i større omfang end oprindeligt planlagt for 2018. Renovering af terrasserne og oplægning af afdækningsplader på murene forløb nogenlunde tilfredsstillende i nr. 3 og det viste sig at være hensigtsmæssigt også at gennemføre renovering ved alle lejlighederne i nr. 2. i indeværemde år. Den forøgede udgift i 2018 medfører en mindre udgift i 2019.

4. Energioppgørelse og energiforbrug pr. 30. september (JL).

JL gennemgik forbruget for årets første 9 måneder. Sammenlignet med 2017 er der for de 3 kvartaler et mindre forbrug på 9,1%, og med graddage beregning er forbruget 8,5% mindre.

Det er bestyrelsens vurdering, at det fortsatte fald i forbruget skyldes flere ting. En væsentlig faktor er udskiftning af facadepartierne. Men det kan formodentlig også skyldes en ændret forbrugsadfærd som følge af indførelsen af individuel måling i de enkelte lejligheder.

Udover det reducerede forbrug vil omkostningen til varme være en del lavere i 2018 hvilket skyldes at Affald-Varme på grund af en midlertidig afgiftsændring har sænket priserne ekstraordinært i andet halvår af 2018. Dermed forventes det, at der bliver en ekstraordinær tilbagebetaling for varme når opgørelsen foreligger.

Dog vil der til forskel fra tidligere år hvor der er tilbagebetalt efter fordelingstal være en forskel nu hvor der tilbagebetales eller opkræves i forhold til det individuelt målte forbrug.

Men den ekstraordinære lavere pris er desværre en eengang reduksering. Affald-Varme har meddelt taksterne for 2019 og de er væsentlig højere og dermed på niveau med tidligere.

Forbruget af fælles el og vand i terrassehuset er steget lidt i år. Dette skyldes bl.a. rengøringen af terrasserne og betonrenoveringen, som har krævet et stort forbrug af vand og strøm.

5. Ejendommen.

A. Projekttopgørelsen.

JL gennemgik projekttopgørelsen. Der er foretaget en del renoveringsarbejde på de fælles varme, vand og afløbsinstallationer i en del lejlighedsafsnit. I forbindelse med renoveringerne er der indstalleret ENERGIMÅLERE.

Der er gennemført udskiftning af facadepartier ved 2 lej./3 moduler i terrassehuset, i altangangs- huset ved 3 to-etagers lejligheder og 5 lejligheder i stueetagen. Udskiftningen ved de 3 to etagers lejligheder var ved etagerne uden altan hvilket kræver stillads og dermed en noget højere omkostning.

Herudover er der renoveret sydfacade inkl. terrasser ved terrassehuset omfattende facadedelen ved nr. 3 og nr. 2 hermed ved 20 lejligheder, 36 moduler.

JL fremhævede besparelsen på håndværkerydelser som følge af en væsentlig større del egen arbejde udført af ejendomsassistent Ivan Pedersen. Besparelsen ved alle projekterne andrager ca. kr. 200.000.

B. Ny facadebelysning på A-husets nordside, stueetagen.

Der er ikke arbejdet med dette punkt siden sidste bestyrelsesmøde hvilket skyldes nedprioritering.. CM undersøger alternative armaturer og eventuelle muligheder for mindre lysstyrke.

C. Fyrretræernes tilstand ved p-pladserne.

Sammen med VEST og leverandøren har der været afholdt 1 års eftersyn af træerne.

Et træ er gået ud og er blevet fjernet. Endnu et par træer klarer sig ikke godt. I alt skiftes 3 træer i henhold til aftale med leverandøren.

6. Udkast til budgetmateriale for 2019.

A. Driftbudget for 2019.

LK fremlagde og gennemgik et oplæg til driftsbudget for 2019. Det blev besluttet ikke at hæve driftsbidraget, så budgettet er baseret på uændret driftsbidrag. Der budgetteres med et overskud på 250.000,-kr dette for at opveje indeværende års underskud. Der er hermed afsat 1,3 mio. til vedligeholdelse i 2019.

B. Vedligeholdelsesplan for 2019.

Vedligeholdelsesplanen for 2019 indeholder bl.a. udskiftning af 29 ud af i alt 40 indgangsdøre til lejlighederne i terrassehuset og lejlighederne i altangangshuset med indgang inde i opgangene. Der er løbende med midlertidig egen betaling fra de pågældende ejere udskiftet ved 11 lejligheder. 7 ejere har tidligere fået refunderet deres udlæg medens 4 ejere skal have refunderet i 2019.

Udskiftningen af de 29 stk. døre er allerede planlagt til udskiftning i februar mdr. 2019. De aktuelle lejligheder vil i løbet af den kommende måneds tid få nærmere information.

De sidste sydfacadepartier i terrassehusets forventes også udskiftet i 2019. Det omfatter 2 lej./3 moduler. Denne udskiftning forventes gennemført ultimo marts eller primo april. De aktuelle lejligheder vil modtage mere specifik information.

Der fortsættes ligeledes med betonreparation ved sydfacaden på terrassehuset og det er det sidste område ved nr. 1 omfattende 7 lej./14 moduler ud af 8 lej./16 moduler – der er på grund af vandgennemtrængning gennemført renovering ved en lejlighed.

Den forestående renovering omfatter en grundrenovering ved 1 lej./2 moduler. Denne terrasse blev ikke grundrenoveret for år tilbage. Renoveringen forventes at blive udført i april/maj mdr.

Der forventes ligeledes at der gennemføres en tiltrængt renovering af stien til Langelandsgade.

7. Orientering om kontaktudvalgsmøder med Vest.

Der har været et enkelt møde siden sidst. På mødet har (LK) forelagt ovennævnte renovering af stien herunder foreslået, at det må være en fælles omkostning. VEST tilkendegav, at de var indeforstået med at afholde ½ af renoveringsomkostningen.

8. Orientering om fællesmøde med ejerforeningerne på Vestervang.

Der har været afholdt møde med de øvrige ejerforeninger i Vestervang. Afsnit 3 er begyndt at deltage. Det er også meningen at afsnit 2 skal deltage, men de har ikke været med endnu.

På mødet blev generalforsamlingsdatoer koordineret.

Der blev drøftet hvorledes man forholder sig til opladning af elbiler i de forskellige foreninger.

Ligeledes drøftedes hvorledes man i ejerforeningerne skal forholde sig til den nye persondataforordning. Se nedennævnte punkter om disse emner.

9. Forslag til afholdelse af generalforsamling i ØST:

Det besluttedes at planlægge ØST GF til afholdelse d. 26.marts 2019.

10. Tilbagekøbsklausulen.

Der er fortsat drøftelser med de øvrige berørte foreninger vedr. det videre arbejde. Afsnit 1 har udarbejdet et notat om forløbet. Ligeledes undersøges det om der er fyldestgørende juridisk baggrund for at Aarhus Kommune kan afregne om tilbagekøb som de ligger op til.

11. Persondataforordning for ejerforeningen Vestervang afsnit 5 øst.

Der drøftedes indgående hvorledes man skal forholde sig til denne forordning. På det netop afholdte fællesmøde var der blevet oplyst, at de deltagende ejerforeninger forholdt sig forskelligt til den foreliggende forordning.

Det konstateredes at ejerforeningen ØST hverken i bestyrelsen generelt eller hos formand, kasserer eller administrator ligger inde med personfølsomme oplysninger på medlemmerne eller andre. Det eneste der ligger hos administrator (JL) er e-mail adresser.

(TP) der i forbindelse med hans arbejde, arbejder indgående med dette område, oplyste at foreningen på forespørgsel skal kunne udlevere de data der foreligger på den pågældende ejer og at det skal være muligt på anmodning at kunne få slettet sine data.

Ud fra at der ikke ligger inde med personfølsomme data og det (TP) oplyste, besluttede bestyrelsen at der ikke var behov for at udfærdige nogle specifikke retningslinjer.

Dog var der enighed om, at mail adresserne ikke udleveredes til uvedkommende .

12. Drøftelse af henvendelse fra medlem om opladning af el-bil.

(LK) og (JL) oplyste om at de har modtaget 3 forespørgsler om muligheder for at få opladet elbiler, en af forespørgslerne var mere konkret med tidspunkt for hvornår vedkommende skiftede til elbil.

Forespørgslerne blev drøftet. Der er nogle faktorer der gør sig gældende og en løsning er ikke ligetil. Den største faktor er hvor stor strømkapacitet vi har i huset. De modtagne forespørgsler er om opladning i henholdsvis garager og på fælles P.-areal.

Der var enighed om i bestyrelsen at en eventuel etablering af ladestandere på P.-arealerne eller ladebokse i enkelte garager skal være helt omkostningsneutral for foreningen. Ligeledes at der ikke kan reserveres P.-pladser til enkelte ejere.

Parkeringspladserne er fælles for alle og kan ikke reserveres til el-biler.

Bestyrelsen er meget opmærksomme på problematikken og der arbejdes intens med, hvorledes det eventuelt kan løses.

13. Eventuelt.

JL oplyste at der efter en specifik opmåling er mulighed for at etablere 8 – 10 p-pladser mere her i afsnit ØST. De nuværende 56 p.-båse er ca. 2,50 m bredde, og det er sammenlignet med langt de fleste andre steder meget bred. Ved at reducere bredden til ca. 2,30 m og tillade parkering ud for gennemgangene nærmest huset, vil der kunne etableres nævnte antal flere pladser.

Det vil også medføre at der fjernes 2 buske og at cykelstativerne ved nr. 7 flyttes til 7½ og ved nr. 8 flyttes de til anden plads ved nr. 8 og begge steder flyttes de ind på muren.

JL arbejder videre med ændringen. Ændringsarbejdet påbegyndes snarest og udføres løbende i den udstrækning Ivan har tid. Dette blev vedtaget og arbejdet igangsættes i den udstrækning Ejd. asst. Ivan kan afse tid til det og vejret tillader det.

(Jl) oplyste endvidere at der af ejendomsassistenten er udført arbejde, der er betalt af lejlighedsejerne, for kr. 12.000.

14. Næste ordinære møde: Forslag 14. februar 2019.

Datoen blev vedtaget.

Casper Meldgaard og Lars Kirkegaard