

Vestervang d. 07-09-2020

Referat fra bestyrelsesmøde: Nr. 2– 2020/2021

Afholdt:	Mandag d. 24.08.2020 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. Underskrivelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 1
2. Godkendelse af dagsorden.
3. Regnskabsstatus pr. 24/08 2020. Medbringes af BG
4. Energiopgørelse og energiforbrug pr. 30/06 2020. Er udsendt af JL.
5. Ejendommen.

Gennemførelse af vedligeholdelsesplan 2020:

1. Facadeparti udskiftninger.
 2. Betonrenovering af T-husets nordfacade samt ventilations- og belysningskuber.
 3. Døre mellem trapperum og pulterrumsgang i T-huset.
 4. Betonrenovering af A-husets nord- og sydfacade.
 5. Indgangspartier i A-huset.
6. Drøftelse af foreløbigt driftsbudget og vedligeholdelsesplan for 2021. Udsendt af LK.
 7. Dagligdagen og løbende forekommende opgaver – orientering og drøftelse.
 8. Orientering om kontaktudvalgsmøder med Vest.
 9. Tilbagekøbsklausulen.
 10. Drøftelse af afholdelse af den udskudte generalforsamling for året 2019.
 11. Organisering af ejerforeningens fremtidige drift.
 12. Eventuelt + andre beslutningspunkter
 13. Næste ordinære møde: Forslag 6. oktoberber 2020 kl. 19.00

1. Underskrivelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 1.

Referat blev underskrevet.

2. Godkendelse af dagsorden.

Dagsorden blev godkendt.

3. Regnskabsstatus pr. 24/08 2020.

BG gennemgik regnskabsstatus.

Generelt følger de enkelte punkter budgettet.

Øvrige indtægter ligger lidt over budget. Her er tale om ekstra mange rekvireringer af ejerlejlighedserklæringer fra ejendomsmæglere i forbindelse med salg af lejligheder.

Udgifter til vedligeholdelse af kontoret lejlighed 811 ligger lidt over budget. Dette skyldes installation af målere og reparationer i forbindelse hermed.

BG oplyste at der på nuværende tidspunkt ikke er udeståender vedr. medlemsbidrag.

4. Energiopgørelse og energiforbrug pr. 30/06 2020.

JL gennemgik status vedr. energiforbrug. Der er registreret et lavere forbrug på varmen på ca. 2% for 1. halvår 2020 sammenlignet med samme periode sidste år.

Forsyningsselskabet Affald-Varme Aarhus har pr. 01-06-2020 hævet prisen på varme – både enhedsprisen Mwh - og den faste afgift – effektbidraget - er steget.

Stigningen er dermed siden budgettet blev lagt, hvilket må forventes at medføre en noget højere varmeomkostning i 7 måneders perioden 01-06 - - 31-12-2020 .

Der er registreret et lidt højere forbrug på den del af fjernvarmen, som bruges til at opvarme det varme brugsvand. Dette skyldes en forhøjelse af temperaturen på det varme vand som forebyggelse mod bakteriedannelse.

Om forhøjelsen totalt kan holdes inden for det budgetterede vil vise sig ved årsopgørelsen.

Men der må forventes, at der kan forekomme efterbetalinger når opgørelserne er beregnet.

Ejendommens samlede vandforbrug er reduceret en anelse sammenlignet med sidste år. Det samme gør sig gældende for det fælles elforbrug.

5. Ejendommen.

JL gennemgik projektopgørelsen.

Følgende opgaver på årets vedligeholdelsesplan er afsluttet: Punkt 5.1 – 5.2 – og 5.3. 5.4

Betonreovering af A-husets nordfacade og A-husets østgavl er i fuld gang. Det forløber pt. tilfredsstillende. Projektet er et fælles ØST-VEST projekt der ledes af J.L.

Renoveringen omfatter: Påføring af algebekæmpelsesmiddel. udbedring af betonskader, fugning, afvaskning og malerarbejde.

Den totale afvaskning og maling af østgavlen udføres af Ivan.

Grundet økonomien og det sene tidspunkt på året er det besluttet at udskyde renoveringen af A-husets sydfacade til næste år

Indgangspartier i A-huset: Når renoveringen af A-huset nordfacade er gennemført og den endelige omkostning er opgjort tages der endelig stilling til om udskiftningen af indgangspartierne i A-huset kan gennemføres i indeværende år eller det må udskydes til 2021.

6. Drøftelse af forløbige driftsbudget og vedligeholdelsesplan for 2021.

LK's oplæg til driftsbudget og vedligeholdelsesplan for det kommende år blev drøftet. JL havde udarbejdet et alternativt forslag, som også blev drøftet. Der skal ske en prioritering af vedligeholdelsesopgaverne. Der arbejdes videre med dette punkt frem til et senere møde.

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

Varmtvandsforsyningen. Som tidligere meddelt blev der tidligere på året ved en gennemført prøvetagning og vandanalyse konstateret begyndende forekomster af bakteriedannelse i det varme vand. Emnet er udførlig refereret i referatet fra bestyrelsesmødet den 22. juni 2020. Som refereret skulle den meget gamle type begrænserventiler på varmtvandscirkulationen i T.-huset udskiftes. Dette udskiftningsarbejde er gennemført.

Vandnedsivning på væggene ved enkelte terrasser i T-huset.

Der er enkelte steder konstateret nedsivende vand fra etageadskillelses dækkene.

Da dette var noget uforståeligt efter den renovering der blev gennemført i 2018 og 2019 måtte det undersøges nærmere og der er ved et antal lejligheder foretaget boring af huller i dækelementerne for kontrol og dræning. De første 2 lejligheder hvor der i juni mdr konstateredes vand blev der totalt drænet og drænhullerne blev lukket.

Efter sommerferien og dermed efter ca. 6 uger heraf 4 uger i den regnfulde juli mdr. blev der igen åbnet for kontrol af om der fortsat var trængt vand ind.

Det kunne heldigvis konstateres, at der ikke var trængt nyt vand ind. Dermed konkluderedes, at det har været vand der er trængt ind før renoveringen. Der vil senere blive boret for kontrol ved et yderligere antal lejligheder.

Der er også konstateret vandgennemtrængningen ved en enkelt altan i A-huset. En lejlighedsejer i en 2 moduls lejlighed har gennem længere tid klaget over vandnedsivning ved gennemgangs portalen.

På den ovenliggende lejlighed havde ejeren desværre træbelægning på altanen.

Træbelægninger medfører generelt at der samles en del jord og snavs mellem betonbunden og træbelægningen hvilket medfører, at vandet ikke kan løbe frit til udløbene, således at der altid står vand på dækket og at altanbunden/betonen og fugen sjældent er tør.

Reparation var planlagt til udførelse samtidig med betonrenovering og fugning på nordfacaden. Ejeren måtte ved købt assistance fra ejerforeningen – Ivan - have fjernet træbelægningen i midten ved modulsamlingen. Og det viste sig, at der var en revne i betondækket og fugen var meget dårlig. Skaden er udbedret og træfliserne pålægges igen. Med træbelægning kræver det en regelmæssig optagning og rengøring.

Der henstilles fra bestyrelsens side at alle beboere er opmærksom på at trægulve på altanerne/terrasserne kræver løbende vedligeholdelse - herunder rengøring under træet. Det er den enkelte ejers pligt og ansvar at foretage dette.

Til næste år hvor det forventes at hele sydfacaden skal renoveres kræver det at alle træbelægningerne bliver fjernet således, at der kan kontrolleres og udbedres eventuelle beton og fugeskader inde på altanerne.

8. Orientering om kontaktudvalgsmøder med Vest.

Der har ikke siden sidst været afholdt kontaktudvalgsmøde med Vest. Der drøftes løbende forskellige opgaver og samarbejdet kører fint.

9. Tilbagekøbsklausulen

BG har fremsent oplysninger vedr. en ejerforening på Katrinebjerg, som har udarbejdet forslag vedr. tilbagekøb i deres forening. Dette blev drøftet.

Arbejdsgruppen, som arbejder på vores fælles sag, har fremsendt en orientering om processens stade.

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

Der er fastlagt en ny dato for generalforsamling for året 2019. Det bliver d. 29. oktober 2020. Stedet bliver Møllevangsskolens festsal, som åbner mulighed for det antal personer som er nødvendigt. Der bliver ikke spisning, men blot en øl/vand.

11. Organisering af ejerforeningens fremtidige drift.

Der kommer til at ske ændringer i driften, når JL ved årets udgang stopper som administrator.

Jørgen Leth har tilbudt fortsat at kunne varetage større vedligeholdelsesprojekter – herunder udskiftning af facadepartier. Ligeledes har han tilbudt at fortsætte med udførelse af energiregnskabet.

De øvrige opgaver skal flyttes i andet regi. Nogle opgaver kan eventuelt varetages af ejendomsassistenten og andre kan varetages af bestyrelsesmedlemmer.

Der arbejdes videre med arbejdsfordelingen på et arbejds møde for bestyrelsen.

12. Eventuelt + andre beslutningspunkter.

BK oplyser at der er kommet 2 afbud til den udsatte jubilæumsfest.

13. Næste ordinære møde: Forslag 6. oktober 2020 kl. 19.00.

6. oktober blev vedtaget som arbejds møde.