

Vestervang d. 20-12-2019

Referat fra ekstraordinært bestyrelsesmøde: Nr. 3A– 2019/2020

Afholdt:	Tirsdag d. 10.12.2019 på kontoret 811
Til stede:	Lars Kirkegaard (LK), Bent Grøn (BG), Eva Højmark Dahl (ED) 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, 7/11 2019
2. Godkendelse af dagsorden.
3. Gennemgang af budgetmateriale for året 2020 udsendt 1/12 2019.
4. Henvendelse fra ejer om eksklusiv parkering.
5. Fastlæggelse af eventuelle reduktioner i den individuelle varmemåling for 2019.
6. Drøftelse af mulighederne for opfyldelse af målerregulativet vedr. individuel måling af varmt og koldt vand
7. Samarbejde med Vest om større vedligeholdelsesopgaver i 2020.
8. Eventuelt + andre beslutningspunkter.

1. Underskrivelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde.

Referatet blev underskrevet.

2. Godkendelse af dagsorden.

Dagsorden blev godkendt.

3. Gennemgang af budgetmateriale for året 2020 udsendt 15/12 2019.

Den af formanden udarbejdet budgetforside blev med få rettelser og ændringer godkendt som bestyrelsens budgetforside.

Driftsbudgettet er som besluttet på sidste bestyrelsesmøde.

Driftsbidraget forhøjes med 5 kr. pr. fordelingstal pr. måned.

Energibudgettet er for 2020 ændret således, at service og vedligeholdelsesomkostninger er fordelt på henholdsvis varme og vand hvor omkostningerne hører under. Dermed er de indeholdt i budgettallene for henholdsvis varme og vand. Samlet set nedsættes energibidraget med i alt 5 kr. pr. fordelingstal pr. måned. Dermed er det samlede Drifts- og energibidrag uændret i 2020. Vedligeholdelsesplanen for 2020 med anslåede omkostninger som vedtaget på sidste møde blev endelig godkendt. Herefter er materialet klar til udsendelse.

Som noget nyt for 2020 har forsyningsselskabet Affald-Varme Aarhus genindført, at der tilbydes en ikke uvæsentlig reduktion i MWh. prisen hvis der i jan. mdr. forudbetales for det skønnede års forbrug. Bestyrelsen drøftede en sådan forudbetaling. Med foreningens økonomi og likviditet blev det besluttet at forudbetale for varmen i jan,

Beslutningen skal også ses ud fra, at der fra foreningens bank er meddelt, at der skal betales rentegebyr af indestående over kr. 200.000. Dermed vil en forudbetaling give en god forrentning.

4. Henvendelse fra ejer om eksklusiv parkering.

5. Den nye henvendelse blev drøftet. LK havde udarbejdet oplæg til svarskrivelse som blev godkendt, og bestyrelsen besluttede på baggrund i tidligere begrundelser at fastholde afslag om parkering på arealet mellem terrassehuset og gennemkørselsvejen/brandvejen. Skrivelsen fremsendes til ejer.

6. Fastlæggelse af eventuelle reduktioner i den individuelle varmemåling for 2019.

På opfordring fra et bestyrelsesmedlem blev de i varmeregnskabet for 2018 anvendte reduktioner drøftet. Techems første oplæg til reduktioner i 2018 var efter daværende bestyrelses vurdering ikke relevante for byggeriet og bygningernes klimaskærmsforbedringer. Efter Techems oplæg forud for udfærdigelse af individuel varmeregnskab for 2018 skulle der gives reduktioner til ca. 85% af de 96 lejligheder. Men Techem tilkendegav, at deres oplæg var retningsgivende og for ejerforeninger var det bestyrelserne der i relation til bygningernes stand og isoleringsgrad afgjorde, hvilke reduktioner der anvendtes. Efter daværende bestyrelses vurdering var det i forhold til de 2 bygningers stand,

herunder de gennemførte klimaskærmsforbedringer og de enkelte lejligheders placering i bygningerne, helt urealistisk med så mange reduktioner. Derfor tog den driftsansvarlige, kasserer Bent Grøn og formand Lars Kirkegård en grundig gennemgang og vurdering af bygningernes renoveringsniveau herunder at tagene ud fra termograferinger i 2015 er godt isoleret og at ca. 95% af facadepartierne er udskiftet samt at der er gennemført isolering i nordfacaden ved en del lejligheder. Ud fra denne vurdering fastsatte bestyrelsen reduktionerne for varmeåret 2018. De af daværende bestyrelse godkendte reduceringer blev anvendt i 2018 opgørelserne. Efter opfordringen til nu at se nærmere på de anvendte reduktioner blev det besluttet at kontakte Techem og anmode om et møde for drøftelse af de i 2018 regnskabet anvendte reduktioner. Herefter vil bestyrelsen igen se på reduktionerne og træffe beslutning om hvilke reduktioner der skal anvendes i 2019 varmeopgørelses regnskabet.

I skrivende stund har mødet været afholdt, og de af Techems foreslåede reduktioner blev gennemgået. Der er tale om et meget omfattende beregningsgrundlag, hvor der inddrages mange faktorer, herunder bl.a. yderligt beliggenhed mod gavl, tag og jord samt over og ved port mm. Det blev på forespørgsel oplyst, at de fleste kunder hos Techem følger Techems beregninger. Et flertal i den nuværende bestyrelse vurderer, at man bør følge Techems beregninger, da det vurderes, at giver en mere rimelig afregning. Men ved flere reduktioner bliver der også en større varmemeforbrugsomkostning, der skal deles efter forbrug. Bestyrelsen udarbejder nye reduktionssatser og disse fremsendes til Techem.

7. Drøftelse af mulighederne for indførelse af delvis individuel afregning for forbrugsvand (varmt og koldt vand).

Pr 31-12-2019 er der installeret målere for total måling af forbrugsvandet i 23 lejligheder = ca. 24%. Herudover er der delvis installeret i et mindre antal lejligheder. (ud af 150 installationsafsnit er der installeret i 38 afsnit = ca. 26%) Dermed er det en forholdsvis mindre andel af lejlighederne hvor der kan afregnes efter forbrug. Det blev drøftet hvornår en delvis individuel afregning for forbrugsvand eventuelt kan indføres.

Udgifterne til totalinstallation af forbrugsvandsmålere er meget store hvilket skyldes, at der henholdsvis skal nedbrydes og genetableres i i både køkkener og badeværelser for at komme ind i installationsskaktene samt at der ved de fleste installationer vil være tillægsarbejder med renovering af rørinstallationerne.

Der er lige som med varmemåling en alternativ installationsmulighed. Men efter bestyrelsens opfattelse ikke en – brugbar – mulighed. En alternativ installation vil være at montere mindre vandmålere på/ved alle kold- og varmvands tappestederne – altså 2 målere siddende under køkken og eventuelle bryggersvaske, 2 målere under alle håndvaske, 2 - synlige -målere i alle brusenicher, og 1 måler ved alle toiletter.

Der er mulighed for på en administrativ enkel måde at gennemføre individuel afregning ved at lejligheder med målere puljes og afregnes efter forbrug. Øvrige lejligheder afregnes efter fordelingstal som for nuværende.

Der kan allerede nu - ud fra de løbende målinger af vandforbruget i de 20 lejligheder der har haft forbrugsvandsmålere installeret i en længere periode - ses, at der er store udsving i forbruget, også i forhold til fordelingstallene.

Bestyrelsen drøftede hvor stor andelen af forbrugsvandsmålere og dermed mulighed for individuel aflæsning af en lejligheds totale forbrug der skal være, før der med rimelighed kan indføres delvis individuel afregning.

Det besluttedes, at tage emnet op på kommende bestyrelsesmøder og løbende vurdere efterhånden som der bliver installeret flere målere.

Der er indføjjet i oplægget til den nye vedtægt, at der kan indføres individuel afregning på forbrugsvand uden at der igen skal ændres vedtægt.

8. Samarbejde med Vest om større vedligeholdelsesopgaver i 2020.

Der er over 2 kontaktudvalgs møder med VEST drøftet indførelse af yderligere samarbejde, herunder fælles gennemførelse af større vedligeholdelsesopgaver. Der er i begge foreninger enighed om vigtigheden af, at specielt facaderenoveringer koordineres, så bebyggelsen altid fremstår ensartet i ØST og VEST. Efter bestyrelsens vurdering kan et samarbejdet som tidligere med fælles ejendomsassistent pt. ikke gennemføres. I ØST er arbejdsgangene herunder Ivans arbejdsopgaver ændret i stort omfang. Men der var enighed om, at der skal samarbejdes i så stor udstrækning som muligt. Driftsansvarlig JL. vil prøve at få koordineret primært de større

renoveringsprojekter men også mindre i den udstrækning det er muligt uden at det medfører ulige vægt i Ivans arbejde og i foreningernes økonomi.

9. Eventuelt + andre beslutningspunkter.

LK oplyste af foreningen har modtaget skrivelse fra foreningens bank om, at der pr. 1. marts 2020 indføres betaling af minus renter for indestående på foreningens konti. Dette kan bestyrelsen kun tage til efterretning og acceptere. Der blev drøftet, om indeståendet skulle spredes over flere pengeinstitutter. Men efter bestyrelsens vurdering vil en spredning medføre tilsvarende omkostning til forskellige gebyrer.

Renoveringsstøj.

Der har været udfordringer med støj i forbindelse med en renovering af en lejlighed i terrassehuset. Der var varslet om støj og også om tidsrum med kraftig støj. Udfordringerne skyldes primært at ophugning af et betongulv var en større opgave end forventet af ejerens håndværkere, og dette på trods af, at der var advaret om det. Det var primært den underliggende lejlighed der var kraftig berørt af støjen og vibrationerne.

Afregning

En lejlighedsejer har et tilgodehavende hos foreningen for et arbejde den pågældende ønskede udført tidligere end foreningen havde økonomi til. Dermed forudbetalte den pågældende ejer. Der blev skriftligt aftalt, at beløbet skulle tilbagebetales senest 1. feb. 2020. Men da foreningens likviditet er til det besluttede bestyrelsen at afregne med pågældende ejer i indeværende år.

50 års Jubilæumsfest i 2020.

Festudvalget har udarbejdet oplæg til budget for arrangementet og arbejder videre med projektet. Formanden og næstformanden er sammen med repræsentanter fra VEST inviteret til møde med komiteen for drøftelser og beslutninger omkring arrangementet..

El-opladning af biler.

Dette punkt blev endnu engang drøftet i forbindelse med en ny henvendelse. Spørgsmålet er dog komplekst. Der er en maks kapacitet på ejendommens hovedforsyningskabel og sikring. (maks 700 Amp)

Det skal undersøges nøje, hvor stor den overskydende og dermed til rådighed værende kapacitet er. Dette skal ske i et samarbejde med VEST, da hovedforsyningen er fælles for Afsnit 5 ØST og VEST.

JL og LK kommer med en redegørelse til næste bestyrelsesmøde.

Casper Meldgaard og Lars Kirkegaard