

Referat af bestyrelsesmøde den 18. januar 2023

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

Fraværende: Emilie og Cecilie

Mødet begyndte: kl. 19.00

Mødet sluttet: kl. 21.00

Referent: Danni

Næste bestyrelsesmøde: 15. februar 2023

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referatet fra seneste bestyrelsesmøde blev godkendt. Det bemærkes, at der ikke blev afholdt bestyrelsesmøde den 21. december 2022, idet der ikke var emner til drøftelse.

3. Beboerhenvendelser/eksterne samarbejdspartnere

A. HLG 23 - vandskade

Bestyrelsen modtog kort før juleaften besked om, at beboeren i KRG 1, havde konstateret fugt i den ene væg, som muligt kunne skyldes renovering af badeværelse i HLG 23.

Ved tilvarsling af akut VVS kunne det konstateres, at der dryppede vand ned fra badeværelset i HLG 23,, og efterfølgende er fejlen udfundet i et indmuret badeværelseselement.

Forsikringsselskabet har overtaget dialog med relevante beboere med henblik på planlægning for udbedring af skader, ligesom der er sikret dokumentation for regreskrav mod entreprenør og leverandør af det omhandlende badeværelseselement.

Forsikringen har meddelt, at foreningen maksimalt skal afholde en mindre selvrisko idet skaden er omfattet af ejendommens forsikring.

B. Skade på kloak

Bestyrelsen iværksatte ultimo 2022 tv-inspektion af foreningens kloaksystem i forbindelse med den almindelige drift af ejendommen.

TV-inspektionen har påvist, at der i foreningens gård er brud på en kloakledning, ligesom to af foreningens sandfangsbrønde er defekte.

Der er tale om skader af så alvorlig karakter, at arbejdet skal iværksættes hurtigst muligt. Ejendommens forsikringsselskab har på baggrund af oplysningerne, herunder tv-inspektionen oplyst, at ca. 45.000 kr. af den samlede entreprisesum er dækket af forsikringen, idet foreningens kloakrør er mere end 50 år gammelt. Dette er blevet bekræftet ved gennemgang af eksternt leverandør.

Den samlede entreprisesum beløber sig til ca. 330.000 kr. inkl. moms, og bestyrelsen vil hurtigst muligt indkalde til ekstraordinær generalforsamling med henblik på godkendelse af udgiften.

C. Serviceaftale – ventilation (faldsikring)

Bestyrelsen har efter aflevering af projektet med ny ventilation i ejendommen haft løbende drøftelser med Intervent, som har leveret systemet, om indgåelse af en serviceaftale, så systemet regelmæssigt bliver vedligeholdt og serviceret.

Intervent har oplyst, at der ikke er etableret tilstrækkelig faldsikring på ejendommens tag, hvorfor der ikke lovligt kan ske besigtigelse af ventilation på taget.

Bestyrelsen har fået dette bekræftet via forenings faste byggerådgiver, som har anbefalet, at der etableres faldsikring i overensstemmelse med de regler, som trådte i kraft 1. januar 2022.

Bestyrelsen har på den baggrund indhentet tilbud via byggerådgiver på etablering og lovliggørelse af faldsikring på taget.

Projektet beløber sig til ca. 70.000 kr. inkl. moms.

Bestyrelsen vil hurtigst muligt indkalde til ekstraordinær generalforsamling med henblik på godkendelse af udgiften.

D. Mulighed for mere præcis styring af varme

I forbindelse med etablering af den nye varmecentral blev der monteret en ECL styring til ejendommens varmtvandsforsyning. ECL styringen sikrer, at der holdes en præcis og konstant temperatur.

Foreningens varmeanlæg har siden november 2022 haft store udsving, og mange beboere har løbende beskrevet, at radiatorer er lunkne, samt at radiatorerne ikke bliver rigtig varme.

Bestyrelsen har haft VVS til gennemgang og problemet skyldes, at den nuværende temperaturstyring til varmeanlægget er af meget ældre dato.

Bestyrelsen har anmodet om tilbud på, at også varmeanlægget kobles på ECL styring, som allerede er indkøbt og etableret til den nye varmtvandsforsyning.

Byggerådgiver og virksomheden som ombyggede varmecentralen har begge oplyst, at tilkoblingen af varmeanlægget til ECL styring vil medføre en langt mere økonomisk fornuftig drift af anlægget. Lige nu kører ejendommens varmeanlæg med en fast

temperatur som ca. ligger mellem 55-65 grader på fremløbstemperaturen i radiatorerne. Dette gør den hele døgnet i varmeperioden (oktober til maj, hvorefter ejendommen henholdsvis åbner/lukker for systemet).

Med opkobling af varmeanlægget til ECL styring, vil foreningen kunne indsætte ønsket fremløbstemperatur på alle tider af døgnet, dvs. om aftenen kan sætte fremløbet til natsænkning, så der ikke køres frem med så høj en temperatur. Derudover, så vil den også køre efter udetemperaturen, hvilket betyder at, hvis der er 10 grader udenfor, så vil der måske være 40 grader på fremløbet, da varmetabet i ejendommen (den varme som siver ud af sprækker, vinduer, ydervægge osv.) vil være lavere jo varmere det er.

Dermed vil anlægget kunne køre hele året da den selv lukker ned når det bliver varmt og derved sparer foreningen en række udgifter til opstart/nedlukning af varmecentral, som i dag foretaget ved ekstern leverandør.

Producenten af foreningens nyetableret ECL styring er Danfoss, og de har oplyst, at en intelligent elektronisk regulator til vejrkompensering i varmeanlægget kan proaktivt justere varmforsyningen for at fastholde den på præcis det relevante punkt ved at registrere ændringer i vejrforholdene udenfor. Omvendt vil et varmeanlæg uden en vejrkompensationsanordning kun reagere på den aktuelle indetemperatur og dermed være tilbøjelig til at være forsinket, når der sker ændringer udenfor. Det har en negativ indflydelse på såvel brugerkomfort som energieffektivitet.

I en rapport fra COWI, en førende rådgivningsvirksomhed inden for miljøvidenskab, anslås det, at energibesparelserne med elektroniske vejrkompensationsanordninger i enfamilieshuse ligger på 10 % og i visse tilfælde helt op til 40 %. Ifølge rapporten opnår enfamilieshuse med et stort varmeforbrug særdeles hurtige investeringsafkast efter installation af en elektronisk regulator.

Bestyrelsen har på ovenstående baggrund indhentet tilbud på opgaven med at koble foreningens varmeanlæg på det nyetableret ECL styring på tilsvarende vis som foreningens varmtvandsanlæg.

Projektet vil kunne gennemføres for ca. 85.000 inkl. moms.

Bestyrelsen vil hurtigst muligt indkalde til ekstraordinær generalforsamling med henblik på godkendelse af udgiften.

E. Nedtagning af gammel ventilationsstrøm

Efter etableringen af den nye ventilation i ejendommen skal den gamle styring nedtages, idet der er en række installationer, som ikke længere er aktive og derfor anbefales afmonteret.

Severin Hansen har fremsendt tilbud beløbende til 29.500 kr. inkl. moms på opgaven.

Bestyrelsen besluttede at acceptere tilbuddet og arbejdet vil blive påbegyndt hurtigst muligt.

4. Status på igangværende projekter

A. Dørprojekt

Bestyrelsen havde planlagt for møde med rådgivningsvirksomheden SBS Rådgivning A/S den 17. januar 2023, men grundet forhold hos rådgiver måtte møde aflyses med kort varsel.

Der planlægges for ny mødedato med henblik på gennemgang af projekt og fremsendelse af tilbud og byggebudget for opgaven med henblik på indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling med henblik på afstemning om projektet.

B. Helhedsplan for gården

Bestyrelsen udarbejder opslag med tilmeldingsfrist til deltagelse i gruppen for helhedsplan til gården.

Fristen for tilmelding sættes til den 8/2-2023, kl. 12.00 via bestyrelsens mail.

5. Opfølgning af emner fra sidste bestyrelsesmøde

A. Murværk under KRG/HGL

Projektet afventer afholdelse af byggemøde mellem beboer, entreprenør og byggerådgiver. Mødet forventes afholdt, når beboerne har afsluttet deres eget byggeprojekt.

6. Nye emner til drøftelse

A. Indkøb af hjertestarter til gård

Bestyrelsen ansøger via Tryk Fonden om en hjertestarter, og afventer tilbagemelding.

B. Indhentning tilbud – gulv ÅGA 102 samt rep. i øvrige opgange

I forbindelse med udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen for ejendommen blev det konstateret, at bærejernet i opgangen til ÅGA 102 var nedslidt og skulle påregnes udskiftet. I forbindelse med fraskæring af det gamle vandstik fra vejen er gulvet i opgangen revnet og flere steder bulet op, hvilket er tegn på nedslidning jf. rådgiver.

Bestyrelsen besluttede at indhente tilbud på opgaven med henblik på udskiftning af bærejern samt reetablering af gulvet med nuværende belægning og mønster. Der bliver i samme ombæring indhentet tilbud på reparation af knækket – brune fliser – i de øvrige opgange.

C. Sikkerhedsmakulering – gamle papirer

Bestyrelsen har løbende fokus på korrekt behandling af personoplysninger, hvorfor der bestilles sikkerhedsmakulering af de gamle papirer med personoplysninger, som ikke længere anvendes til køb/salg af lejligheder. Der udleveres således ikke længere fysiske andelsbeviser ligesom alle byggeansøgninger i dag er digitale, hvorfor der ikke længere er behov for opbevaring.

7. Eventuelt

Dato for ekstraordinær generalforsamling blev sat til den 8/2-2023, kl. 19.00