

Vestervang d. 14-05-2019

**Referat fra bestyrelsesmøde: Nr. 1– 2019/2020**

Afholdt:	Torsdag d. 02.05.2019 på kontoret 811
Til stede:	Lars Kirkegaard (LK), Bent Grøn (BG), Eva Højmark Dahl (EHD) Tom Pilgaard (TP), Casper Meldgaard (CM), Jørgen Leth (JL),
Afbud	
Referent:	Casper Meldgaard

Mødet havde følgende dagsorden:

1. Underskrivelse af referat fra ekstraordinært bestyrelsesmøde 14/03 2019 og underskrivelse af referat fra generalforsamlingen 26/03 2019.
2. Godkendelse af dagsorden.
3. Konstituering af bestyrelsen og underskrivelse af forretningsorden.
4. Evaluering af Generalforsamlingen den 26. Marts 2019.
5. Regnskabsstatus pr. 30/04 2019. Medbringes af BG
6. Energiopgørelse og energiforbrug pr. 31/03 2019. Energiopgørelsen er udsendt af JL.
7. Ejendommen.
  - A. Ny facadebelysning på A-husets nordside, stueetagen.
  - B. Gennemførelse af Vedligeholdelsesplan 2019:
    - Facadeparti udskiftninger.
    - Udskiftning af 29 lejlighedsindgangsdøre.
    - Betonrenovering Terrassehuset nr.1
    - Renovering af stien mod Langelandsgade.
    - Isoleringsforbedring og fugning af nordfacaden i A-huset.
8. Drøftelse af emner til vedligeholdelsesplan 2020
9. Dagligdagen og løbende forekommende opgaver – orientering og drøftelse.
10. Orientering om kontaktudvalgsmøder med Vest og koordinator i Vest.
11. Revision af vedtægt og husorden.
12. Tilbagekøbsklausulen.
13. Drøftelse af henvendelse fra medlemmer om:
  - El-opladning af biler.
  - Naboskabsgruppen.
  - Støj fra udsugningsmotoren.
  - Rygning i indvendige trapperum.
14. 50-års jubilæumsarrangement i samarbejde med Vest.
15. Eventuelt + andre beslutningspunkter.
16. Næste ordinære møde: Forslag 29. august 2019 kl. 19.30

**1. Underskrivelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde + GF.**  
Referater blev underskrevet.

**2. Godkendelse af dagsorden.**  
Dagsordenen blev godkendt.

**3. Konstituering af bestyrelsen og underskrivelse af forretningsorden.**  
Bestyrelsen blev konstitueret således:  
Formand Lars Kirkegaard  
Næstformand og kasserer Bent Grøn  
Referent og bygningsrådgiver Casper Meldgaard  
Rådgiver og assisterende på IT opgaver for bestyrelsen Tom Pilgaard  
Juridisk rådgiver Eva Højmark Dahl

Forretningsordenen er underskrevet den 6. maj 2019.

#### 4. Evaluering på GF.

Der var bred enighed om, at generalforsamlingen forløb meget tilfredsstillende, og det er bestyrelsens opfattelse, at medlemmerne er engagerede og tilfredse med den måde, som tingene foregår på. Bestyrelsen er taknemmelig for opbakningen og de positive bemærkninger.

Maden var god, men mængden lige i underkanten.

På generalforsamlingen blev bestyrelsen bedt om at overveje, hvorvidt suppleanterne skulle deltage i bestyrelsesarbejdet og bestyrelsesmøderne.

Bestyrelsen besluttede, at der på nuværende tidspunkt ikke er behov for at indkalde suppleanterne til at deltage i bestyrelsesarbejdet.

#### 5. Regnskabsstatus pr. 30/04 2019.

BG gennemgik perioderegnskabet for perioden 1/1 – 30/4 2019 og oplyste, at indtægter og udgifter overordnet følger budgettet.

Indtægterne ligger som forventet og udgifterne følger overordnet budgettet.

Udgifterne til kontorartikler, papir, edb m.m. vil overskride budgettet, da det har været nødvendigt at indkøbe en ny pc til kr. 5.000 til erstatning for den gamle.

Udgiften til bygningsforsikring overstiger budgettet, men overskridelsen elimineres, når vi får bonus udbetalt senere på året.

#### 6. Energiopgørelse og energiforbrug pr. 31/03 2019.

Det reelle forbrug af varme i årets første 3 mdr. viser et reduceret forbrug på ca. 25% i forhold til samme periode i 2018. Månederne har selvfølgelig været med meget mildt vejr. Men når forbruget beregnes efter de officielle graddage tal er der et reduceret forbrug på 14,4%. Det reducerede forbrug må tilskrives vores forbedrede klimaskærm og medlemmernes fokus på varmeforbruget.

#### 7. Ejendommen.

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

Dette punkt sættes på pause. Der er ikke økonomi til dette punkt de nærmeste år.

B. Gennemførelse af vedligeholdelsesplanen 2019.

De første vedligeholdelsesprojekter er allerede gennemført eller pågår. Udskiftning af 29 lejlighedsindgangsdøre i henholdsvis terrassehuset og ved type 2C lejlighederne i altangangshuset er gennemført. Der har været få reklamationer på enkelte døre i form af finérskader. Skaderne er udbedret uden udgift for Ejerforeningen.

Facadepartiudskiftning på T-husets sydfacade skulle have været udført ultimo april, men på grund af fejl ved leverancen har det desværre medført en udsættelse. Udskiftningen gennemføres i slutningen af maj.

Betonrenoveringsprojektet på T-husets sydfacade, nr. 1, igangsættes efter sommerferien med opstart i august.

Stien til Langelandsgade skal renoveres med ny asfalt og omsætning af kantstenene. Dette forventes udført primo september. Omkostningen deles med VEST.

Isoleringsforbedringer ved et antal lejligheder på A-husets nordfacade. Disse udføres i takt med de enkelte ejeres ønske om renovering og herunder udskiftning af radiatorer.

#### 8. Indledende drøftelse og prioritering af påtrængende vedligeholdelsesprojekter til forventet gennemførelse i de kommende år.

Bestyrelsen gennemgik de enkelte elementer i den af JL og LK udarbejdede projektliste, og der blev besluttet en foreløbig prioritering. JL arbejder videre med vurdering og indhentning af overslagspriser. På næste bestyrelsesmøde foretager bestyrelsen en fornyet gennemgang med henblik på udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen for 2020.

#### 9. Dagligdagen og løbende forekommende opgaver – orientering og drøftelse.

- a. JL orienterede om diverse opgaver. I forbindelse med en ejers renovering renoveres der fællesinstallationer og installeres ENERGIVARMEMÅLERE og vandmålere. Herudover er der

kendskab til 2 lejligheder, hvor der også skal gennemføres renovering af fælles installationerne og indstalles målere.

- b. Ligeledes er arbejdet med ændring og udvidelse af antal parkeringsbåse påbegyndt, første del med flytning af cyklestativer er næsten afsluttet. Men da arbejdet udelukkende udføres af Ejerdomsassistenten, vil der på grund af andre påtrængende opgaver blive ophold i udførelsen.
- c. De fritstående mure, der blev renoveret og malet sidste år, bliver afvasket, således at de også i år står som nyrenoverede.
- d. Mure ved indkørslen til gården og nedkørslen til garagerne, der jo ikke blev renoveret sidste år, bliver højtryksrenset og pletmalet.
- e. En ejer af en lejlighed øverst i altangangshuset har rettet henvendelse til den driftsansvarlige ang. udsugningsanlægget. Ejereren tilkendegav, at anlægget støjede for meget, og det var primært den lavfrekvente motorstøj fra motoren på taget, der var meget generende. Der blev forsøgt med udskiftning af motoren til en ny motor, men dette løste ikke støjproblemet fyldestgørende. Efter inddragelse af et ventilationsfirma blev der skitseret en løsning, der krævede nogen ombygning af anlægget på taget.

Den foreslåede ombygning vurderedes ikke som en akut påkrævet renoveringsomkostning og den ville medføre en omkostning, som ikke kunne klares inden for vedligeholdelsesbudgettet i indeværende år. Ved drøftelser med pågældende ejer tilbød ejeren at påtage sig omkostningen midlertidigt for at få ændringen udført snarest muligt. Efter forelæggelse for formanden blev det besluttet at tage imod ejerens tilbud og gennemføre ombygningen som et forsøg nu i 2019.

Der blev indgået en skriftlig aftale med ejeren således at det midlertidigt udlagte beløb tilbagebetales til ejeren senest 1. april 2020.

Ombygningen er gennemført og har medført en tilfredsstillende reducere af motorstøjen.

#### 10. Kontaktudvalgsmøder med Vest.

Der har ikke været afholdt møder med Vest siden sidste bestyrelsesmøde. Men LK og EHD har deltaget i deres GF. Der er mellem formand LK og formanden i VEST aftalt, at kontaktudvalgsmøderne genoptages snarest muligt.

#### 11. Revision af vedtægt og husorden.

Der er - og har været det seneste årstid - behov for at ejerforeningen får en ny vedtægt. Udarbejdelsen har afventet en – folketingsvedtagelse - af en ny ejerlejlighedslov og ny normalvedtægt for ejerlejligheder. Men seneste udmelding er at Erhvervsministeren har taget det af bordet, da der ikke kunne opnås enighed om udformning blandt folketingets partier. Bestyrelsen besluttede, at uanset dette er det påkrævet med en revidering af foreningens nuværende vedtægt. Der er §§ der helt faktisk er misvisende i den nuværende vedtægt. Bestyrelsen arbejder med udkast til ny vedtægt. Bestyrelsen forventer at have en ny vedtægt klar til fremlæggelse på GF i 2020.

#### 12. Tilbagekøbsklausulen.

Der er for nuværende ikke noget nyt.

#### 13. Drøftelse af henvendelser fra medlemmer.

- a. El-opladning af biler. Ikke noget nyt siden sidst.
- b. Naboskabsgruppen. Ikke noget nyt endnu.
- c. Rygning på trappearealerne:  
Bestyrelsen har modtaget henvendelser fra flere beboere om gener ved tobaksrygning på trappearealerne. Og det tilkendegives, at der er beboere der ryger på trappearealerne. Bestyrelsen henstiller på det kraftigste, at der **IKKE** ryges på trappearealerne. **Det forventes, at alle beboere vil acceptere dette og undlade at ryge i bebyggelsen uden for lejlighederne.** Bestyrelsen opfordrer alle beboere til at påtale hvis der observeres rygning i bygningen uden for lejlighederne og det uanset det er beboere eller ude fra kommende personer – gæster eller bude etc. - Der vil blive udarbejdet og opsat opslag om henstillingen. På næste bestyrelsesmøde vil bestyrelsen vurdere situationen og eventuelt træffe en beslutning om at formulere en decideret rygepolitik for bebyggelsens fællesarealer. En sådan har man i en af de øvrige ejerforeninger i Vestervang.

**50-års jubilæumsarrangement.**

Ejerforeningerne afsnit 5 ØST og VEST er etableret i 1970 og dermed kan der fejres 50 års jubilæum i 2020. Der arrangeres i samarbejde med VEST et fælles jubilæumsarrangement. 2 medlemmer/ejere uden for bestyrelsen har efter anmodning fra bestyrelsen sagt ja til at repræsentere ØST i festudvalget og stå for planlægningen sammen med repræsentanter fra VEST.

**14. Eventuelt + andre beslutningspunkter.**

- 14.1 Der laves en opdatering af ejerforeningen i forhold til persondataforordningen, ligesom man evt. vil se på, om ejerforeningen skal have en hjemmeside med adgang kun for ejerforeningens medlemmer.
- 14.2 JL tilkendegav, at det ville være fordelagtigt, at foreningen i lighed med tidligere - for nogle år tilbage - have aftale med en afløsermedarbejder, der kan benyttes, når Ejd. asst. Ivan Pedersen har ferie eller andet fravær. De seneste år har der været aftale med anlægsgartnerfirmaet om afløsning, hvilket har været en noget dyr løsning. JL har nu via forskellige forespørgsler fundet en person, der er interesseret i et sådan job. Ud over afløsning kan der være situationer, hvor Ivan har behov for lidt assistance i forbindelse med de efterhånden mange ekstraordinære og fagligt relaterede opgaver, Ivan udfører, som alternativ til rekvirering af eksterne håndværkere. Bestyrelsen var enig i, at det ville være fordelagtigt med en sådan person primært til afløsning. JL arbejder videre med ansættelsen som i skrivende stund er gennemført og pågælden er ansat som afløser m.m.

**15. Næste ordinære møde: Forslag 29. august 2019 kl .19.30.**

Datoen blev vedtaget.

Casper Meldgaard og Lars Kirkegaard