

10. marts 2020.

BESTYRELSENS BERETNING FOR KALENDER- OG REGNSKABSÅRET 2019.

Beretningen angiver hermed det væsentligste om aktiviteterne i Ejerforeningen i 2019 og planerne for 2020. På generalforsamlingen vil formanden kort supplere beretningen.

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling afholdt 4 ordinære bestyrelsesmøder og et ekstraordinært. Herudover har der været afholdt henholdsvis kontakt- og fællesudvalgsmøder med naboforeningerne. Kontaktudvalgsmøder er møder mellem Afsnit 5 ØST og VEST. Fællesudvalgsmøder er møder med bestyrelsesrepræsentanter fra Ejerforeningerne i Afsnit 1, 2, 3 og 5-VEST. Samarbejdet med de pågældende Ejerforeninger fungerer helt optimalt og tilfredsstillende, og bestyrelsen takker bestyrelsesrepræsentanterne for et godt og konstruktivt samarbejde.

NYE EJERE/MEDLEMMER:

Der er i løbet af 2019 udfærdiget og afleveret 3 stk. ejerlejlighedsskemaer og følgeskrivelser. Det er skemaer, der meddeler standard oplysning om Ejerforeningen til ejendomsmæglere/advokater og nye ejere i forbindelse med salg af lejligheder. Bestyrelsen supplerer med følgeskrivelser med mere specifik oplysning om forholdene og nogle retningslinjer i Ejerforeningen, primært angående renoveringer. Der er pr. 31. december 2019 modtaget oplysning om 2 gennemførte handler. Siden sidste generalforsamling er der tilgået 2 nye ejere/medlemmer i Ejerforeningen.

Bestyrelsen vil hermed gerne byde alle nye medlemmer velkommen i ejerforeningen Vestervang afsnit 5-ØST. Vi er glade for, at I har valgt at bo her sammen med os.

På grund af indførelsen af individuel varmemåling og dermed individuel afregning er der som noget nyt i forbindelse med de 2 ejerskifter, der har været i 2019, udarbejdet straksafregning på varmeforbruget og afregnet med tidligere ejer for vedkommendes ejerperiode. Ejerskifter medfører normalt renoveringer og enkelte vælger omfattende renoveringer med støj og smudsgener. Det er selvfølgelig generende primært for de nærmest boende. Men vi må også være tilfredse med, at der er interesse for at flytte ind i Vestervang, hvilket der er tegn på med de korte liggeperioder, inden der handles. Vi må også have forståelse for renoveringer, nogle lejligheder trænger til renovering. Byggeriet er jo ikke nyt mere. Til gengæld må det også være et krav til dem, der gennemfører renoveringer – nye som eksisterende ejere, at renoveringerne er grundigt planlagt og gennemføres på kortest mulig tid. Hvis Ejerforeningen inddrages - og helst i planlægningen af renoveringer - viser erfaringerne, at en renovering forløber væsentlig bedre. Den driftsansvarlige og ejendomsassistenten har stor erfaring og kendskab til, hvorledes en renovering forløber optimalt i byggeriet. Det er Ejerforeningen, der varsler om støjgener og iværksætter andre foranstaltninger for at skåne fællesarealerne bedst muligt. Ligeledes er det Ejerforeningen, der er ansvarlig for bygningsforsikringen, og dermed bestyrelsens ansvar, at valgte håndværkere har en erhvervsansvarsforsikring, og at håndværkere, der udfører autorisationskrævet arbejde – VVS og EL – har **de lovkrævede** autorisationer. (Det er ikke lovkrævet, at et firma skal have en erhvervsansvarsforsikring). I forbindelse med handler, hvor bestyrelsen udarbejder standard ejerlejlighedsskemaer, gøres der i en følgeskrivelse indgående opmærksom på disse forhold. Men der er jo også eksisterende ejere, der gennemfører renoveringer.

Bestyrelsen har efter møde med foreningens forsikringssselskab udfærdiget en skrivelse, som omhandler retningslinjer for gennemførelse af lejlighedsrenoveringer og ansvar ved skadessituationer samt hensyn til øvrige beboere og fællesarealerne. Skrivelsen, dateret 30. marts 2017, er tidligere udsendt til samtlige ejere. Det pointeres her, at renoveringsarbejder skal være begrænset til udførelse inden for normal arbejdstid.

VORES ADMINISTRATOR OG DRIFTSANSVARLIGE – JØRGEN LETH:

Bestyrelsen underskrev på sit første møde i 2017/18 en forlængelse af Assistanceaftalen med Jørgen Leth til uændret fortsættelse, indtil den opsiges af en af parterne ~~som~~ henholdsvis Administrator og Driftsansvarlig. Jørgen Leths assistance er i regi af det konsulentfirma, som Jørgen driver. Aftalen trådte i kraft den 1. april 2016. Efter de mange år som henholdsvis formand og driftsansvarlig har Jørgen en enorm og stor viden om vores bygninger. Jørgen har igennem årene været enorm dygtig til at opbygge registreringer på ejendommen.

I forbindelse med indførelsen af individuel varmeforbrugsmåling, og dermed individuel afregning for en del af varmeomkostningerne, har Jørgen opbygget et system, således at ledelsen i lighed med det totale forbrug i ejendommen, kan følge de individuelle forbrug. Som bekendt måles der med to typer målere. Det

er kun ENERGIMÅLERNE vi selv aflæser. Jørgen fjernaflæser kvartalsvis og aflæsningerne registreres og følges.

Bestyrelsen orienteres kvartalsvis. Hvis der konstateres unormalt afvigende forbrug i en lejlighed, bliver pågældende kontaktet og forelagt det registrerede forbrug.

Fra bestyrelsens side vil vi gerne rette en tak til Jørgen for det arbejde, han har udført i det forgangne år og tak for det gode samarbejde. Vi har i de kommende år fortsat mange spændende opgaver foran os, og vi håber på, at Jørgen har både lyst, energi og helbred til at være os behjælpelig hermed.

VORES EJENDOMSASSISTENT – IVAN PEDERSEN:

Det er fortsat bestyrelsens vurdering, at vi har en meget dygtig og kompetent medarbejder, og det er vores indtryk, at samarbejdet med den driftsansvarlige forløber fuldt tilfredsstillende. Ivans håndværksmæssige kompetencer gør, at han udfører mange både små og større reparationsarbejder. I det forløbene år har Ivan udført mange både mindre og større opgaver både for Ejerforeningen, men også for medlemmerne. Der er i 2019, og vil også være det i 2020, store besparelser på ekstern håndværksassistance, primært tømrerassistance på grund af Ivans arbejde.

I efteråret 2019 fik vi en forespørgsel fra VEST om mulighederne for en samarbejdsaftale om konkrete fælles projekter, som skulle forestås af Ivan og Jørgen. Det blev selvfølgelig drøftet både med JL og Ivan samt i bestyrelsen. For at Ivan kan afse den fornødne tid, ville VEST stille deres ejendomsassistent til rådighed for ØST til mere rutineprægede arbejder. Bestyrelsen har valgt sammen med Jørgen Leth at indgå en aftale for hvert enkelt projekt, der måtte være mulig.

Ivan kan også andet end tømrerarbejde og han har tilkendegivet, at han også godt vil udføre eksempelvis malerarbejde.

I forbindelse med den gennemførte betonreparation og terrasserenerovering i Terrassehuset i 2018 og 2019 har Ivan ydet en stor indsats med den indledende afvaskning og støbning af kummefundamenter. Det ville have medført en ikke uvæsentlig meromkostning, hvis dette skulle være udført af et eksternt firma.

DRIFTSREGNSKABET:

Regnskabet for 2019 udviser et overskud på kr. 206.000 mod et budgetteret overskud på kr. 285.000 og dermed et merforbrug på kr. 79.000, der alene kan henføres til vedligeholdelsesposten.

De øvrige poster følger stort set budgettet, dog med mindre både positive og negative afvigelser. Årsagen til det større merforbrug på vedligeholdelsen skyldes hovedsagelig renovering af stien mod Langelandsgade, som er et samarbejdsprojekt sammen med afsnit 5 VEST, og hvor VEST betaler halvdelen. Da vi i december 2018 udarbejdede vores vedligeholdelsesplan budgetterede vi med en renovering af ca. 70 m af stien, idet vi var af den formening, at den resterende del af stien var kommunal. Ved kontakt til kommunen blev vi oplyst om, at hele stiens længde tilhørte Ejerforeningen. Slidlaget på stien pålægges til foråret 2020, men pengene hertil er reserveret i årsregnskabet for 2019.

Vedr. vedligeholdelsen udgør de største poster i henhold til Jørgen Leths projektopgørelse:

Nye indgangsdøre i 29 lejligheder og refundering for 4 tidligere	kr. 404.000
Renovering af fællesinstallationer og installering af målere excl. målerindkøb	kr. 141.000
Renovering af stien mod Langelandsgade	kr. 137.000
Betonrenovering af T-husets sydfacade ved nr. 1	kr. 199.000
Renovering og ombygning af udsugningsanlæg	kr. 46.000
Udskiftning af facadepartier i T-huset 3 moduler i henhold til vedligeholdelsesplanen	kr. 158.000
Løbende reparation og vedligeholdelse, snerydning, græs- og hækklipning m.m.	<u>kr. 333.000</u>
I ALT	kr. 1.418.000

Generelt prioriterer bestyrelsen vedligeholdelse af betonen og forbedring af bygningernes klimaskærm højt. Denne prioritering er for at opnå energibesparelser, bedre komfort i lejlighederne, og at bygningerne samt udearealerne fremstår præsentable.

Ved udgangen af 2019 udgør egenkapitalen kr. 1.134.000 efter tillæg af årets overskud.

Vores cash flow har igennem 2019 været meget solidt, idet vi som minimum har haft kr. 850.000,- stående som sikkerhed, hvis en større uforudset reparation skulle indtræffe.

En likviditet på kr. 1,0 – 1,5 mio. er tilstrækkelig til at drive Ejerforeningen.

Vi har i november 2019 modtaget meddelelse om, at vi fra og med den 1. marts 2020 skal betale en negativ rente på 0,75% for den del af vores bankindestående, der overstiger kr. 200.000. I budgettet for 2020 er der budgetteret med en udgift på kr. 6.000 hertil.

ENERGIFORBRUGSOPGØRELSE: Varmeforbruget

Det er en stor fornøjelse at skrive om dette emne igen i år. 2019 er forløbet planmæssigt og fuldt ud tilfredsstillende. Der er, som det fremgår af Energiopgørelsen, igen et stort overskud på varmekontoen. Dette har 2 årsager, Forsyningsselskabet Affald Varme reducerede varmeprisen i løbet af året. Den anden årsag er fortsat forbedring af klimaskærmen, men også, at der i lejlighederne er brugt en del mindre varme. En af årsagerne hertil er måske installation af målere og dermed individuel varmeafregning. Det totale forbrug er reduceret fra 997 MWH i 2017 til 890 MWH i 2018 og nu 796 MWH i 2019. En reduktion på 94 MWH eller 10,5%. Over de sidste 10 år er varmekonsumet reduceret med 40%, så der er dels en stor besparelse i udgiften, men også en klimamæssig forbedring.

Når forbruget i 2019 beregnes på basis af de officielle graddage, hvilket er det mest realistiske, er der en lidt større reduktion på 232 MWH end i 2018 eller 23%. Det er meget tilfredsstillende. De officielle forbrugsnormer for boligopvarmning angives i KWH pr. kvm. boligareal. Dette officielle forbrug angives til 109 KWH pr. bolig kvm. Denne forbrugsnorm er dog for nyere byggeri.

I Ejerforeningen ØST ligger forbruget i 2018 på 88 KWH pr. boligareal og i 2019 på 79 KWH.

VANDFORBRUGET:

I 2019 er forbruget på 5.386 kbm, hvilket er 471 kbm lavere end i 2018 eller ca. 8%. Det forholdsvis store vandforbrug i 2018 kan først og fremmest henføres til vandforbruget i forbindelse med betonreoveringen i T-huset nr. 3 og 2, hvor Ivan spulede godt og grundigt. I 2019 er der renoveret et færre antal terrasser i nr. 1 og dermed et mindre vandforbrug. Forsyningsselskabet Aarhus Vand angiver følgende normtal for forbrug pr. husstand:

Husstand med 1 person ca. 60 kbm – 2 personer 95 kbm – 3 personer 125 kbm.

Efter nogenlunde kendskab vurderes det, at der i snit er 1,6 person pr. lejlighed i både T- og A-huset. Dermed kan der med en vis usikkerhed, beregnes efter ca. 75 kbm pr. lejlighed. Det reelle forbrug har været ca. 60 kbm pr. husstand. Prisen pr. kbm. vand har ligget stabilt de sidste 3 år.

I gennem flere år har fokus primært været på varmekonsumet, men der er også i forbindelse med reoveringer installeret både varm- og koldvandsmålere. Bestyrelsen vil i de kommende år også fokusere på vandforbruget. Men total individuel måling af vandforbruget er mere kompliceret, og der findes ikke billige målesystemer, som på varmekonsumet med radiatormålere. Skal der måles individuelt på forbrugsvandet, skal der installeres målere inde i installationsskaktene, som der gøres i forbindelse med reoveringer. Ellers er der ikke anden mulighed end synlige målere ved alle tappesteder, og det ser ikke ret kønt ud. Visse steder kan de monteres inde i skabe.

Forbruget af varmt forbrugsvand er i 2019 er også reduceret i forhold til 2018. Der er i 2019 brugt 1.912 kbm. Dermed er forbruget af koldt vand 3.474 kbm., altså bruges 1/3 af vandforbruget til varmt vand og 2/3 til koldt vand. I 2020 budgetteres der med en vandudgift på kr. 366.000 for ca. 6.000 kbm. Eller kr. 61 pr. kbm. Der vil fortsat i forbindelse med installationsreoveringer blive installeret vandmålere.

INDIVIDUEL VANDMÅLING:

Bestyrelsen har i 2019 arbejdet med individuel måling af forbrugsvand – varmt og koldt vand og set på mulighederne for individuel afregning for vandet. Forinden skal der tilrettelægges afregningsprincipper og regnskabsaflæggelse, hvilket formodentlig kan udføres i eget regi.

Status pr. 31. december 2019 på installation af vandmålere i de enkelte lejligheder er, at der er installeret for total måling i 24 lejligheder ud af de 96 lejligheder eller 25%. I januar 2020 er der installeret målere i yderligere 6 lejligheder og målere på 7 tappesteder, hvor der forbruges vand til fælles forbrug, såsom vaskepladsen, trappevask og havevanding.

I 2019 har vi periodisk aflæst de installerede målere og sat forbruget i forhold til et gennemsnit. Der er ved disse aflæsninger konstateret store afvigelser med både højere og lavere forbrug end gennemsnittet. Der er også i enkelte tilfælde konstateret utætheder efter måleren.

Vi har undersøgt, om det er muligt at overgå til delvis afregning ved de lejligheder, hvor total forbruget allerede nu kan måles, og dermed inden der er totalt installeret målere i alle lejligheder. Det er afgørende, at dette kan gøres efter en retfærdig afregningsmodel. Den nuværende og anvendte model siden byggeriets ibrugtagning med afregning efter fordelingstal, er ikke retfærdigt. En enkel måde at ændre dette forhold på kunne være, at pulje forbruget i lejligheder med målere og afregne efter det målte forbrug. Øvrige lejligheder betaler som hidtil efter fordelingstal. Ved overgang til afregning af individuelt

vandforbrug, vil både koldt og varmt vand samt opvarmning af det varme vand blive afregnet efter forbrug.. Det betyder, at udgiften til opvarmning af det varme vand vil blive flyttet fra varmeafregningen til vandafregningen. Hvis dette var gennemført i 2019 ville den totale varmeudgift være på kr. 449.110 og den totale vandafgift på kr. 445.043. Altså er varme- og vandudgiften lige store. Det er ret tankevækkende. Hvis der er lejlighedsejere, der vil deltage i omkostningen ved at få vandmålere installeret i sin lejlighed, vil bestyrelsen/den driftsansvarlige gerne deltage i en drøftelse og aftale en fordeling af omkostningen ved installation i den pågældende lejlighed.

Der arbejdes i 2020 videre ud fra ovennævnte forudsætninger og håbet er, at der kan afregnes efter ovennævnte principper fra 1. januar 2021 eller senest 1. januar 2022.

TILBAGEBETALING AF ENERGIBIDRAG FOR ÅRET 2019.

For året 2019 er der en samlet tilbagebetaling på varme på kr. 170.000 svarende til 7 kr. pr. fordelingstal pr. mdr.

Herudover er der en tilbagebetaling på vandbidraget på kr.137.000 svarende til 5 kr. pr. fordelingstal pr. måned.

Dermed har drifts- og energibidraget i 2019 ikke været som opkrævet med kr. 159 men kun 147 kr. Reguleringerne vedrørende både vand og varme med henholdsvis tilbage- og efterbetalinger vil blive reguleret over opkrævningen for maj – juli 2020.

BESTYRELSEN ER MEGET TILFREDS MED BÅDE DRIFTSREGNSKAB OG ENERGIOPGØRELSE OG INDSTILLER DRIFTSREGNSKAB OG ENERGIOPGØRELSE TIL GODKENDELSE.

GENERELT VEDR: VARME OG VANDFORBRUG:

Selv om energi- og vandforbruget går i den rigtige retning og der er installeret individuelle varmemålere med individuel afregning, vil bestyrelsen gentage opfordringen til alle beboere om fortsat, virkelig at være opmærksomme på både varme- og vandforbruget. Man skal primært være opmærksom på at lukke ned for radiatorerne, når lejligheden forlades i længere perioder, og ligeledes når der luftes ud.

Herudover er der besparelser ved at få udskiftet de store, gamle og uøkonomiske radiatorer og samtidig få en bedre ventil sammensætning på radiatorerne med både en rumtermostatventil på fremløbet i toppen af radiatoren og returventil på returen i bunden.

Hvis man vælger at få udskiftet radiatorer, er det fordelagtigt at inddrage den driftsansvarlige, således at der bliver installeret korrekt radiatorstørrelse og ventil sammensætning. I forbindelse med udskiftning af radiatorer på nordfacaden gennemfører Ejerforeningen forbedring af isoleringen og tætning af facaden. Dette arbejde er uden direkte omkostning for den enkelte ejer. Men der opfordres til at inddrage den driftsansvarlige i god tid, således at arbejdet kan planlægges.

Tænk ligeledes på vandforbruget, både det varme og kolde vand. Få eventuelle defekte haner/blandingsbatterier og toiletter, der drypper/løber repareret eller udskiftet hurtigst muligt. En vandhane eller et toilet der løbet konstant medfører et enormt vandspild. Få også udskiftet gamle toiletter til nye med miniskyl. Der resterer stadig nogle gamle toiletter.

Vedrørende varme og vandforbruget er det ikke blot et økonomisk aspekt, der bør også tænkes på det globale ressourceforbrug, Co2 udslip og dermed på klimaet.

BUDGET 2020 UDSENDT I DECEMBER 2019:

I 2020 har det ved budgetlægningen været nødvendigt med en forhøjelse af driftsbidraget på 5 kr. pr. fordelingstal pr. måned. Dette skyldes hovedsageligt stigende udgifter generelt, men ikke mindst stigende vedligeholdelsesopgaver og dertil hørende udgifter. Der varsles allerede nu en tilsvarende stigning i 2021. I 2020 er opkrævningen til energibidrag reduceret med 5 kr. pr. fordelingstal pr. måned, således at den samlede indbetaling på 159 kr. pr. fordelingstal pr. måned er uændret i 2020 og har været det siden 2013. Det er fortsat bestyrelsens holdning, at der skal være en pæn egenkapital, således at der er likviditet til imødegåelse af uventede behov. En egenkapital i størrelsesordenen 1- 1,5 mio. kr. er ønskelig og tilstrækkelig, således at Ejerforeningen ikke kommer til at fungere som bank og skal betale renter for at have penge stående i banken. En egenkapital af den nævnte størrelsesorden er tilstrækkelig, når der planlægges vedligeholdelsesarbejder flere år ud i fremtiden. Ved udgangen af året 2020 kalkuleres der med en forventet egenkapital på kr. 1.150.000, hvilket bestyrelsen anser som forsvarligt.

ENERGIBUDGET 2020 UDSENDT I DECEMBER 2019:

Forsyningsselskabet Affald-Varme har meddelt en stigning i både de faste afgifter og prisen pr. enhed MWh. Priserne er nu tilbage i forhold til tidligere år, dog med en beskedne stigning. Prisreduktionen i 2019 har som anført i andet materiale været en speciel lav pris.

I 2020 budgetteres der med en varmeudgift på kr. 603.000 for ca. 800 MWH. Den budgetterede varmeudgift var udarbejdet på baggrund af Affald Varmes takstblad i december 2019, hvor prisen pr. MWh var fastsat til kr. 503, hvis man forudbetalte som aconto hele 2020`varmeforbrug. Dette besluttede vi i bestyrelsen at gøre. Da vi så kom til januar 2020 og skulle effektuere den fulde indbetaling for 2020, viste det sig, at Affald Varme havde lavet en fejl og lagt et forkert takstblad ud på hjemmesiden. Så prisen var nu kr. 565 pr. MWh, hvilket betyder, at vores budget bliver ca. kr. 50.000 større til i alt kr. 653.000. Der opkræves i 2020 aconto kr. 710.000 hos medlemmerne, så den famøse fejl udløser ikke nogen forhøjelse af Energibidraget.

Aarhus Vand har meddelt uændrede priser for 2020.

VEDLIGEHOLDELSPLAN FOR 2020, UDSENDT I DECEMBER 2019.

Som angivet i vedligeholdelsesplanen for 2019 blev stien mod Langelandsgade renoveret i 2019. Dog var det ikke muligt på grund af vejrliget at gøre stien færdig med slidlag, hvilket gøres i foråret 2020. Udgiften hertil er hensat i regnskabet for 2019.

Jævnfør vedligeholdelsesplanen for 2020 startes der på en betonrenovering af A-huset med reparation af betonskader, total udskiftning af fuger samt maling. Der startes med nordfacaden og fortsættes med sydfacaden under forudsætning af, at pengene rækker hertil.

I 2020 udskiftes der facadepartier på etager uden altan i A-huset 3 moduler i 3 lejligheder.

Herudover planlægges der med en udskiftning af indgangspartierne incl. døre i A-huset nr. 7 og 8 nord og sydfacaderne. Endvidere er der budgetteret med akut opståede installationsprojekter samt installation af energi- og vandmålere.

BESTYRELSEN INDSTILLER DRIFTS- OG ENERGIBUDGET SAMT VEDLIGEHOLDELSPLANEN TIL GODKENDELSE.

INDIVIDUEL VARMEMÅLING.

Se også afsnittet under Energiforbrugsopgørelse.

I efteråret 2017 installerede Techem fordelingsmålere i 69 lejligheder. I de resterende 27 lejligheder var der installeret energimålere i forbindelse med lejlighedsrenoveringer.

Med udgangen af 2019 er der installeret energimålere i yderligere 7 lejligheder, dermed er der installeret **energimålere i 34 lejligheder**, og herefter er lejligheder med fordelingsmålere reduceret til 62 lejligheder pr. 31. december 2019. I januar 2020 er der installeret yderligere 6 målere.

Techem har aflæst fordelingsmålerne pr. 31-12-2019 og Energimålerne har Ejerforeningen selv aflæst både løbende over året og pr. 31-12-2019. Aflæsningen af energimålerne pr. 31-12 er indberettet til Techem, der ud fra henholdsvis egne radiatormåler aflæsninger og Ejerforeningens indberettede aflæsninger, har udarbejdet det netop udsendte varmeregnskab.

Der kan konstateres store forskelle i lejlighedernes forbrug også mellem lejligheder af samme type. Men sådan må det formodentlig også være, der er jo forskel på hvor meget varme beboere ønsker, og forskel på hvor meget beboere er bortrejst eller i sommerhus.

I 2018 fastlagde bestyrelsen niveauet for varmereduktioner. Disse reduktioner blev udarbejdet ud fra kendskabet til byggeriet og de gennemførte klimaskærmsforbedringer samt vores energimærke.

Bestyrelsen har diskuteret forskellige modeller for varmeåret 2019 og med det stadigt faldende lave varmeforbrug samt energimærket, har et flertal i bestyrelsen besluttet helt at undlade reduktioner i det målte varmeforbrug. Udgiften til opvarmning af varmt forbrugsvand, serviceudgifter, de faste afgifter og varmetabet i rørene fordeles som hidtil efter fordelingstal. Dette udgør 54% af den samlede varmeudgift. 46% afregnes efter målerregistrering. Endvidere sker der en ændret opgørelse af garagernes andel af vand og varme.

Der henvises til Informationsskrivelsen udsendt sammen med varmeregnskabet for mere detaljerede oplysninger.

VEDLIGEHOLDELSARBEJDER – STØRRE PROJEKTER:

Der er i 2019 gennemført facadeparti udskiftninger i sydfacaden på T-huset ved 2 lejligheder 3 moduler.

Hermed er alle facadepartier i T-huset udskiftet. I A-huset er alle facadepartier med døre og 3 uden døre ved 3 stk. 2 etagers lejligheder udskiftet. Dermed rester der udskiftning af partier uden døre ved 12 stk. 2 etages lejligheder.

Endvidere er der udskiftet 29 indvendige dørpartier og refunderet til 4 ejere for tidligere udskiftede døre.

Herudover har den resterende del af T-husets syd facade gennemgået en total renovering i nr. 1. Nr. 2 og 3 blev betonrepareret i 2018. Renoveringerne har omfattet total afrensning, udbedring af betonskader, udskiftning af fuger, pålægning af nye murafdækninger samt reparationer af membran på terrasserne og maling. Ved enkelte lejligheder er der for en delvis egen betaling af ejerne pålagt klinker i stedet for træ. Der er nu kun træ på 2 terrasser ud af de 25 sammenlignelige lejligheder. På de øvrige 23 terrasser er der pålagt klinker.

Stien fra bebyggelsen og ud til Langelandsgade er renoveret i et samarbejde med Ejerforeningen Afsnit 5 VEST og dermed en deling af omkostningerne. Arbejdet har omfattet omsætning af brostenskanterne på hele strækningen og den øverste del - ca. 70 m - er totalrenoveret med opgravning, etablering af ny bund og pålægning af nyt asfaltunderlag. Afsluttende slidlag på hele strækningen pålægges foråret 2020.

Der er udført installationsrenovering i 4 lejligheder med udskiftning af faldstammer og rør til varme, varmt- og koldt vand og opsætning af tilhørende målere.

Det skal her nævnes, at en stor del af den totale vedligeholdelse er udført som internt arbejde af Ivan. Den samlede besparelse ved Ivans indsats er beregnet til ca. kr. 104.000.

MINDRE OPGAVER.

Her bør nævnes rensning af køkken- og gulv afløb i lejligheder. Disse rensninger skyldes hovedsagelig forstoppelser i lejlighedernes egen del af afløbssystemet. Dermed er det egentlig uden for Ivans arbejdsområde med vedligeholdelse af fællesarealer og fællesinstallationer og dermed ikke en ejerforeningsomkostning. Der kunne henvises til, at ejeren selv må tilkalde kloakservice for udførelse af sådanne rensninger. Men Ivan påtager sig opgaverne i den udstrækning, han kan afse tid til det og hans værktøj er fyldestgørende. Som ejere må vi være Ivan taknemmelig for dette arbejde.

Når Ivan er involveret i større renoveringer, hvor der også er eksterne håndværkere involveret, og beboerne er vidende om, at der er en tidsplan, der i videst muligt omfang skal holdes, kan der opstå situationer, hvor der må ventes på at få udført serviceopgaver såsom rensning af afløb. I sådanne situationer må det accepteres, at mindre ikke påtrængende opgaver udsættes.

YDERLIGERE VENTENDE OPGAVER.

Udover de i vedligeholdelsesplanen for 2020 beskrevne opgaver trænger følgende opgaver sig på. Sådanne kendte opgaver nævnes her i uprioriteret rækkefølge:

Udskiftning af syd facadepartier ved 9 toetages lejligheder - etager uden altan og altandøre.

Renovering af den nordligste del af øst muren samt muren ved nedkørsel til garager. Renoveringen omfatter udskæring af fuger, total afrensning, udførelse af betonreparationer og maling. Herudover genetablering af lamper og dermed belysningen i nedkørslen til garagerne.

Reparation af betonskader på Østgavlene, udskiftning af fuger og maling.

Udskiftning af de fælles ind/udgangs dørpartier i både A & T-huset, i A-huset ligeledes på etagerne.

Det trænger sig også på med en renovering af p-pladsernes asfaltbelægninger. Belægningerne er meget beskadiget af fyrretræernes rødder. Der er udført reparation af de værste huller i forbindelse med renovering af stien til Langelandsgade her i 2019.

På lidt længere sigt bliver vi nødt til at se på vores udsugningsanlæg, som er aldeles utidssvarende med udsugning af opvarmet luft. Dette er en meget stor økonomisk opgave.

Af andre uløste opgaver skal her blot nævnes renovering af flisebelægningen mellem A-huset og T-huset, renovering af garagekælderen med udskiftning af defekte varme- vand og afløbsrør samt isolering og maling.

Installationsskakte, renovering og målerinstallationer.

Ændring af udsugningsanlæg på tagene.

Totalrenovering af lette facadepartier med åbning udefra, ny isolering og udskiftning af udvendige facadeplader i A-huset.

Efterisolering af tagene med nyt tagpap.

Som det ses er der nok at tage fat på, men det er hele tiden en prioritering af de opgaver, der forestår i forhold til de penge der er til rådighed på driftsbudgettet.

Men indtil videre prioriteres energiforbrugsbegrænsende opgaver med forbedring af klimaskærmen samt vandforbruget.

FÆLLESINSTALLATIONER.

I lighed med tidligere år er der budgetteret med en forventning om renoveringer af fællesinstallationer og installation af målere ved et antal lejligheder, enten på grund af opståede skader eller i forbindelse med lejligheds renovering.

INDKOMMET FORSLAG:

Bestyrelsen har modtaget vedlagte forslag fra en Ejergruppe i nr. 7 om etablering af samlingssted ved sydsiden af A-huset ud for nr. 7.

Herudover fremlægger bestyrelsen følgende forslag:

Ny VEDTÆGT og Ny HUSORDEN

Bemyndigelse til bestyrelsen til at indgå i et samarbejde med de øvrige ejerforeninger i Vestervang samt med "Langenæsgruppen" vedrørende vilkår for frikøb fra tilbagekøbsklausulen, herunder også at deltage i forberedelsen af anlæggelse af en eventuel retssag mod Aarhus Kommune i henhold til vedlagte forslag.

RENGØRING – INDENDØRS:

Vores aftale om indendørs rengøring med Billes Eliteservice er ændret med virkning fra den 1. januar 2019. Det er bestyrelsens vurdering, at vi får en nogenlunde tilfredsstillende rengøring af de indvendige fællesarealer og indgangspartier m.m. I den nye aftale vil enkelte elementer blive mere udførlig specificeret, idet bestyrelsen tidligere har modtaget enkelte klager over rengøringen. Disse klager har vi vurderet og foreholdt firmaet. Men i store træk har vi en tilfredsstillende rengøring i forhold til prisen. Hvis rengøringen skal intensiveres yderligere, vil dette udløse en betragtelig prisforhøjelse.

"VENTILATIONSANLÆGGET"

Der har i løbet af året været enkelte henvendelser med klage ang. ventilationsanlægget. Der kan forekomme gener fra både tobaks- og madlugt samt generende støj fra udsugningsluften i ventilerne og også fra motorerne på taget. Generende motorstøj er primært i enkelte af de øverste lejligheder. De henvendelser/klager, der er modtaget, er der blevet arbejdet indgående med og generne forsøges afhjulpet bedst muligt.

Ventilationsanlægget er fra byggeriets opførelse og er ikke tidssvarende efter nuværende normer. Anlægget er over de seneste år forbedret på forskelligt vis. For ca. 10 år siden blev der udskiftet udsugningsmotorer på taget til mere lydløse motorer, og samtidig blev der på altangangshuset indbygget 1,5 m høje lydsluser for at dæmpe motorstøjen. På terrassehuset er det væsentlig mindre motorer, der på grund af, at de er mindre, også er mere lydløse.

For ca. 7 år siden blev der i begge huse indbygget elektroniske styringer, således at der kan reguleres til henholdsvis periodisk udsugning over døgnet, plus der veksles mellem svag og kraftigere udsugning. Ligeledes kan der reguleres individuelt på de enkelte kanaler. Den individuelle regulering sker på grund af, at der er forskel på hvilket rumfang, der er i de forskellige lejligheder, og hvor mange køkkener og badeværelser der er på de enkelte kanaler.

Alle tiltagene har været for at mindske energiforbruget primært varmemeforbruget.

Men selv om energiforbruget skal reduceres mest muligt, skal der også tages hensyn til komforten i lejlighederne.

Ved enkelte kanaler har det på grund af tobakslugt fra lejligheder, hvor der bor rygere, været nødvendigt at have konstant udsugning på hele døgnet. I sådanne situationer indstilles anlægget til lav udsugning også i de perioder hvor der generelt er stoppet for udsugning. **Nogen beboere tilkendegiver, at der skal være rygeforbud i ejendommen. Men der kan ikke laves forbud mod rygning i private hjem.**

Madlugtsgener opstår primært, når der laves mad i de tidsrum, hvor anlæggene er stoppet. Det kan der heller ikke laves forbud mod. **Men der kan henstilles at man ikke gør det.** De tidsrum hvor motorerne generelt er stoppet er: mellem kl. 10 og 11 + mellem 14 og 17 + mellem 22 og 06.30.

Vedr. støj fra anlægget har der været 2 henvendelser. Den ene, som primært var luftstøj, er løst ved at justere på anlægget ved den aktuelle kanal. Den anden, som er støj fra motoren på taget, er det ikke lykkedes at få udbedret fyldestgørende. Denne lavfrekvente støj fra motoren på taget kan for nogen være generende.

J.L. har søgt assistance fra et ventilationsfirma. Teknikeren oplyste os om, at det jo ikke er et ventilationsanlæg, der er her i byggeriet, men "kun" et udsugningsanlæg. Sådan som det blev lavet i 1970, hvor der ikke tænkes i energiforbrug og CO2 udledning. Vi må vænne os til, at betegne det som udsugningsanlæg.

Teknikeren mente, at den aktuelle støjgene fra en motor kunne afhjælpes, hvilket er gennemført i 2019 med et tilfredsstillende resultat.

Der vil fortsat og løbende blive arbejdet med forbedringer, - der er kommet nye motortyper og nye styringer samt mulighed for indbygning af bedre lydsluser. Der vil løbende under hensyn til driftsbudgetterne blive skiftet til ny type motorer og indbygget bedre lydsluser. Men på grund af omkostningen kan alle 20 kanaler ikke ombygges og forsynes med nye motorer på en gang og inden for ét regnskabsår.

Under omtale af udsugningsanlægget bør der også informeres om en situation, hvor der efter en klage over madlugt i en lejlighed er blevet arbejdet med at finde årsagen, og det har taget nogen tid. Efter undersøgelse af forskellige muligheder, måtte det undersøges, hvorledes udsugningen var i naboledigheden. Her konstateredes noget overraskende, at udsugningen var sat helt ud af drift - alle udsugningskanalerne var lukket - enten med forkerte ventiler eller totalt tilstoppede kanaler. Kanalerne var stoppet til med plastikposer og klude. Det må bemærkes, at det var uden nuværende ejers viden, og alt er bragt i orden for ejerens regning.

Ved en sådan situation vil generende madlugt blive trukket ind i naboledigheden via de utætheder der er i bygningskonstruktionen ved elementsamlingerne. Det er også konstateret, at gamle emhætter er tilsluttet udsugningsanlægget, hvilket også i henhold til husordenen er "forbudt". En emhætte med motor tilsluttet anlægget kan virkelig forplante madlugt til andre lejligheder.

En total ændring af anlægget til et ventilationsanlæg med genvex ville klart være den rigtige løsning, men det er vist uden for økonomisk rækkevidde. Der anslås ca. 45.000 pr. lejlighed og det er plus omkostningerne ved at komme ind i installationsskaktene og genetablering. Dette anslået til ca. 25.000 pr. lejlighed. Dermed en anslået total omkostning på 70.000 x 96 = knap 7,0 mio.

PARKERINGSFORHOLDENE.

I 2019 har vi foretaget en opmåling af de nuværende 56 p-båse med en bredde på 2,50 m. Sammenlignet med langt de fleste andre p-pladser vil det være muligt at reducere bredden til 2,30 m, og ved samtidig at tillade parkering ud for gennemgangene nærmest A-huset og flytte nogle cykelstativer, er der etableret 12 yderligere pladser uden nævneværdige omkostninger. Dette arbejde er udført af ejendomsassistenten. I gården mellem A-huset og T-huset er der etableret 3 handicapparkeringspladser og 2 foran A-huset. Det betyder, at ca. 7% af P-pladserne er forbeholdt biler med **synligt** handicapskilt. Det er bestyrelsens vurdering at dette antal pt. er fyldestgørende.

OPLADNING AF ELBILER:

Der er i årets løb modtaget 3 forespørgsler om mulighederne for opladning af el-biler, hvoraf dog kun den ene er konkret da den pågældende lejlighedsejer overvejer at købe elbil og få installeret elopladning i en garage.

Forinden der kan gives tilladelse hertil, skal elkapaciteten undersøges nærmere samt døgnbelastning. Bestyrelsen og den driftsansvarlige arbejder med sagen.

AIRBNB.

Her i Ejerforeningen har vi også medlemmer der lejer værelser og hele lejligheder ud igennem AirBnB. Dette er noget vi følger opmærksomt med stor alvor sammen med de øvrige ejerforeninger på Vestervang og Ejerlejlighedernes Landsforening. Det er muligt, at denne form for udlejning er attraktiv for det enkelte medlem, men set ud fra fællesskabets synspunkter er det ikke særlig hensigtsmæssigt, da øvrige beboere her ikke aner hvilke personer, der færdes ud og ind i de pågældende lejligheder. Der overdrages nøgler til lejere, ikke blot til den enkelte lejlighed, men også til fællesområder.

Endvidere kan vi konstatere, at de pågældende lejligheder har svært ved at overholde de af Affald Varme pålagte forpligtelser til affaldssortering, da udlejer tilsyneladende ikke har gjort sine korttidsbeboere opmærksom herpå.

TILBAGEKØBSKLAUSULEN.

Vores Ejerforening er gået sammen de øvrige Ejerforeninger på Vestervang samt med andre interesserede foreninger om at få en fyldestgørende juridisk baggrund for at vi kan anmode Aarhus Kommune om tilbagekøb, på et andet grundlag end det kommunen lægger op til på nuværende tidspunkt. Der henvises til det vedlagte Bestyrelsesforslag.

AFFALDSHÅNDTERING/SORTERING.

Affald Varme gennemførte i efteråret 2017 en ændring i affaldshåndteringen, og det ser ud til, at beboerne har taget ordningen til sig. Ved kontrol af restaffaldet må det desværre konstateres, at ikke alle følger retningslinjerne for affaldssortering, hvilket har kunnet opleves med restaffald fra de af os kendte AirBnB udlejede lejligheder, hvor poserne end ikke var lukket forsvarligt. De pågældende ejere har fået besked herpå, så nu håber vi, at det kun kan blive bedre.

Der må også på det kraftigste anmodes om, at der ikke kommer blød plastik i hverken papir eller glas/metal kuberne. Blød plast er det der kan krølles sammen herunder plastikposer.

På et tidspunkt må vi forvente et uanmeldt eftersyn af vores affald fra Affald Varme, og hvis ikke der er sorteret korrekt, må vi forvente en forhøjet betaling for håndteringen.

TVIST MED MEDLEM OM DELVIS BETALING AF TERRASSERENOVERING I LEJLIGHED 101.

I den skriftlige beretning for 2017 blev tvisten udførlig beskrevet. Men efter forløbet i 2018 og 2019 må det konstateres, at det ikke giver mening at forfølge denne sag yderligere, da Ejerforeningen indtil nu har brugt et "stort" beløb til advokatbistand, og yderligere bistand ikke står mål med vores tilgodehavende. Derfor har bestyrelsen besluttet, at der ikke skal bruges flere penge på Advokatbistand, og vi må anse tilgodehavendet som uerholdelig.

AFSLUTNING:

Hermed er der efter bestyrelsens vurdering givet en fyldestgørende beretning. Skulle der være emner, der ikke er belyst fyldestgørende, er man velkommen til at rette en forespørgsel til undertegnede. Det kan i så fald belyses i den supplerende mundtlige beretning på generalforsamlingen.

Bestyrelsen, driftsansvarlige og ejendomsassistenten takker alle foreningens medlemmer og øvrige beboere for et godt samarbejde i årets løb.

Beretningen er udarbejdet af formanden og godkendt af den samlede bestyrelse.

Aarhus den 10. marts 2020.

Lars Kirkegaard formand