

Vestervang d. 20-09-2019

Referat fra bestyrelsesmøde: Nr. 2– 2019/2020

Afholdt:	Torsdag d. 29.08.2019 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 bestyrelsesmøde nr. 1, 2/5 2019
2. Godkendelse af dagsorden.
3. Regnskabsstatus pr. 31/07 2019. Medbringes af BG
4. Energioppgørelse og energiforbrug pr. 30/06 2019. Energioppgørelsen er udsendt af JL.
5. Ejendommen.
 - A. Gennemførelse af Vedligeholdelsesplan 2019:
 - Facadeparti udskiftninger.
 - Betonrenovering Terrassehuset nr.1
 - Renovering af stien mod Langelandsgade.
 - Isoleringsforbedring og fugning af nordfacaden i A-huset.
6. Drøftelser af foreløbig Driftsbudget og Vedligeholdelsesplan 2020
7. Dagligdagen og løbende forekommende opgaver – orientering og drøftelse.
8. Orientering om kontaktudvalgsmøder med Vest.
9. Revision af vedtægt og husorden. Arbejdsrunde d. 12. September 2019.
10. Tilbagekøbsklausulen.
11. Drøftelse af henvendelse fra medlemmer om:
 - Naboskabsgruppen.
 - Suppleanters deltagelse i bestyrelsesmøderne.
 - Garageejer.
 - Opladning af elbiler.
12. 50-års jubilæumsarrangement i samarbejde med Vest.
13. Fastlæggelse af dato for Generalforsamling
14. Eventuelt + andre beslutningspunkter
15. Næste ordinære møde: Forslag 7. november 2019 kl. 19.30

1. Underskrivelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde.

Referater blev underskrevet.

2. Godkendelse af dagsorden.

Dagsorden blev godkendt.

3. Regnskabsstatus pr. 31/07 2019.

BG gennemgik regnskabet. Indtægter og udgifter følger overordnet budgettet.

Større indtægter end budgetteret hidrører bl.a. fra salg af portsendere og fra arbejde udført af Ejendomsassistenten mod betaling.

Som tidligere meddelt, er der lidt større udgifter end budgetteret til kontorartikler grundet indkøb af PC.

Af Vedligeholdelsesbudgettet er der forbrugt 68%, men mange opgaver er også allerede udført.

4. Energioppgørelse og energiforbrug pr. 30/06 2019.

VARME: Varmeforbruget er i første halvår igen yderligere reduceret Det er reduceret med **18%** i forhold til samme periode i 2018. Og når forbruget beregnes efter de officielle graddage, er der et reduceret forbrug på **29%**. Det viser, at der fortsat er en positiv udvikling. Det reducerede forbrug må efter bestyrelsens vurdering være på grund af renoveringerne, der forbedrer klimaskærmen og forbedring af rørisolering ved installationsrenoveringer samt den specifikke styring af udsugningsanlægget, plus at der i lejlighederne er yderligere opmærksomhed på forbruget efter installation af energi- og fordelingsmålere.

Hvis redueringen af forbruget fortsætter i 2. halvår og enhedsprisen fra forsyningsselskabet holdes på det nuværende niveau, vil der igen for indeværende år være en tilbagebetaling til medlemmerne.

VAND: Det totale vandforbrug er reduceret med 14% i forhold til 1. halvår 2018. Reduktionen er primært i terrassehuset og primært på koldvandsforbruget, hvilket skal vurderes ud fra, at der var et stort forbrug i 2018 i forbindelse med renoveringerne på sydfacaden af terrassehuset og herunder det store afrensingsarbejde. Men der er også et mindre forbrug på varmt vand, hvilket kun kan henføres til mindre forbrug i lejlighederne

Vandforbruget i lejlighederne kan endnu ikke afregnes individuelt, da der pt. kun er installeret målere i et begrænset antal lejlighedssektioner. Der installeres løbende vandmålersæt - primært i forbindelse med installationsrenoveringer. Der var pr. 31-12-2018 installeret vandmålersæt i 33 ud af 150 installationssektioner og på nuværende tidspunkt (25-09-2019) er der installeret 36 stk. vandmålersæt. Bestyrelsen overvejer at fremskynde installation af vandmålersæt, men det kræver jo adgang til installationssektionerne - i nogle lejligheder i henholdsvis køkkener og badeværelser og i 2 etagers lejligheder fra under og over trappen samt i terrassehuset fra bryggersgang eller andet rum. Det vil formodentlig være i terrassehuset installationer af vandmålersæt vil blive fremskyndet, da det i T.-huset er billigst at gennemføre installationer. Men det er omkostningskrævende, da der ved indgriben i installationsafsnittene normalt viser sig behov for rørudskiftninger.

Bestyrelsen undersøger, om der er mulighed for at lave en løbende overgang til individuel afregning efter måler aflæst forbrug, således at udgifterne til vand – kold og varm - kan afregnes dels individuelt efter måler aflæst forbrug ved lejligheder med installerede målere og efter fordelingstal - som for nuværende - ved lejligheder uden målere indtil der er installeret målere i alle lejligheder.

De målere der er installeret og har været installeret i en længere periode bliver forsøgsmæssigt aflæst, og aflæsningerne viser nogle udsving i vandforbruget i de pågældende lejligheder. Forbruget beregnes pr. person i de pågældende lejligheder (antal personer ud fra det antal der kendes som aktuel i de pågældende lejligheder). Der har vist sig enkelte lejligheder med et uforholdsmæssigt stort forbrug. Disse vil blive/er undersøgt nærmere. Ved en af lejlighederne, hvor der var et uforholdsmæssigt stort forbrug, viste der sig at være fejl ved et tæppested.

5. Ejendommen.

Gennemførelse af vedligeholdelsesplanen 2019.

De planlagte facadepartiudskiftninger ved 2 lejligheder i T-huset er gennemført. Hermed er alle sydfacadepartierne i terrassehuset skiftet.

Der resterer nu "kun" udskiftning af partier i 12 ud af 15 stk. 2 etagers lejligheder i A-huset. Men det er på etager uden altaner, hvilket indebærer, at der kræves opsætning af stillads og dermed større omkostning for udskiftningerne. Til gengæld er det partier uden – utætte – altandøre og dermed er det ikke energimæssigt så påtrængende at få gennemført udskiftningerne.

Betonrenoveringsprojektet på T-husets sydfacade er påbegyndt den 5. august 2019. JL oplyste, at arbejdet tager længere tid end forventet. Hvilket er på grund af vejrliget – samt at rengøringen med fjernelse af grønalg og andre afsætninger efter planter har været mere tidskrævende og omfattende end forudset –

Renovering af stien til Langelandsgade med ny asfalt igangsættes, når plantekummerne i T-huset er hejst på plads igen. LK oplyser at denne renovering bliver dyrere end forventet, hvilket skyldes, at det efter en snak med Teknisk Forvaltning i Kommunen viser sig, at stien helt ned til Langelandsgade hører med til Ejerforeningens matrikelnr. Dermed er strækningen, der skal renoveres, længere end forventet ved budgetteringen.

Arbejdet udføres i samarbejde med Vest og dermed deles omkostningen.

Renoveringen omfatter omsætning af brostenskanterne på hele strækningen og den øverste del – ca. 70 meter – bliver totalrenoveret med opgravning, etablering af ny bund og pålægning af nyt asfaltunderlag og sluttelig nyt slidlag, På den nederste strækning – ca. 70 meter pålægges nyt asfaltslidlag. Når arbejdet igangsættes – forventet primo oktober – vil stien være totalt afspærret fra Langelandsgade og op til østtrappen. Der bliver senere informeret mere detaljeret.

Isoleringsforbedringer på A-husets nordfacade udføres i takt med ejeres renoveringer og herunder udskiftning af de gamle radiatorer.

Der er år-til-dato udført isoleringsforbedring ved en lejlighed.

6. Drøftelser af foreløbig Driftsbudget og Vedligeholdelsesplan 2020.

LK har udarbejdet oplæg til driftsbudget ud fra et uændret driftsbidrag. Der blev justeret lidt i den af JL udarbejdede foreløbige prioriteringsliste. Der indhentes p.t overslag/tilbud på flere emner. Ny prioriteringsliste og overslagspriser forelægges på næste møde til endelig godkendelse inden udsendelse til medlemmerne i december 2019.

7. Dagligdagen og løbende forekommende opgaver – orientering og drøftelse.

JL orienterede om følgende opgaver: Som forarbejde til ændring og forøgelse af antal parkeringsbåse er der – som tidligere udmeldt - ændret på cykelparkeringsarealerne ved A-husets nordside, således at der frigives plads til ekstra p-båse/pladser. JL oplyste, at der er ændret ved én række på parkeringsarealet ved nr. 7. Dette har medført at antallet af p-pladser er udvidet og det fungerer tilfredsstillende. Pt er arbejdet færdiggjort med etablering af flere p-pladser i de øvrige rækker. Totalt har ændringerne forøget kapaciteten fra 56 til 68 parkeringsbåse - en forøgelse på 12 båse. Båsene har fortsat en rimelig god bredde. Arbejdet er totalt udført af ejendomsassistenten.

8. Kontaktudvalgsmøder med Vest.

På seneste kontaktudvalgsmøde blev der bl.a. drøftet ny asfaltbelægning på parkeringsarealerne. JL havde indhentet tilbud på renovering med ny asfalt men også her vil det være påkrævet, at alle brostenskanter sættes om og afløbsbrøndene hæves. Dermed en stor omkostning. Dette projekt har vi i ØST umiddelbart ikke økonomi til inden for de nærmeste år. I Vest overvejes at påbegynde en renovering af nogle af deres afsnit. Men da der ikke er væsentlig besparelse ved at udføre en samtidig renovering, vælger bestyrelsen at udsætte en totalrenovering af afsnittene i ØST. Der bliver gennemført reparationer på afsnittene i ØST samtidig med renovering på stien.

Der blev i bestyrelsen drøftet om ikke legepladsen på vestarealet kan nedlægges, når der nu er etableret en stor kommunal legeplads i Botanisk Have tæt på Vestervang. Emnet drøftes i kontaktudvalget og på næste bestyrelsesmøde.

9. Revision af vedtægt og husorden.

Der er og bliver arbejdet med udarbejdelse af ny vedtægt og ny husorden. Der er planlagt 1-2 arbejds møder i bestyrelsen, hvor udkastene skal bearbejdes. Det er påkrævet med en revideret vedtægt efter indførelse af individuel varmemåling, ligesom der er behov for opdatering af den nuværende husorden-

Vedtægten vil efter vurdering hos ekstern advokat blive udsendt til medlemmerne med henblik på fremlæggelse på næste års ordinære generalforsamling.

På arbejds møderne arbejdes der ligeledes med beskrivelse af foreningens GDPR-politik.

10. Tilbagekøbsklausulen.

Arbejdet i gruppen pågår stadigvæk.

11. Drøftelse af henvendelser fra medlemmer.

Naboskabsgruppen bestående af medlemmer bosiddende i nr. 7 har fremsendt forslag til opstilling af fast bord, ekstra bænke og læsejl ved A-husets sydfacade. Ligeledes foreslår gruppen omlægning af blomsterbedene imellem husene. Forslaget blev indgående drøftet. Men af hensyn til de nærmestboende, bebyggelsens estetik og betingelserne for facadeændring, mener bestyrelsen ikke at etablering af noget fast "møblement" kan etableres. Derimod har der været kontakt med VEST om at anvende det fælles areal ud for nummer 5, hvor der i forvejen er borde og bænke, samt læ af den omkransende bøgehæk. Bestyrelsen foreslår at de flytbare møbler (borde+stole) der anvendes ved arrangementerne gøres nemmere at få etableret.

Der undersøges og drøftes med Ivan, om de kan stå i et af barnevognsrummene i nr. 7 eller nr. 8. Vedr. omlægning af bedene, så er der ikke budgetteret med omlægning af bedene, men gruppen er naturligvis velkommen til at komme med forslag dog nødvendigvis uden forudgående aftalt udgift for Ejerforeningen.

Suppleanters deltagelse i bestyrelsesmøderne. Punktet blev drøftet på ny og det er fortsat bestyrelsens vurdering, at der ikke er behov for at indkalde suppleanterne til at deltage i bestyrelsesarbejdet.

Henvendelse fra en Garagejeer: En garagejeer har henvendt sig angående betaling af af andel varmemeforbrugsomkostningerne. JL tager en samtale med det pågældende medlem om henvendelsen.

Opladning af el-biler. Intet nyt på dette punkt. Ingen nye henvendelser

12. 50-års jubilæumsarrangement.

Ejerforeningerne i ØST og VEST kan fejre 50 års jubilæum i 2020. Der arrangeres et fælles jubilæumsarrangement. Festudvalget har påbegyndt planlægningen, og det er besluttet at der skal være en egenbetaling til arrangementet på min. 100,- kr. Foreningen bidrager også med et beløb i størrelsesordenen 10-15.000 kr. fra hver forening.

13. Fastlæggelse af dato for generalforsamling:

GF er fastlagt til **torsdag d. 26. marts 2020.**

14. Eventuelt + andre beslutningspunkter.

Udformningen af foreningens hjemmeside, dens indhold og vedligeholdelse blev drøftet.

15. Næste ordinære møde: Forslag 7. november 2019 kl.19.30.

Datoen blev vedtaget.

Casper Meldgaard og Lars Kirkegaard