

Vestervang d. 08-07-2020

Referat fra bestyrelsesmøde: Nr. 1– 2020/2021

Afholdt:	Mandag d. 22.06.2020 på kontoret 811
Til stede:	Lars Kirkegaard (LK), Bent Grøn (BG), Eva Højmark Dahl (ED) Tom Pilgaard (TP), Brit Korsgaard (BK), Casper Meldgaard (CM), Jørgen Leth (JL),
Afbud	
Referent:	Casper Meldgaard

Mødet havde følgende dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden.
2. Regnskabsstatus pr. 22/06 2020. Medbringes af BG
3. Energiopgørelse og energiforbrug pr. 31/03 2020. Er udsendt af JL.
4. Orientering om ændring af fjernvarmepriserne.
5. Ejendommen.
Gennemførelse af vedligeholdelsesplan 2020:
Facadeparti udskiftninger.
Betonrenovering af T-husets nordfacade samt ventilations- og belysningskuber.
Døre mellem trapperum og pulterrumsgang i T-huset.
Betonrenovering af A-husets nord- og sydfacade.
Indgangspartier i A-huset.
Slidlag på stien mod Langelandsgade.
Stien mellem T-huset og Peter Holmsvej er renoveret.
Plantebedene mellem husene er justeret.
6. Dagligdagen og løbende forekommende opgaver – orientering og drøftelse.
7. Orientering om kontaktudvalgsmøder med Vest.
8. Tilbagekøbsklausulen.
9. Drøftelse af afholdelse af den udskudte generalforsamling for året 2019.
10. 50-års jubilæumsarrangement i samarbejde med Vest.
11. Organisering af ejerforeningens fremtidige drift.
12. Drøftelse af ændring af fremtidig vandopgørelse.
13. Eventuelt + andre beslutningspunkter
14. Næste ordinære møde: Forslag 24. september 2020 kl. 19.00

1. Godkendelse af dagsorden.

Dagsorden blev godkendt.

2. Regnskabsstatus pr. 22/06 2020.

BG gennemgik regnskabsstatus.

Generelt følger de enkelte punkter budgettet.

Enkelte punkter med mindre afvigelser. Bygningsforsikring ligger over budget, men det er fordi der endnu ikke er modtaget bonus retur.

3. Energiopgørelse og energiforbrug pr. 31/03 2020.

JL gennemgik status vedr. energiforbrug. Der er registreret et lavere varmekonsum på ca. 17% for 1. kvartal sammenlignet med samme periode sidste år.

Forbruget af fælles EL er faldet ca. 14%.

JL orienterede om at Affald-Varme har oplyst at varmepriserne kommer til at stige fra den 1. juni 2020 således: Forbrugsbidrag 15% og effektbidrag 16%. Hvis denne prisforhøjelse er vedvarende, må der forventes en øgning af bidragene i 2021.

4. Ejendommen. JL gennemgik den udsendte projektopgørelse.

Renovering af T-husets nordfacade samt belysnings- og udluftningskuberne er forløbet tilfredsstillende. Der er brugt lidt mere tid end forventet, men JL tilkendegav, at der fortsat er en væsentlig besparelse ved at lade Ivan udføre en stor del af arbejdet. Renoveringen var i samarbejde med VEST

Døre mellem opgangene i T-huset og pulterrumsgangene er udskiftet, så de svarer til de udskiftede døre til lejlighederne.

Betonrenovering af A-husets nordfacade starter op efter sommerferien i uge 32. eller 33.

Stien mod Langelandsgade, som netop er renoveret, er blevet undermineret på en lille strækning ved Langelandsgade. Dette udbedres af forsyningsselskabet Aarhus Vand.

Der er blevet monteret afspæringspullert ved stiens udmunding ved Langelandsgade, Dette for at forhindre ukontrolleret ubevist eller bevist indkørsel på stien og på græsarealet når arealet er for blødt til at der kan køres på arealet. .

Plantebedene er blevet renoveret hvor tørken i 2018 havde ødelagt noget af beplantningen.

Fyrretræerne er blevet gennemgået sammen med leverandøren, Et træ der var totalt gået ud er blevet fjernet og der plantes et nyt i efteråret. De øvrige med enkelte visne grene bliver vurderet igen senere.

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

- JL orienterede om ejendommens forbrugsvandsanlæg.

Der har i flere år været installeret en UNICAT der begrænser rustdannelser i anlægget for varmt forbrugsvand. Hertil har der været en serviceaftale med leverandør firmaet Guldager (et firma der er specialist i vandanlæg).

Denne serviceaftale blev i starten af året 2020 udvidet til også at omfatte årlig rensning og udsyring af varmeveksleren. Varmeveksleren er den enhed der opvarmer forbrugsvandet. Herudover og for at have størst mulig fokus på vandkvaliteten i ejendommen forespurgte vi om firmaet kunne foretage vandprøver og analysering af det varme forbrugsvand..

Forespørgslen var på baggrund af, at ejendommens røranlæg er af ældre dato og at fremløbstemperaturen på det varme forbrugsvand - af hensyn til varmemeforbruget - hidtil har været indstillet til maks 50 gr. Dog har der de seneste 10 år – som anbefalet – været indstillet således, at temperaturen i en 2 timers periode hver nat mellem lørdage og søndage er hævet til 60 gr Dette for at bekæmpe legionella forekomster.

Firmaet tilkendegav, at en serviceaftale kunne omfatte sådanne prøvetagninger og analyser. For at have noget konkret om vandkvaliteten blev serviceaftalen udvidet til også at omfatte en årlig prøvetagning og analyse af det varme forbrugsvand.

Den første analyse blev gennemført i april mdr. og resultatet viste, at varmvandskvaliteten ikke var helt tilfredsstillende. Der kunne registres tegn på, at der var grobund for legionella dannelser. Det var lidt mere udpræget i terrassehuset end i altangangshuset.

Dette gav anledning til stor opmærksomhed. Og der blev selvfølgelig reageret på en sådan konstatering omgående.

Efter drøftelser med firmaet var der følgende tre foranstaltninger der kunne gøres.

1. Hæve temp. på det varme forbrugsvand
2. Udskifte de på cirkulationsanlægget indbyggede reduktionsventiler (de eksisterende er en ældre type hvor der kan sætte sig aflejringer)
3. Gennemføre en total tryk gennemskylning af alle varmvandsrørene

Som alle formentlig har konstateret valgtes der omgående at hæve temp på det varme forbrugsvand fra tidlige 50 gr. til 56 gr.

Efter en periode på ca. 14 dage blev der gennemført en ny prøvetagning og analyse.

Denne analyse viste heldigvis et meget – meget bedre resultat. I altangangshuset var kvaliteten nu helt ok. I terrassehuset var den også helt ok. men der var en bemærkning om, at der skulle være opmærksomhed på udviklingen.

Den volsomme hævnning af vand temp. er kostbart i varmemeforbrug og det vanskeliggør – specielt i sommerperioden – nedkølingen af fjernvarme returen til forsyningsselskabet hvilket kan medføre bemærkning fra forsyningsselskabet og i værste fald pålæg af en speciel afgift. Ligeledes medfører høj vandtemp. forøget kalkaflejring.

JL foreslog bestyrelsen, at temperaturen sænkedes til 53 gr. Og at der efter sommerferien gennemføres udskiftning af cirkulationsbegrænser ventilerne i terrassehuset. Samt at der herefter i okt. eller nov. mdr gennemføres en ekstraordinær prøvetagning og analyse. Dette forløb blev besluttet.

- Som der tidligere er udmeldt har der været konstateret en rudesprængning i en lejlighed – en såkaldt termisk sprængning.

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

Dette kan forekomme hvis der placeres effekter op af ruderne indvendigt. I det aktuelle tilfælde en pude. Dette medfører, at ruden i stærk sollys påvirkning og dermed varme ikke kan komme af med varmen på indvendig side. Som tidligere meddelt i udsendt skrivelse advares der kraftigt mod at placere effekter tæt op af ruderne.

- Vedr. installation af varme og vandmålere:

Der er installeret ENERGI varmemålere og forbrugsvandmålere i de 6 mindre ikke gennemgående lejligheder i 1. etages niveau i A.-huset. Ligeledes er der installeret vandmålere ved alle de fælles tæppesteder. (barnevognsrummet nr. 7, bilvaskepladsen, beholder/servicerum i kl. og udvendige tæppesteder), Øvrige fælles tæppesteder der hidtil ikke er anvendt er blokeret Herudover total installation i 2 lejligheder i forbindelse med renoveringer.

6. Orientering om kontaktudvalgsmøder med Vest.

Der har været afholdt kontaktudvalgsmøde med Vest. Her blev orienteret om planlagte vedligeholdelsesprojekter. JL orienterer Vest vedr. varmtvandsforsyningen.

7. Tilbagekøbsklausulen

Siden sidst ikke meget nyt. Der har været fremsendt en skrivelse fra arbejdsgruppen ,som kort har orienteret om processens stade.

8. Drøftelse af afholdelse af den udskudte generalforsamling for året 2019.

Der er fastlagt en foreløbig dato for en ny generalforsamling for året 2019. Vi arbejder hen imod en afholdelse af generalforsamling d. 29. september 2020. Det afhænger dog af den fremtidige situation vedr. forsamlinger og lign. Cafeen på Lokalcenter Vestervang er reserveret til den 29. september 2020.

Tom Pilgaard havde skriftligt forud for bestyrelsesmødet meddelt, at han efter 8 år i bestyrelsen ikke ønsker at fortsætte og der ikke modtager genvalg. Bestyrelsen arbejder med at finde en opstillings kandidat.

Når der er vished for, at vi kan gennemføre generalforsamlingen, vil der i henhold til vedtægterne blive udsendt en revideret dagsorden.

9. 50-års jubilæumsarrangement i samarbejde med Vest.

Festudvalget har oplyst, at jubilæumsarrangementet er udskudt til 28. maj 2021.

Hvis der er medlemmer, der er tilmeldt festen og allerede har betalt, kan man få pengene retur jf. vedlagte meddelelse fra Festudvalget.

10. Organisering af ejerforeningens fremtidige drift.

Jørgen Leth havde meddelt bestyrelsen, at han stopper som administrator og driftsansvarlig ved udgangen af 2020. Jørgen har dog tilbudt fortsat at varetage planlægning og styring af større vedligeholdelsesprojekter. Da der umiddelbart ikke er en afløser, der kan fortsætte i Jørgens funktion, betyder det, at bestyrelsen kommer til at drive foreningen på andre præmisser. Det blev aftalt at der arbejdes videre med ejerforeningens fremtidige drift på et arbejdsmøde den 29. juni 2020 for bestyrelsen.

11. Drøftelse af ændring af fremtidig vandopgørelse.

Der er totalt installeret vandmålere i ca. 1/3 (30 lej.) af de 96 lejligheder. Og delvis installeret i yderligere 20 lejligheder. Bestyrelsen prioriterer fortsat dette punkt højt, men montering af vandmålere er omkostningstungt, og udføres primært i forbindelse med renovering af lejligheder/installationer, eller når der opstår rørskader hvor installationsskatene alligevel åbnes – herved reduceres omkostningerne og indgrebene i de enkelte lejligheder væsentlig.

Der henvises til det pågældende afsnit i bestyrelsens beretning for året 2019.

12. Eventuelt + andre beslutningspunkter. Ingen punkter.

13. Næste ordinære møde: Næste møde afholdes den 24. august 2020 kl. 19.00.