

Referat bestyrelsesmøde den 3. marts 2011

Tilstede: Peter, Annemette, René, Theis, Lone

Afbud: Else og Rune

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Godkendelse af referat fra den 3. februar
3. Status på 5 - års gennemgang af private boliger
4. Tilbage melding fra møde torsdag den 17. februar med SKANSKA vedr. fælles arealer.
Bilag: Notat fra Lars Nielsen SKANSKA.
5. Samarbejde med EKJ. *Bilag: Faktura og kontrakt*
6. Gennemgang af regnskab 2010 og budget 2011 – *Bilag: Udkast til regnskab og budget*
7. Ansøgning fra Marianne Bostrøm om dispensation (el-cykel og husorden). *2 bilag: Underskrifter og mail*
8. Oplæg fra Carsten Franke om sommerfest – *Bilag: mail og budget*
9. Eventuelt
10. Opdatering af to - do – liste. *Bilag: Referat fra den 3. februar.*

Ad. 1 Dagsorden godkendt

Ad. 2 Referat fra sidste bestyrelsesmøde godkendt.

Ad. 3 Status på 5 – års gennemgang på private boliger

Er snart færdige – opgang 21 sluttes i næste uge.

Anna st. th. (mail af den 3. marts 2011) har bedt bestyrelsen tage sig af mangelfuldt dræn på hendes terrasse, som bliver oversvømmet ved kraftige regnskyl. Der er gravet et hul med en rist på terrassen, der er fyldt med sten, men det er ikke nok. Terrasserne ligger under den asfalterede vejs niveau. Problemet er alvorligt, især for 20 st. tv. og 18 st. th.. Bestyrelsen vil følge op på sagen og rejse kravet overfor SKANSKA om at installere et bedre dræn. Vi udsender en forespørgsel om andre stuelejligheder oplever lignende.

Vedr. altanplader:

Indsigelser vedr. altaner lå som nr. 8 på top 10 listen over hyppigst angivne fejl/mangler på ejernes private fejl/mangellister: Altan - stort fald, løst gelænder, glasplade, revner.

Annemette har modtaget et notat fra Hi – Con, det firma, der har produceret altanpladerne. Den forholder sig til de indsigelser, ejerne har fremført: Revner, korrosion af stålfibre, nedbøjning.

I notatet gives en garanti for altanpladernes holdbarhed, og vi beslutter ikke at gøre mere ved sagen. Notatet rundsendes til ejerforeningen.

Ad. 4 Status på 5 – års gennemgang af fælles arealer - gennemgang af Lars Nielsens notat. Punkterne relaterer sig til EKJ – notat 07

Punkt 1: Mangelliste.

1.1 SKANSKA vil vide, om vi vil have repareret revner i opgangene, eller om vi vil have udbetalt en sum penge og selv gøre det i forbindelse med renovation af opgang om nogen år.

Vi tilbyder SKANSKA, at vi ønsker 10.000 kroner plus moms, alternativt at de skal reparere revnerne for os.

1.2 Stifter i glaspartier: Er det et problem i alle vinduer? En mulighed at få det lavet i forbindelse med vinduespudsning, hvor lift er opstillet. I rapport fra TI står, at der skal nye stifter i. Vi ønsker, at SKANSKA udbedrer det og vi vil spørge EKJ, om det er et krav. Niels Morsings rapport sendes til EKJ.

1.3. Planen er at Skanska går i gang med at udbedre dette mandag den 14. marts.

Pkt. 3: Altanrækværker.

EKJ og Axel V. Jensen vil blive indkaldt til et møde, hvor de sammen kan aftale en metode til at afklare spørgsmålet.

Pkt. 6: Lodning af sålbænke

Teknologisk Instituts vurdering afgør udfaldet.

Pkt. 7: Erstatningsluft til boliger

René har fremsendt følgende forslag til formulering vedr. erstatningsluft til boliger:

Mail fra René til Lars Nielsen 20.2.2011:

”Bestyrelsen i Etape-3 er indforstået med at lade Pkt. 7 vedr. erstatningsluft i boliger i EKJ notat 07 udgå, såfremt Skanska tager ansvar for, at de i pkt. 7 anmeldte mangler, ikke har betydning for levetid på gulve eller andet byggemateriel.”

Svar fra Lars Nielsen, Skanska, 24.2.2011:

”Det er ok. De 4 cm² åbningsareal (faktiske 100 cm² mod beregnet 104 cm²), der er nævnt i pkt. 7 i EKJ notat 07 af 10/12 2010 er af ingen betydning og har ingen indvirkning på gulve eller andre materialers levetid.”

Punkt 8: Skæve opgangsdøre

Skanska afviser som udgangspunkt kravet, men vil undersøge, om dørene er godkendte. Vi fastholder det, da ingen producenter, ifølge EKJ – notat vil indestå for dørenes tæthed. Vores låse går i stykker af det træk, de udsættes for, når dørene vrider sig skæve. Peter har bedt Lillian fra Dan - ejendomme lave en opgørelse af udgifter, der indtil nu er afholdt til låseservice, som vi har krævet refusion for.

Punkt 9: Røgtætning

Skanska har afvist, der mangler røgtætning hos Ottosen 21 3. tv. med henvisning til, at man kunne mærke cement gulvet hos overboen, så der var lukket af. (Mail fra Ottosen 16. febr.). Vi undersøger nærmere, hvad det drejer sig om.

Punkt 11: Varmt brugsvand

Forsøg er i gang, det ser lovende ud. Løsningen indebærer montering af cirkulationspumpe, som ejer skal betale strøm for. Skal med i slut - regnestykket. Gennemgang i blok 6 har vist, at CirCon ventiler ikke duer og målinger i varmecentralen tyder på lignende problemer i blok 5. VVS skal ind i blok 5 igen og har bedt om adgang i uge 10.

Punkt 13: Rottesikring af skralderum

Vi har fået lovning på refusion af udgifter, vi har afholdt, samt at vi fremsender et overslag på, hvad det vil koste at afslutte igangværende løsning med metalplader på dørene udvendigt.

Punkt 14: Befæstede arealer

Skanska afviser kravet men er indstillet på et forlig. Begge parter skal tænke over forslag. Vi vil bede Skælskør Gartnere komme med løsningsforslag og en pris, som vil være vores udgangspunkt for forhandling eller krav. Vi skal ligeledes indhente pris på metalkant til afskærmning af bed ved blok 5's vestgavl og 15 hækplanter, også hos Skælskør Gartnere.

Punkt 16: Termografiske undersøgelser

Vi skal udvælge tre steder til destruktive undersøgelser. Vi sender mail til dem der har klaget over kolde gulve og vægge, træk andre steder end døre og vinduer. Vi besøger dem og vurderer om det egner sig og at ejeren er indstillet på de mulige konsekvenser (at noget kan gå i stykker under forsøget.)

Pkt. 17 – 18: Varmeproblemer

SKANSKA har hyret Carl Bro ind til at gennemgå varmesystemet, er det dimensioneret rigtigt og indstillet rigtigt. De skal tilbage i opgang 5 – circonventilerne duer ikke, der skal være ASV – ventiler flere steder end i stuen. Der kan også være problemer med skidt i systemet, der skal renses.

Pkt. 19 Korrosion af rør i kælder

Vi fastholder kravet om montering af katalyseanlæg

Pkt. 20 Tag

Annemette har kontaktet Ole Kampmann, NLT – tagdækning med henblik igangsættelse af mindre reparationer af tagpap, inkl. duesikring, indenfor den udstukne ramme på 20.000 kroner.

Pkt. 21 Ventilation

Henrik Påske har sendt denne meddelelse til Skanska, som vi afventer deres reaktion på:
”Jeg har været ude på taget sammen med en professionel ventilationsmand. Han har oplyst at hætterne på ventilationen ikke er monteret efter de forskrifter han arbejder efter. Alle hætterne er klippet op og monteret alternativt. Så jeg vil opfordre bestyrelsen og Skanska til at tage en drøftelse af hvorledes en korrekt montering er. Jeg har ingen indsigt i hvad der er korrekt, jeg kan blot konstatere at man i efterfølgende etaper har monteret ventilationen på en anden måde, der umiddelbart virker mere hensigtsmæssig og er mindre larmende end det der er foretaget i denne etape. Jeg har ved selvsyn konstateret dette ved et besøg i tilsvarende lejligheder i efterfølgende etaper. Der er monteret dæmpere før og efter ventilationsmotoren samt et afkast der går lodret op - dette giver et helt andet lydbillede.” (mail af 25. februar fra Henrik Påske 21 5. sal)

Pkt. 24:

Vi holder øje med problemløsningen i etape 2, som mener, der ikke er omfangsdræn. Ved kraftig regn skal vi observere kælderen for vand. Bede Jimmi om hjælp til at observere vand i kælder. Kan evt. gøres i samarbejde med de andre etaper. Annemette kan tage det op i formandsinitiativet.

Pkt. 25 Opstuvning af kloak

Begge punkter relaterer sig til det faktum, at der er noget ved kloakken, der ikke fungerer som det skal. Vi afventer Skanskas udspil med henblik på videre undersøgelse af forholdet.

Pkt. 26 Låsesystem

Vi skal undersøge hvad det koster at få et nyt låsesystem. Afhængig af prisen vil SKANSKA tage stilling til vores ønske.

Ad. 5 EKJ – samarbejde:

Vi er ikke tilfredse med samarbejdet med Allan og Preben. Vi vil afholde møde med Steen Andersen og kræve ny bemanning. Vi har fået tilsendt regning for EKJ's arbejde med kortlægning af fejl – mangler på fælles arealer, som vi betaler.

Ad. 6 Udkast til regnskab for 2010 og budgetforslag 2011

Der er overskud - mere end der er budgetteret med. Vi vil først tage stilling til udmøntning heraf til ejerne, når vi kender resultatet af byggesag og stævning af Skanska. Der skal ligeledes laves en vedligeholdelsesplan næste år. Peter vil sørge for at fordele pengene på to banker, så vi er sikret indskudsgaranti. Vi indstiller at den månedlige fælles udgift fortsætter uændret.

Ad. 7 Ansøgning fra Marianne Bostrøm om dispensation fra husorden

Dispensation er bevilget. Lone vil tage sig af at informere Marianne Bostrøm og opgang 21 om, at Marianne af helbredsmæssige årsager har fået tilladelse til at stille sin el – cykel under trappen i indgangen.

Ad. 8 Sommerfesten:

Vi foreslår en ramme på 20.000 kroner til sommerfest til generalforsamling.

Ad. 9 Eventuelt

Cykelparkering: Det vil være vanskeligt at udvide cykelparkering mod Amager Strandvej ved opgang 21 på grund af skrænten.

Lone foreslår, at der placeres flere cykelstativer ved opgang 20. Vi skal selv betale, ligesom de andre etaper har gjort. I øjeblikket er stativer boltet fast til trælægter. Det vil være dyrt at lave en pæn løsning, men da vi skal se på det i mange år fremover, er det prisen værd. Theis vil undersøge, hvilke cykelstativ – løsninger, der findes, og pris.

Hjemmeside:

Drifts – og vedligeholdelsesmappe lægges på hjemmeside – mangler en anvisning af hvordan man rengør ventilation på badeværelse. En opgave til det nye bestyrelsesår.

To – do – liste

Emne	Status	ansvarlige
<p>Varmt brugsvand:</p> <p>SKANSKA skal ind i blok 5 og opgang 14, stuelejligheder og 4. sal.</p> <p>Tirsdag den 8. marts kl. 08.00 – 12.00 og fredag den 11. marts</p>	<p>Skaffe adgang/nøgler, informere ejere</p> <p>Nøgler/adgang aftales med VVS Vest/Peder Nielsen, tlf. 40 68 80 99</p> <p>OK</p>	Lone og Annemette
Udbedring af sætningsskader i opgange	Svar til Lars/SKANSKA mail 4. marts	René
Manglende dræn på terrasser 18 st. th. og 20 st. tv.	<p>Sende svar til Anna</p> <p>Sende mail med forespørgsel til alle stuelejl.</p> <p>Rejse kravet overfor SKANSKA</p>	Annemette
Notat om altan	Fremsendes til ejere i forbindelse med ”nyt fra bestyrelsen”	Annemette
Observation af vand i kælder	<p>Bede vicevært være opmærksom, mail 5. marts</p> <p>Tage op i F/I at vi adviserer hinanden, når vi oplever det i de respektive etaper.</p>	René Annemette
Forældelsesfrist for vand i kælder	Spørge Thomas Damsholt	Annemette
Samarbejde med EKJ	Møde med Steen Andersen	René og Peter
Stifter i lister på glaspartier	Undersøge om det er et krav?	Lone, René og Annemette
Opgøre udgifter til låseservice	Kontakte Dan - Ejendomme	Peter

Rottesikring af skralderum	Kontakte vicevært med henblik på hjælp til at undersøge hvilken løsning kan afslutte sagen. Telefonsamtale med Jimmi, 7. marts. Han vil bede smed tage stilling til et løsningsforslag han har udtænkt	Annemette
Kantforstærkning af fliseindgange	Indhente forslag til løsning og pris fra Skælskør Gartner	Annemette
Kantafskærmning af skrænt ved blok 5's vestgavl 15 døde hækplanter	Undersøge med Skælskør gartner, pris	
Finde 3 lejligheder til destruktiv undersøgelse	Sende mail til de ejere der har indrapporteret kolde gulve og vægge. Bede interesserede melde sig, vi besøger dem og vurderer om casen egner sig.	Annemette, René
Låsesystem	Undersøge muligheder og pris	René
Reparation af tagpap	Indhente tilbud NLT-tagdækning, Ole Kampmann 4468 3300. Sendt mail 24 febr., rykket mandag 6. marts	Annemette
Røgtætning	Kontakte Skanska vedr. 21 3. th. Mail sendt 6. marts, Esther har rekvireret Allan Plough til at kigge på det igen og vil kontakte Ottosen	René.
Udbedring af fejl på facade, registreret af Jimmi	Sende til mail til Lars	Annemette
Forslag fra Casper vedr. foranstaltninger mod	Melde tilbage til Casper OK	René

cykeltyverier		
Cykelparkering ved opgang 20	Undersøge pænere og permanent løsning.	Theis
Regnskab 2010 og budget 2011	Melde tilbage til Lillian Dan - ejendomme, revisor skal have besked senest 11. marts	Peter
Dispensation fra husorden Ansøgning fra Marianne Bostrøm.	Give hende besked OK – er sket	Lone
Kigge på murværk 14 st. tv.	Kontakte Dorthe Storgaard mail den 2. marts	René
Spisning før generalforsamling	Undersøge cafeens menukort og pris	Else
Tilbud fra B. C. Gas og Vand vedr. tilsyn med fjernvarmecentral	Kontakte med henblik på ja tak OK	René