

Vestervang d. 21-02-2019

Referat fra bestyrelsesmøde: Nr. 4– 2018/2019

Afholdt:	Torsdag d. 14.02.2019 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:

1. Underskrivelse af referat fra bestyrelsesmøde nr.3, 2018-2019.
2. Godkendelse af dagsorden.
3. Regnskabsstatus pr. 31. december 2018. Medbringes af BG
4. Energiopgørelse og energiforbrug pr. 31. December 2018 samt individuel rumopvarmning. Energiopgørelsen er udsendt af JL.
5. GF: Godkendelse af indkaldelse, dagsorden, tilmelding og fuldmagt.
6. Ejendommen.
 - A. Gennemgang af projektopgørelse 2018. Udsendt af JL.
 - B. Ny facadebelysning på A-husets nordside, stueetagen.
 - C. Gennemførelse af Vedligeholdelsesplanen 2019:
 - Facadeparti udskiftninger.
 - Udskiftning af 29 lejlighedsindgangsdøre.
 - Renovering af stien mod Langelandsgade.
 - Isoleringsforbedring og fugning af nordfacaden i A-huset.
7. Orientering om kontaktudvalgsmøder med Vest.
8. Tilbagekøbsklausulen.
9. Drøftelse af henvendelse fra medlemmer om:
 - El-opladning af biler. Notat udsendt af JL.
 - Rengøring af altangange, A-huset.
 - Henvendelse fra Naboskabsgruppen om møde med bestyrelsen vedr. bænkearrangement mm.
10. 50-års jubilæumsarrangement i samarbejde med Vest.
11. Eventuelt.
12. Næste ordinære møde: Forslag 09. maj 2019.

1. Underskrivelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde.

Referat blev underskrevet.

2. Godkendelse af dagsorden.

Dagsorden blev godkendt.

3. Regnskabsstatus pr. 31. december 2018. Årsregnskab.

BG gennemgik årsregnskabet. Indtægterne ligger som forventet. Det kan konstateres at indtægterne på de arbejder Ejendomsassistenten udfører for medlemmerne har været lidt større end forventet.

Udgifterne har været større end budgetteret, men ligger ligeledes som forventet. Det er primært ekstra udgifter til vedligeholdelse. Overskridelsen var planlagt og underskuddet ligger på ca. 500.000,-kr, heraf er ca. 230.000,-kr vedr. renovering af terrasser i T-huset, som er flyttet fra vedligeholdelsesplanen for 2019 og frem til 2018, dette var efter bestyrelsens vurdering mest hensigtsmæssigt.

Der har desuden været lidt ekstra omkostninger vedr. brug af advokatbistand. Dette vedrører sagen om misligholdelse af en terrasse i terrassehuset.

Det samlede underskud bliver lidt større end budgetteret, men det forventes hentet ind i indeværende år 2019 hvor der budgetteres med et tilsvarende overskud.

4. Energioppgørelse og energiforbrug pr. 31. december.

Energioppgørelsen blev drøftet. Sammenlignet med 2017 er der i 2018 en reduktion af forbruget på ca. 10%. Faldet i forbruget skyldes flere ting. En væsentlig faktor er den fortsatte udskiftning af facadepartier. Ligeledes er det bestyrelsens vurdering, at indførelsen af individuel varmemåling har ændret adfæren med styring af varmen i lejlighederne og dermed en reduktion af forbruget. Vi har modtaget den første samlede opgørelse fra Techem. Det er Techem, der har udarbejdet varmeopgørelser og regnskab. Efter gennemgang havde EJF. nogle få rettelser i teksten på udmeldingerne, disse rettelser er sendt til Techem. Når EJF. i løbet af kort tid modtager det endelige regnskab og opgørelserne til de enkelte lejligheder, udsendes opgørelser til lejlighedsejerne. Der er udarbejdet et følgebrev med forklaring til de nye opgørelser, følgebrevet er vedhæftet til der være tilbagebetalinger, og samlet set et stort beløb. Dog er der enkelte lejligheder der skal efterbetale, det er primært de mindre lejligheder med lave fordelingsstal og dermed mindre aconto betalinger, der skal efterbetale. Det, at der generelt er overskud og dermed tilbagebetalinger, skyldes primært den ekstraordinære reducerede varmepris fra forsyningsselskabet i 2. halvår af 2018. Der er allerede i dec. 2018 meddelt væsentlig højere priser for 2019.

På den baggrund besluttede bestyrelsen at fastholde det samlede aconto bidrag til energi i 2019.

5. GF: Godkendelse af indkaldelse, dagsorden, tilmelding og fuldmagt.

Indkaldelse med dagsorden, tilmelding og fuldmagts blanketter blev gennemgået og godkendt. Bestyrelsens beretning for året 2018 udsendes til medlemmerne senest 15.marts.

6. Ejendommen.

A. Projekttopgørelsen.

En revideret og endelig projekttopgørelse over renoveringsprojekterne, der er gennemført i 2018, blev gennemgået. Renoveringsarbejdene er gennemført på tilfredsstillende vis.

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

Der er ikke arbejdet med dette punkt siden sidst. Der er fortsat ikke prioriteret økonomi til denne opgave endnu. CM undersøger alternative armaturer.

C. Gennemførelse af vedligeholdelsesplanen 2019.

De første vedligeholdelsesprojekter er allerede igangsat. Det drejer sig i første omgang om udskiftning af indgangsdørene ved lejlighederne i terrassehuset og i altangangshuset ved lejlighederne inde i opgangene (typeC2 lej.).

Herefter forventes der gennemført udskiftning af de sidste facadepartier i terrassehusets sydfacade, der resterer kun 3 moduler. Efterfølgende fortsætter betonrenoveringsprojektet på T-husets sydfacade ved lejlighederne i nr. 1.

Efter sommerferien er der planlagt en renovering af stien til Langelandsgade med opretning og forbering af underlaget på det øverste stykke plus nyt asfaltbelægning på helle strækningen.

Omkostningen til renovering af stien deles med VEST.

Løbende hen over året udføres der isoleringsforbedringer ved et antal lejligheder på A-husets nordfacade.

7. Kontaktudvalgsmøder med Vest.

Der har ikke været afholdt møder med Vest siden sidste bestyrelsesmøde. Men der har været kontakt og drøftelse af specifikke fælles emner.

8. Tilbagekøbsklausulen.

Advokatundersøgelsen vedr. kommunens håndtering af emnet er undervejs og der vil komme en redegørelse fra advokatfirmaet til gruppen af foreninger i nærmeste fremtid.

9. Vedr. opladning af El-biler:

EJF. har nu modtaget en konkret og 3 mindre konkrete henvendelse om mulighederne for opladning af el biler. Ligeledes har bestyrelsen i VEST haft lignende henvendelser fra medlemmer. Emnet blev endnu engang drøftet. Der er mange faktorer der gør sig gældende og en enkel løsning er ikke ligetil. Den opladningsform, der er aktuel, er det der betegnes som hjemmeopladning.

Efter undersøgelse af muligheder og hvilke omkostninger, der vil være forbundet med etablering af opladningsmuligheder, har LK og JL udarbejdet et notat hvor forskellige tekniske og administrative muligheder inkl. omkostningsfordeling belyses. Notatet er vedhæftet referatet.

Henvendelse vedr. Rengøringen:

Driftsansvarlig J.L. havde ultimo 2018 modtaget en henvendelse fra ejer/medlem vedr. rengøring af trappearealerne og altangangene. Pågældende medlem tilkædede, at rengøringen efter vedkommendes opfattelse er mangelfuld. Efter at JL havde drøftet forholdene med vedkommende deltog formand LK i en nærmere drøftelse med vedkommende om rengøringen.

Kritikken vedrører 2 forskellige områder og dermed at rengøringen udføres af to forskellige. De indvendige trappearealer rengøres jo af et ekstern rengøringsfirma og altangangene, der jo er udvendige arealer, rengøres henholdsvis af nogle beboere – beboere der holder rent ud for egen lejlighed, hvilket pågældende der har fremsat klagen også gør. Herudover rengøres altangangene grundigt en gang om året hvor ejendomsasst. Ivan gennemfører en grundig afvaskning i form af henholdsvis manuel og maskinel rengøring. JL tilkædede, at der har været drøftelse med rengøringsfirmaet om mere fokus på den indvendige rengøring, herunder aftørring af indgangspartierne indvendigt. Bestyrelsen drøftede emnet, og det var ikke en generel opfattelse i bestyrelsen, at rengøringen var mangelfuld, og da der er ikke er modtaget henvendelser fra andre, var holdningen i bestyrelsen at tiltaget med en drøftelse med rengøringsfirmaet vedr. den indvendige rengøring var fyldestgørende.

Vedr. den udvendige rengøring på altangangene må det overvejes herunder drøftes med ejd. Asst. Ivan om der kan gøres rent på altangangene en ekstra gang hvert år. En total og grundig rengøring, som der hidtil er gennemført en gang om året, kræver at ejd.asst Ivan afsætter 15 arbejdsdage. Ivan kan jo af hensyn til de faste opgaver og andre forekommende opgaver ikke udføre en sådan rengøringsopgave og andre opgaver med fuld daglig arbejdstid. Der vil blive vurderet på, om der ud over den årlige grundige rengøring kan rengøres i mindre tidskrævende omfang.

For forståelsens skyld skal der hermed oplyses, at rengøring af alle altangangene i nr. 7 og 8 vil sige rengøring af et gulvareal på ca. 1.400 kvm hvortil kommer brystningspladerne og det nederste af de lette facadepartier, dermed ca. 2.500 kvm.

Vedr. Ventilationsanlægget:

Der er ligeledes modtaget klage fra en ejer af en af de øverste lejligheder vedr. støj fra ventilations anlægget. Klagen indeholdt både udsugningsstøj fra ventilerne i lejligheden og en svag motorstøj fra ventilationsmotorerne på taget. Motorstøjen i de øverste lejligheder er ikke nyt, der forekommer støj fra ventilatorerne på taget i alle de øverste lejligheder. Støjen fra udsugningsventilerne menes at være afklaret ved at sænke sugeffekten til et absolut minimum i de døgn tidsrum hvor der suges med lav effekt – minimum sugeffekt er, at der skal være det nødvendige sug i de underste lejligheder. Den nedsatte sugeffekt har desværre ikke løst generne med støj fra motoren på taget ved den pågældende lejlighed. Der er nu taget initiativ til at få en ventilationstekniker til at se på om der kan laves ændringer på anlægget, ændringer der kan afhjælpe støjgenen i den aktuelle lejlighed.

Der modtages også henvendelser over for lidt ventilation, primært på grund af, at beboere konstaterer lugtgener over tobaksrøgs og madlugt. Ventilationsanlægget i bygningerne er et meget gammelt og utidssvarende ventilationsanlæg, det er fra bygningens opførelse i 1970. Der er for ca. 10 år siden udskiftet motorer på taget. Samtidig blev der indbygget lydsluger således, at motorerne er hævet 1,25 m. op over tagfladen. Ligeledes er der over årene indbygget styringssystemer, således at de enkelte motorer på de enkelte kanaler kan reguleres individuelt – det er ikke påkrævet at suge lige kraftigt på alle kanaler, der er forskel på antal køkkener og badeværelser på den enkelte kanal. Ligeledes er der installeret tidsur hvormed perioderne over døgnnet kan begrænses. En begrænsning der er indsat af hensyn til at trække mindst mulig varme ud fra lejlighederne. Enkelte kanaler er dog på grund af gener fra tobaksrøg indstillet til at suge konstant over hele døgnnet. Der er stadig situationer med gener fra madlugt, hvilket primært er, når der i en lejlighed laves mad uden for de "normale" tidsrum for madlavning.

JL. håber, at konsultationen med en ventilationstekniker kan hjælpe med en betalelig løsning på udfordringerne med anlægget.

Ejerforeningen Vestervang afsnit 5 ØST, Vestervang 8 lej. 811 (kontor) 8000 Århus C.

Vedr. sociale arrangementer:

En Naboskabsgruppe i nr. 7 har fremsendt et forslag til drøftelse på den forestående GF. Der foreslås etablering af et fast bænkearrangement i et af bedene i gårdrummet mellem husene.

Gruppen vil gerne drøfte forslaget med bestyrelsen inden GF.

Der er arrangeret et møde med gruppen og hele bestyrelsen inden GF den 15. marts 2019.

10. 50-års jubilæumsarrangement.

Bebyggelsen og ejerforeningerne kan fejre 50 års jubilæum i 2020. Vest har foreslået at der arrangeres et fælles jubilæumsarrangement. Bestyrelsen vedtog at støtte op om dette til nærmere drøftelse i kontaktudvalget.

11. Eventuelt.

Et bestyrelsesmedlem fremførte at der var beboere der var generet af støj fra containeren til glas, plast og metal. Generne er, når der indkastes effekter i de tidlige morgentimer eller sene aftentimer.

Bestyrelsen henstiller, at man ikke benytter affaldscontainerene i nattetimerne, de tidlige morgentimer og sene aftentimer.

Det er en generende støj for de medlemmer som har lejligheder tæt på containerne.

12. Næste ordinære møde: Forslag 09. maj 2019.

Datoen blev vedtaget.

Casper Meldgaard og Lars Kirkegaard