

**Referat fra bestyrelsesmøde: Nr. 3– 2019/2020**

Afholdt:	Torsdag d. 07.11.2019 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. 2, 2/5 2019
2. Godkendelse af dagsorden.
3. Regnskabsstatus pr. 31/10 2019. Medbringes af BG
4. Energiopgørelse og energiforbrug pr. 30/09 2019
5. Ejendommen.  
Gennemgang af projektopgørelse, udsendt af JL, herunder orientering om de gennemførte projekter i henhold til vedligeholdelsesplanen for 2019.
6. Udkast til budgetmateriale for 2020
  - Drifts- og energibudget 2020
  - Vedligeholdelsesplan og budget for året 2020.
  - Forside skrivelse til budgetmateriale 2020.
7. Forslag til afholdelse af generalforsamling: 26. marts 2020.
8. Revision af vedtægt og husorden.
9. 50-års jubilæumsarrangement i samarbejde med Vest.
10. Måling af forbrugsvand – varmt og koldt vand – på grundlag af Energiopgørelse 2018.
11. Tilbagekøbsklausulen.
12. Møde med naboskabsgruppen.
13. Eventuelt + andre beslutningspunkter
14. Næste ordinære møde: Forslag 13. februar 2020 kl. 19.00

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

Referatet blev underskrevet.

**2. Godkendelse af dagsorden.**

Dagsorden blev godkendt.

**3. Regnskabsstatus pr. 31/10 2019.**

BG gennemgik de vigtigste punkter i regnskabet.

Indtægterne og udgifterne følger overordnet budgettet.

Der er lidt højere indtægter end budgetteret, hvilket primært skyldes betalbar arbejde udført af ejendomsassistenten for medlemmer og én assistance til afsnit VEST.

På omkostningssiden er der lidt højere omkostninger til kontorartikler hvilket skyldes akut påkrævet indkøb af ny PC til kasserer.

Vedligeholdelsesudgifterne er pt. på 89% af den budgetterede totalomkostning, og da der mangler betaling af kendte omkostninger må der - som tidligere refereret – forventes et større forbrug end budgetteret.

**4. Energiopgørelse og energiforbrug pr. 30/09 2019.**

Det pr. 30/09 aflæste varmeforbrug viser et reduceret forbrug på ca. 16%, og ved beregning med det officielle graddaget er der en reduktion på ca. 26% i forhold til 2018. Det er fortsat en meget positiv udvikling. Efter bestyrelsens vurdering skyldes det henholdsvis de fortsatte forbedringerne på klimaskærmen, men formodentlig også på grund af større opmærksomhed på forbruget i lejlighederne efter installation af varmemålere.

Der er også registreret et fald på 9% i forbruget til opvarmning af det varme forbrugsvand.

Dette må også være på grund af opmærksomhed på varmvandsforbruget i lejlighederne.

Den løbende forbering af rørisolering, der udføres i forbindelse installationsrenoveringer, er formodentlig også medvirkende.

**Vandforbruget** er pr. 30/09 reduceret med ca. 14% i forhold til 2018.

Med disse reduktioner i varme- og vandforbruget pr. 30/09 - og dermed efter 3 kvartaler - forventer bestyrelsen, at der igen for indeværende år vil blive en generel tilbagebetaling til medlemmerne for

både varme og vand.

## 5. Ejendommen.

Projekt opgørelse.

De planlagte projekter for 2019 er gennemført på tilfredsstillende vis. Der mangler fortsat sidste lag asfalt på stien mod Langelandsgade. Dette udføres ikke før til foråret 2020.

Ifølge den pr 30-09 fremlagte projektopgørelse er de gennemførte projekter generelt gennemført inden for de forventede omkostninger.

## 6. Udkast til budgetmateriale for 2020.

**Driftsbudget 2020.** LK fremlagde og gennemgik et oplæg til driftsbudget for 2020.

Driftsbudgettet indeholder forslag om en forhøjelse af driftsbidraget med 5,00 kr. pr. fordelingstal pr. måned. Der er i budgettet afsat penge til øgede udgifter til vedligeholdelse og ligeledes øgede advokatudgifter. Sidsnævnte relaterer sig til udgifter ifm. nye vedtægter og husorden samt tinglysningsomkostninger.

I 2020 er der også ekstraordinært afsat penge til en 50 års jubilæumsfest, der afholdes i samarbejde med og sammen med VEST.

Bestyrelsen vedtog budgettet til fremlæggelse og forventet godkendelse på GF

**Vedr. Energibudgettet** foreslås en nedsættelse med tilsvarende 5,00 kr pr fordelingstal pr måned, således at det samlede drifts og energibidrag forventes at forbliver uændret. Dog kan det, når vi kender taksterne fra forsyningsselskaberne – forventet ultimo nov. - blive nødvendigt med en regulering.

**Vedligeholdelsesplan:** Efter vurdering og drøftelser af den fremlagte plan for 2020 prioriterer bestyrelsen renoveringsprojekterne således:

Faste og løbende forekommende vedligeholdelsesarbejder.

Akut opståede opstående behov herunder bl.a. installationsrenoveringer m. installation af energivarmemålere og forbrugsvandmålere.

Udskiftning af 3 kælderdøre i terrassehuset.

Reparation af betonskader på A-huset nord- og sydfacade.

Udskiftning af facadepartier på etager uden altan ved lejlighederne 823-843-863.

Udskiftning af indgangsdøre og renovering af indgangspartierpartierne i Nord- og sydfacaden på A-huset.

Denne plan blev godkendt af bestyrelsen til fremlæggelse og forventet godkendelse på GF.

Der udarbejdes i lighed med tidligere år en budgetforside med redegørelse, der udsendes sammen med budgetmaterialet primo/medio december 2019.

Herudover stillede formanden forslag om at plante 1-2 nye egetræer i rækken mod Botanisk have. Der er et par huller i rækken, der bør fyldes ud. Det blev vedtaget at plante 1 træ tættest på Langelandsgade.

## 7. Forslag til afholdelse af generalforsamling: Formanden foreslog d. 26. marts 2020.

Denne dato blev vedtaget. Datoen er også afstemt med dirigent og revisor samt Vestervangcenteret og øvrige ejerforeninger.

## 8. Revision af vedtægt og husorden.

Foreningens nuværende vedtægt er fra 2006 og efter bl. a. indførelse af individuel afregning på varmemeforbruget og senere ligeledes på vandforbruget er der faktuelle fejl i den eksisterende vedtægt. Herudover er der andre §§ der bør ændres/moderniseres.

Bestyrelsen har arbejdet med revision af både vedtægt og husorden. Der har været afholdt 2 arbejdsmøder i bestyrelsen, hvor alle § er blevet gennemgået og bearbejdet.

Vedtægten skal nu forelægges foreningens advokat for juridisk vurdering.

Efter færdiggørelsen af vedtægtsudkastet bliver nyt udkast til husorden gjort færdig. Udkast til ny vedtægt og husorden forventes fremlagt på GF. den 26. marts 2020 og forud udsendt sammen med indkaldelsen.

## 9. 50-års jubilæumsarrangement i samarbejde med Vest.

Festudvalget er i fuld gang med planlægningen. Udvalget har efterspurgt materiale fra foreningens

"historie" til et festskrift. Foreløbig dato for afholdelse af arrangementet er 28. august 2020. Når der foreligger mere udførligt program eller materiale vil dette blive udsendt.

#### **10. Vedr. individuel måling af forbrugsvand – varmt og koldt vand.**

Med henvisning til pkt. 4 blev det drøftet, hvornår det kan være aktuelt at starte op med individuel afregning for vandet. Forinden skal der rettelægges afregningsprincipper og regnskabsafregning, hvilket formodentlig kan udføres i eget regi. Status på installation af vandmålere pr. 30/9 2019 i de enkelte lejligheder er, at der er installeret for totalmåling i 20 af de 96 lejligheder (ca. 21%). Herudover er der installeret delvis i yderligere 8 lejligheder. Delvis skal forstås således, at der ikke er installeret på begge eller alle tre forsyningssektioner i aktuelle lejligheder, og dermed kan de pågældende lejligheds totalforbrug ikke måles. Når der er gennemført totalinstallation i disse 8 lejligheder, vil der være installeret for totalmåling i 28 lejligheder (29% af lejlighederne). Det er bestyrelsens holdning at der bør installeres vandmålere i alle lejligheder og alle forsyningssektioner så hurtigt som muligt.

I de lejligheder hvor der er installeret målere således at det totale forbrug kan måles følges forbruget løbende og hvis der konstateres afvigende højt forbrug kan der efter aftale med beboere foretages ekstraordinære aflæsninger før og efter en kortere eller længere periode – min. 7-8 timer uden der forbruges vand – for at konstatere, om der er utætheder efter målerne – haner eller toiletter der løber eller defekter i et termostat blandingsbatteri.

#### **11. Tilbagekøbsklausulen.**

Der er ikke nyt vedr. tilbagekøbsklausulen siden sidst.

#### **12. Møde med naboskabsgruppen.**

Der har været afholdt møde med naboskabsgruppen (en beboergruppe i nr. 7). Gruppen havde forskellige ønsker til et spontant og konstant – i sommermånederne – etableret samlingssted med bænke og bord samt læmuligheder for 5-6 personer. Der foreslås etablering ved sydindgangen til nr. 7. Efter en konstruktiv drøftelse af muligheder tilbød Jørgen Leth at udarbejde forslag med tilhørende økonomisk overslag. Forslaget forelægges for bestyrelsen på næste bestyrelsesmøde 13. februar 2020 og derefter for beboergruppen. Hvis forslaget godkendes i bestyrelsen og beboergruppen, skal gruppen fremlægge det som forslag på generalforsamlingen d. 26. marts 2020.

#### **13. Eventuelt + andre beslutningspunkter.**

JL stillede forslag om installation af et blødgørings/afkalkningsanlæg på forbrugsvandsanlægget. I Aarhus og dermed her i bebyggelsen er der meget kalkholdig vand og dermed er det meget "hårdt" vand der kommer ud af hanerne. Der har tidligere været lovmæssigt forbud mod installation af sådanne anlæg. Men det er for ca. 1½ år siden blevet lovligt at installere sådanne anlæg. De nyudviklede anlæg, der kan købes nu, kan reducere vandets kalkindhold/hårdhedsgrad i væsentlig grad. Ifølge Aarhus-Vand's udmeldinger har vandet her i Aarhus C en hårdhedsgrad på 15 – 17 og det anbefales at reducere graden til ca. 6. En sådan reduktion vil betyde mindre kalkaflejringer i rørsystem og haner samt mindre kalkaflejringer på gulv og vægge i vådrum herunder på fliser, hvilket gør det nemmere at renholde badeværelser mm. Der var enighed om værdien af et sådan anlæg.

Men den medfølgende omkostning for 2 anlæg - et mindre og et større til henholdsvis terrasse- & altangangshus på ca. kr. 100.000 - kunne der ikke umiddelbart findes en løsning for nuværende.

En sådan omkostning kan placeres både under driften og under energi/vand regnskabet.

En installation medfører også en årlig driftsomkostning på anslået 15.000 kr.

Det blev besluttet at føre det på skemaet over ventende renoverings- og installationsprojekter.

Ny belysning på Altangangshusets nordfacade: Dette punkt er drøftet tidligere uden konklusion. .

Men de gamle armaturer bliver ikke bedre, og de kan ikke repareres eller skaffes mere. Punktet er endnu ikke budgetteret på vedligeholdelsesplanen, men der arbejdes fortsat på en løsning.

#### **14. Næste ordinære møde: Forslag 13.februar 2020 kl .19.00.**

Datoen blev vedtaget.