

Referat af bestyrelsesmøde den 30. juni 2021

Til stede: Danni, Lars, Charles, Emilie og Hjalte

Fraværende: Amalie, Cecilie

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Danni

Næste bestyrelsesmøde: 21. juli 2021

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referatet fra seneste bestyrelsesmøde blev godkendt.

3. Beboerhenvendelser/eksterne samarbejdspartnere

A. Ågade 100

Beboeren har rettet henvendelse, idet beboeren oplever klædemøl i lejligheden. Beboeren har haft ”skadedyrsbekæmper” ude tidligere, og der er tale om et tilbagevendende problem. ”Skadedyrsbekæmperen” har oplyst beboeren, at problemet ikke burde opstå med den hyppighed som beboeren oplever, hvorfor beboeren er blevet vejledt om at holde øje med opgang og kælder ift. om der kan ses klædemøl.

Beboeren har oplyst, at der flere gange er konstateret klædemøl i opgangen og kælderen, og har i den forbindelse anmodet om at kælderen bliver behandlet af for evt. klædemøl.

Bestyrelsen drøftede spørgsmålet og har anmodet foreningens vicevært om, at få tilkaldt ”skadedyrbemærker” til en vurdering af kælderens, herunder hvordan et evt. problem mest effektivt kan løses.

Beboeren er orienteret herom.

B. HLG 21 – fjerne støttevæg

Beboeren ønsker at fjerne en støttevæg med henblik på at opnå en bedre rumfordeling. Flere beboere i samme opgang har foretaget samme ændring.

Bestyrelsen har via byggerådgiver forespurgt om den ønskede ændring vil udgøre et problem.

Byggerådgiver har oplyst, at den pågældende væg kan fjernes, men at der fremadrettet ikke kan gives tilladelse til at fjerne væggen i HLG 21 uden at der er foretaget statiske beregninger, herunder at beregningerne også tager højde for de ændringer de øvrige lejligheder i opgangen har foretaget.

Beboeren er meddelt tilladelse til at fjerne væggen.

C. Status på igangværende projekter

A. Sætningsskade Ahlmannsgade 4.

Promana koordinerer arbejdet med små reparationer i de berørte lejligheder, og arbejdet forventes afsluttet ultimo august 2021.

B. Ahlmannsgade 4, 5. sal – vandskade

Arbejdet er afsluttet og godkendt af byggerådgiver.

C. Udskiftning af faldstammer og udluftning

Faldstammer

Projektet forløber som planlagt, og rådgiver har besigtiget kælderrum og øvrige fællesarealer ift. planlægning af udskiftningen af rørinstallationer i kælderen.

Besigtigelsen har påvist, at mange kælderrum skal ryddes i et omfang så der kan arbejdes i de enkelte kælderrum. Dette medfører at alle berørte kælderrum skal være ryddet i et arbejdsområde på 1 meter omkring brugsvands- og spildevandsrør, og der skal være en gang med en bredde på 1 meter til arbejdsområdet omkring brugsvands- og spildevandsrør.

Kan det nødvendige arbejdsområde ikke ryddes i det ønskes omfang skal hele kælderrummet ryddes.

Bestyrelsen vil på baggrund af tilbagemeldingen fra rådgiver meddele samtlige beboere at alle kælderrum skal være ryddet i overensstemmelse hermed. I den forbindelse vil bestyrelsen bestille containere, så beboeren har mulighed for at få afskaffet de ting beboerne ikke ønsker at beholde og dermed afhjælpe evt. gener med at afskaffe genstande på genbrugsstationen. Foreningen afholder udgifterne til containerne.

Der vil blive bestilt containere til den 17-18 juli, 24-25 juli, 7-8 august, 14-15 august og 28-29 august 2021. Samtlige kælderrum skal være ryddet i overensstemmelse med vejledningen mandag den 30. august 2021. Kælderrum som ikke måtte være ryddet inden vil blive ryddet på beboerens regning af eksternt firma.

Samtlige beboere modtager varsling herom.

Ventilation

Der er fremsendt tre løsningsforslag på udskiftningen af ventilationen, hvoraf det bemærkes, at løsningsforslag to er det eneste der er i overensstemmelse med det projekt der er godkendt og beskrevet af beboerne.

Løsningsforslag 1 + 3 indeholder udskiftning og montering af nye emhætter til alle lejligheder. Rådgiver er vejledt om, at løsningsforslag 2 er det eneste forslag som overholder det ønskede udbud af opgaven som oprindeligt blev indgået med rådgiver.

Bestyrelsen valgte herefter løsningsforslag 2, som er i fuld overensstemmelse med det projekt der er godkendt og vedtaget af foreningens beboere. Opgaven består fortsat som udskiftning og indregulering af 20 nye ventilatorer på taget og indreguleringer af disse,

samt rensning af samtlige ventilationskanaler. Udgiftssummen beløber sig til 900.000 kr. ekskl. moms.

Samtlige beboere vil blive informeret om, at alle emhætter som måtte være tilsluttet ventilationskanaler mv. skal nedtages idet en sådan montering ikke er lovlig.

Bestyrelsen anmodet byggerådgiver om, at der i forbindelse med udbuddet indhentes priser på emhætter med kulfilter som beboeren evt. kan benytte sig af, hvis de for nuværende har en emhætte med motor tilsluttet ventilationsanlægget i strid med reglerne.

D. Elektronisk adgangskontrol

Bestyrelsen har modtaget tilbud på opgaven fra Bagger Låse og Alarm og Mejlshede Gruppen A/S.

Begge tilbudsgivere har afgivet tilbud på ILOQ S5 adgangskontrol som er den nyeste udgave af samme løsningsmodel som tidligere har været besluttet af foreningens medlemmer som nyt låsesystem.

ILOQ S5 er et elektronisk styret låsesystem, hvor man bruger elektroniske nøgler og elektroniske cylindre. Der er ingen batterier tilknyttet nøgler eller cylindre. Man skaber den nødvendige strøm ved at sætte nøglen i cylinderen. Det giver en del fordele ved at vælge det elektroniske system, da man kan holde den samme høje sikkerhed gennem hele systemet levetid.

Tilbuddet for begge leverandører omfatter, udskiftning til elektronisk adgangskontrol af foreningens tre adgangsveje til gården, alle for- og bagtrapper, alle kælderdøre og cykelkælderen.

Mejlshede Gruppen A/S har afgivet samlet tilbud beløbende til 112.493 kr. ekskl. moms.

Såfremt den enkelte beboer ønsker at udskifte sin nuværende lås i lejlighedsdøren til den nye elektroniske adgangskontrol system (så kan samme nøgle anvendes) vil beboeren skulle betale 1.788 kr. ekskl. moms for denne løsning.

Prisen pr. elektronisk nøgle udgør 177 kr. ekskl. moms. (520 stk. = 92.040 kr. ekskl. moms),

Bagger Låse og Alarm har afgivet samlet tilbud beløbende til 179.160 kr. ekskl. moms. (inkl. 520 stk. nøgler). Dog er prisen for porte til gården ikke en del af tilbuddet.

Såfremt den enkelte beboer ønsker at udskifte sin nuværende lås i lejlighedsdøren til den nye elektroniske adgangskontrol system (så kan samme nøgle anvendes) vil beboeren skulle betale 2.027 kr. ekskl. moms for denne løsning.

Bestyrelsen besluttede, at Mejlshede Gruppen skal udføre opgaven på baggrund af pris, udbudsmateriale og tilgang til projektet.

Bestyrelsen vil i forbindelse med den kommende generalforsamling sætte spørgsmålet om lås på bagtrappedørene til afstemning. Mejlshede Gruppen vil derudover blive anmodet om, at opsætte automatisk virkende lås/åbningssystem til cykelkælderen samt automatisk døråbning af branddøren mellem de to dele af cykelkælderen.

Projektet forventes gennemført første halvår 2022.

E. Helhedsplan for gården

Bestyrelsen afventer udkast på løsning fra Niels Lützen Landskabsarkitekter.

F. Slibning og oliering af hoveddøre

Der er som en del af den løbende almindelige vedligeholdelse bestilt let slibning og oliering af opgangsdørene. Arbejdet vil blive udført i løbet af august 2021 af MajByg.

D. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. Opbrud i skralderum

Alle de nødvendige installationer er nu monteret, hvorefter G4S monterer kameraet i uge 30 samt opsætter skiltning. Overvågningen vil alene være opsat indtil gerningsmanden til de mange indbrud er identificeret eller i et andet tidsrum bestemt af foreningens beboere på en generalforsamling.

B. Nedgang til cykelkælder

Majbyg har monteret stål på de hjørner i cykelkælderen som ofte blive ramt af cykler og barnevogne. Bestyrelsen afventer om der er behov for montering af yderligere stål hjørner.

C. Cykeloprydning

Bestyrelsen besluttede, at den årlige cykelrydning afholdes den **27. september 2021**. Der vil som vanligt blive sat markering på cyklerne 14 dage før afholdelsen så alle beboere har mulighed for at fjerne markeringer, hvis cyklerne anvendes. Der vil blive sat sedler op i alle opgange som vanligt ift. cykelrydningen.

D. Barnevogne i cykelkælderen

Placering af barnevogne i cykelkælderen har været en stor succes, og der har vist sig at være et større behov for plads til barnevogne i cykelkælderen. Bestyrelsen har bestilt skilte til endnu et barnevognsrum i cykelkælderen, som forventes opsat inden udgangen af juli. Rummet er placeret tæt på de øvrige barnevognsrum.

Der vil blive opsat stålhjørner tilsvarende de øvrige barnevognsrum.

E. Nye emner til drøftelse

A. Vandstik til ejendommen

Der er tilsluttet 8 vandstik til bygningen hvor alle fra hovedforsyningsledningen ude i vejen ind til stophanen er PE50. Et af vandstikkene leverer koldt brugsvand til 1 opgang og koldt brugsvand til varmtvandsbeholderne. Hvert vandstik har hver deres

individuelle måler. Det er meget forskelligt om 1 vandstik levere koldt vand til 1 eller 2 opgange. Et af vandstikkene levere koldt vand til varmtvandsbeholderne og koldt vand til en opgang. Eksisterende vandstik har vist sig, at være fyldt med kalk og afledninger, der øger tryktabet i rørene og dermed medfører at beboeren ikke har det nødvendige disponible tryk og vandmængde i deres vandhaner mm.

Der er den 18. juni 2021 foretaget trykmålinger på vandet på tre af de eksisterende vandstik. Resultatet af prøven påviste, at vandtrykket er af ringe kvalitet hvilket skyldes aflejringer. Derudover blev det påvist, at de eksisterende måler er for små til den vandmængde der bruges på ejendomme. Vandmålere havde alle meget kondens, som er et tegn på stort vandforbrug. Den dimension givende vandmængde rådgiver har udregnet giver også et tryktab til slutbruger.

Rådgiver har kraftigt anbefalet, at alle eksisterende vandstik nedlægges bortset fra et som udskiftes til en langt større dimension i Ahlmannsgade, idet placeringen er meget tæt på foreningens varmecentral. Det vil på sigt være den billigste løsning da det betyder færre pumper, styring, ventiler og vedligeholdelse. Vil give det nye brugsvandsanlæg optimalt vandtryk og vandmængde til beboerne. Man sparer udgiften til de mange målerabonnementer.

Udgiften til projektet er ca. 310.000 eksklusiv moms.

Bestyrelsen besluttede at tage det med i udbuddet, og vil til den kommende generalforsamling bringe spørgsmålet til afstemning.

I forbindelse med gennemgangen er det påvist, at foreningens varmtvands producerende anlæg består af to varmtvandsbeholdere på hver 2.500 liter vand. De eksisterende beholdere er dimensioneret ud fra gamle standarder ift. temperatursæt og ikke det fremtidige temperatursæt som vil finde anvendelse i nær fremtid. Rådgiver er bekymret for risikoen for legionella bakterier idet det nuværende setup, ikke kan anbefales, når de fremtidige standarder for temperatursæt fra HOFOR iværksættes.

Rådgiver anbefaler udskiftning til en ny beholder på 3.500 liter der er dimensioneret til de nye temperatursæt.

Udgiften til projektet er ca. 200.000 eksklusiv moms.

Bestyrelsen besluttede at tage det med i udbuddet, og vil til den kommende generalforsamling bringe spørgsmålet til afstemning.

F. Eventuelt

A. Spritstander i gården grundet Covid-19

En beboer har via viceværten forespurgt om der kunne opsættes en spritstander i gården med henblik på løbende rengøring af legetøjet i gården.

Bestyrelsen drøftede spørgsmålet og besluttede, at der for nuværende ikke ses et behov for en sådan spritstander i gården.