

Referat af Bestyrelsesmøde i Ejerlauget Slettebjerget 21-66

Tirsdag den 26-11-2024

Til Stede: Jens Erland Christensen (JEC), Torben Strunge Pedersen (TSP), Allan Fabritius Petersen (AFP), Nikolaj Sølvsten (NS), Casper Wilken (CW)

Afbud: -

Tovholder Emne

Fjernvarme

Fjernvarmen er nu komplet installeret, og forsyningen har fået lov til at placere måleudstyr i varmecentralen, så de kan følge med i flow, temperatur og tryk i deres del af systemet.

Vi har endnu en gang, i forbindelse med at Rosenhusene er overgået til fjernvarme, fået stoppen filteret for indgående fjernvarmevand – tilstopningen skyldes skidt der kommer sammen med fjernvarmevandet. Når det sker, kommer der ikke nok varmt vand til varmeveksleren, hvilket fører til for lav fremløbstemperatur til husene. Dette burde være et startproblem i forbindelse med ibrugtagning af nye rør. Når dette problem er observeret er filteret blevet rensat, hvilket afhjælper problemet.

JEC Der er bestilt et blødgøringsanlæg til brug ved påfyldning af vand på vores interne system (dette for at undgå korrosion i varmerørene, der ligger inde i husene).

CW Der implementeres en løbende overvågning af returvandets temperatur, så vi kan se, om der køles nok i forhold til at undgå ekstraomkostninger til forsyningen (hvis ikke der køles nok, vil vi få en ekstraudgift til varme).

Formålet med dette er, dels at finde ud af om vi har et problem i forhold til afkølingen, og i givet fald få et grundlag for at vurdere om det giver mening at skifte til varmemålere, der kan registrere returvandets afkøling i de enkelte huse, så ekstraudgiften for manglende afkøling alene påregnes huse med manglende afkøling. En endelig beslutning om dette vil blive forelagt en generalforsamling.

JEC Der indhentes to tilbud på nedtagning af skorstenene fra henholdsvis Duemose VVS og John Johansen i samarbejde med Loddet. Udgiften vil i tilbuddet være opdelt på de enkelte ejerforeninger.

Ud over lidt efterisolering i varmecentralen, skal vi have lavet service eftersyn på fordelerskabene ved de enkelte blokke.

Der skal holdes øje med eventuelle temperatur / fugtproblemer i varmecentralen, efter der ikke mere er større varmekilder i kælderen.

I forhold til endelig afslutning af gasudgifter udestår der slutopgørelser for

henholdsvis distribution og forbrug af gas.

For begge dele har vi modtaget a conto fakturaer for 4. kvartal, men de er blevet krediteret, og der udestå som nævnt alene den endelige slutopgørelse.

Varmeaflysning

TSP Varmeaflysningen vil i år blive foretaget ved bestyrelsen i forbindelse med identifikation af målertyper, batteristand mv. Aflæsningen vil ske i weekenden 4 – 5 januar 2025.

JEC I forbindelse med dette udarbejdes en vejledning til aflæsning af de forskellige målertyper, vi har, en vejledning der også vil blive lagt på hjemmesiden.

Økonomi

NS Budgettet følges, og i forbindelse med dette er likviditeten ikke voldsom stor. Kassereren følger løbende med i dette.

Der er flere kandidater til, hvilket digitalt regnskabssystem vi skal anvende fra 2025. I vurderingen indgår både pris og brugervenlighed, så man ikke behøver at være cheføkonom for at benytte det.

NS / JEC Der indhentes mulige anbefalinger fra diverse organisationer og udvalgte systemer undersøges. Det forventes, at der kan foretages et valg på næste bestyrelsesmøde.

Legeplads

AFP Der har været kontakt til leverandøren med hensyn til delvis udskiftning af stolper, hvor der er konstateret råd. De har en metode, hvorved de kan nøjes med at udskifte de dele af stolperne, der gået råd i. Der indhentes tilbud på udbedring af problemet hos Lars Leg.

Overtryk i varmesystemet

Fejlfindingen vil ske ved via en overtryksventil at sænke trykket i varmesystemet til de ønskede 1.5 bar og herefter lokalisere, hvor der er et koldtvandsforbrug.

Fejlfindingen vil ske på en dag og i et tidsrum, som meldes ud senere.

På denne dag og i det givne tidsrum skal der være adgang til aflæsning af koldtvandsmåleren i kælderen i de enkelte huse (man kan selv være hjemme, man kan evt. have venlig nabohjælp, lade kælder døren være ulåst eller aflevere en nøgle – informationer om dette opsamles i forbindelse med ovennævnte udmelding).

I perioden den pågældende må der ikke bruges koldt eller varmt vand i huset (vaskemaskiner og lignende). Huset vil dog fortsat blive opvarmet via radiatorerne.

Med hensyn til dækning af udgifterne for fejlsøgning har der været en mail-korrespondance inden for bestyrelsen, hvor et flertal i bestyrelsen mener, at disse skal dækkes af ejerlauget via varmeregnskabet. Jens tager beslutningen til efterretning, men er ikke enig i denne beslutning med henvisning til deklaration og vedtægter.

P-bøder for parkerede trailere

Der uddelt P-bøder fra Kommunen til de trailere, der har holdt på en af vore P-pladser. Det samme er sket for de øvrige ejerforeninger. Baggrunden for dette har været et problem hos en af de andre ejerforeninger.

Da P-pladserne er offentligt tilgængelige, gælder de Kommunale regler også her.

Der er gjort indsigelse overfor Kommunen med hensyn til uddelingen af P-bøderne for vore tre P-områders vedkommende.

Videre skridt overvejes om nødvendigt, hvis indsigelsen ikke nyder fremme.

Busvendepladsen

Der har sammen med ejerforeningen Slettebjerget 1-20 (det er dem og os, der i fællesskab har busvendepladsen / hullet) været afholdt møde med Aarsleff og Kommunen vedrørende reetablering af busvendepladsen, efter den har været anvendt som depot / byggestyringsplads i forbindelse med etableringen af fjernvarmen.

Det er aftalt, at Aarsleff reetablerer græs på hele området, når de har ryddet det. Afhængig af vejlig forventer de at være færdige med underføringen af fjernvarmen under jernbanen i løbet af januar.

Det er yderligere aftalt med Kommunen, at der etableres fortov helt op til busstoppestedet blandt andet begrundet med, at der er tale om en skolevej.

Kommunen har lovet at etablere fortovet i 2025, men kan endnu ikke sige præcist, hvornår det vil ske.

Eventuelt

Der sigtes efter at afholde ordinær generalforsamling den 19 eller 26 marts afhængig af tilgængeligheden af lokalerne hos BIF.

Grundskyld for fællesområder

I forbindelse med at der vil blive indført grundskyld for fællesområder, skal vi være opmærksomme på, at vi i fællesskab med ejerforeningen 1 – 20 ud over busvendepladsen / hullet og dalen, også har et område på ca. 1.000 kvadratmeter på den anden side af Slettebjerget (vejen) op til skel til husene på Slettebakken.

Næste møde

Aftales i januar 2025