Referat

KAB
Møde den 9. september 2021
Udsendt den 23. september 2021
Godkendt den 14. oktober 2021

Referat af møde med afdelingsbestyrelsen den 9. september 2021, kl. 19.00
Fysisk møde i Værkstedhallen
Ordinært afdelingsbestyrelsesmøde

Mødedeltagere

Afdelingsbestyrelsen

Formand for afdelingsbestyrelsen Cihan Sahan, Volkan Citirikkaya, Musa Sahan

Fraværende

Ismail Mestasi, Tawfik El-Ali, Veli Kargin, Ekrem Sahan

KAB

Områdechef Finn Larsen, byggeprojektleder Lars Madsen deltager via Teams til pkt. 2, 3 og 4.

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referater fra møder 24. juni og 26. august 2021
2. Udskiftning af MgO plader status
3. Ventilationsanlæggene status
4. Status 5 års eftersyn
5. Indkomne forslag
6. Endelig dagsorden til afdelingsmødet

Punkterne 7 til 10 ikke drøftet
7. Budgetopfølgning
8. Energiopfølgning
9. Vejbump
10. Eventuelt

1. Godkendelse af referat fra afdelingsbestyrelsesmøder den 24. juni og 26. august 2021

Godkendt

KAB
Møde den 9. september 2021
Udsendt den 23. september 2021
Godkendt den 14. oktober 2021

2. Udskiftning af MgO plader

MTH følger forsat tidsplanen på udskiftning af MgO-pladerne, og det er forventningen samtlige arbejder er afsluttede ved udgangen af februar måned 2022.

Byggepladsvej

Driften igangsætter reetablering af udenoms arealerne i forbindelse med bibeholdelse af kørevejen herunder flytning af jordbunker, opretning af traktorspor, såning af græs, reetablering af indkørsel og skiltning, kantafretning / bearbejdning.

Udgiften til retablering er godkendt af Landsbyggefonden og kan indeholdes i projektet.

Facadepladerne

Efter møde med Force, rådgiver samt leverandøren omkring facadesystemet på Egedalsvænge d. 22. juni, mener vi at have fundet de rigtige løsninger til færdigprojektering samt udbud, der er endnu ikke en fastlagt tidsplan på dette projekt.

Skønssagen - facadepladerne

Efter møde med Byggeskadefonden omkring skønserklæringen blev det besluttet at sende skønserklæringen til Force samt Overfaldeteknik for at få dem til at kigge på de spørgsmål/svar der er givet i skønserklæringen. Det er vores forhåbning at Force og Overfladeteknik kan bidrage med nye spørgsmål til skønssagen idet vi forsat er af den opfattelse at det ikke kan være rigtigt at der kan leveres og opsættes en plade med så kort levetid, uden der placeres et ansvar hos enten leverandøren, rådgiver eller entreprenøren.

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

3. Ventilationsanlæggene – og øvrige indvendige arbejder

Arbejderne med strømpeforing af indblæsningsskaktene er nu afsluttet, de sidste følgearbejder herunder montering af lofter maling af skakte færdiggøres nu. Der afholdes afleveringsforretning d. 9. september hvor det er forventningen alle arbejderne vil være helt afsluttede.

Udbud 2 som er næste del af arbejderne omkring ventilation og indeklima omhandler etablering af nye varmefalder til ventilationsanlæg baseret på centralvarmevand. Udbudsmaterialet er sendt til entreprenørerne og vi for tilbuddene ind d. 17. september. Det er forventningen arbejderne påbegyndes d. 4. oktober 2021.

Udbud 3 som i hovedydelser omhandler opsætning af nye radiatorer m. nye varmefordelingsmålere samt omlægning af rørføring over gulv ved radiatorer, nye emhætter samt indre-

gulering af ventilationsanlæg er planlagt til udbud i december 2021 med opstart ca. marts/april 2022. Der er efter aftale med Landsbyggefonden givet accept af at ombygningsarbejderne i varmecentralerne kan indeholdes i projektet og disse arbejder udbydes i udbud 3.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning
Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og pegede på at der manglede at blive opsat loftsplader i nogle opgange og spurgte ind til om hvor der udestår rensning af indblæsningsspjæld i boligerne

Efterfølgende er alle opgange kontrolleret. Loftspladerne er genmonteret i alle opgange. De plader hvor der er skadede kanter eller de tander, bliver repareret/udskiftet i forbindelse med montering af de vandbårne varmeflader.

Der er modtaget en oversigt fra Helsingør Ventilation over boliger hvor der ikke har været adgang. Listen omfatter ca. 140 boliger, hvoraf en del løbende er renset af ejendomskontoret. Der bliver fulgt op på de resterende boliger. Det skal bemærkes at ventilationsrørene frem til spjældet i boligerne er renset. Der udestår fjernelse af afdækning og rensning af spjæld og fatning inde i boligen.

4. Status 5 års eftersyn
Eftersyn

- Byggeskadefondens 1-års eftersyn er gennemført.
- Byggesagens 1-års gennemgang er afsluttet. Der er efterfølgende udført mangeludbedring. Der udestår enkelte mangler, som forhandles og forventes udbedret under den igangværende 5-års gennemgang.
- Byggeskadefondes 5-års gennemgang er gennemført. Der udestår afrapportering i Byggeskadefondens portal. Dette kan først afsluttes når 5-års gennemgangen er færdigforhandlet og manglerne er udbedret.
- Byggesagens 5-års gennemgang er gennemført. Der pågår pt. forhandling om mangeludbedringen med entreprenøren. Efterfølgende skal der udføres mangeludbedring.

Igangværende reklamationer mod MT Højgaard og Rubow arkitekter

- MgO-plader. Udskiftning af pladerne pågår.
- Defekte ilmod-bånd (fuger) i facader. Udskiftes samtidig med MgO-pladerne.
- Brandsektionering i facader. Der pågår afklaring af afstandslister og brandventiler.
- Ætsede aluminiumsinddækninger i facader. Udskiftes samtidig med MgO-pladerne.
- Sokler opfugtede af MgO-salte. Der udestår afklaring af om MgO-saltene gør skader på sokkelpudsen.
- Ventilationsanlæg. Der pågår Syn og Skønsforretning. Der afventes pt. tilbagemelding fra Syn og Skøn iht. stillede spørgsmål.

Møde den 9. september 2021
Udsendt den 23. september 2021
Godkendt den 14. oktober 2021

- Porttelefonanlæg i facader. Regnindtrængen. Der udføres prøveopstilling i en opgang. Alle øvrige porttelefonanlæg i facaderne skal efterfølgende ændres.
- Karnapper i facader. Der pågår afklaring af ventilations- og brandforhold. Tætning mod facaden er midlertidigt løst med fugning.
- Runde vinduer i facader. Vedligeholdelse (smøring) er ikke mulig. Der er indkaldt til besigtigelse med vinduesproducenter.
- Facadeplader. Der er afgjort Syn og Skønsforretning, uden entydig ansvarsfordeling. Der pågår løbende reklamation mod MT Højgaard og Rubow.
- Klimaskorsten i opgange. Tykkelse på brandgipsplader er ikke korrekte. Der pågår afklaring med MT Højgård og Rubow arkitekter.
- Branddøre i tagrum. Branddøre er udført i forkert type. Der pågår afklaring med MT Højgaard og Rubow arkitekter.
- Faldstammeudluftninger. Har nogle steder løsnet sig og mangler brandisolering. Udbedres af MT Højgaard.
- Rør i kældre. Der mangler nogle steder brandisolering. Udbedres af MT Højgaard.
- Pladefundamenter i elevatorskakter. MT Højgaard fremsender geoteknisk dokumentation.
- Solceller. MT Højgaard kontrollere solcelleelementerne for fabrikationsfejl.
- Altanværn. Rustne beslag og skruer. Udbedres af MT Højgaard.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning
Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og pegede på at der stadigvæk opleves kulde og trækgener over gulv i de rektangulære påbyggede karnapper

Sagen bliver undersøgt nærmere, der udføres eventuelt en termografering af et antal rektangulære karnapper, lidt senere på året, når udetemperaturen er faldet yderligere

5. Indkomne forslag afdelingsmødet 21. september 2021
Beboerne kan aflevere forslag til behandling på afdelingsmødet, frem til tirsdag den 7. september 2021 ved midnat.

I takt med de kommer ind, bliver forslagene skrevet ind og der indsættes et forslag til afdelingsbestyrelsens anbefaling af de enkelte forslag.

Den samlede liste over indkomne forslag bliver mailet rundt onsdag den 8. september 2021.

Vedlagt udkast til forslag fra afdelingsbestyrelsen og 3B/Ejendomskontoret:
1. Om deltagelse i Nivå-Kokkedal Helhedsplan
2. Om principbeslutning om etablering af ladestandere til el-biler

Møde den 9. september 2021
Udsendt den 23. september 2021
Godkendt den 14. oktober 2021

3. Om etablering af flere nyttehaver på det areal der er frigjort efter nedrivning af pavillonen ved Broengen 2

Endvidere vedlagt 4 forslag modtaget fra beboer, nummereret 4 til 7.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen træffer beslutning om deres anbefaling for de enkelte forslag

Beslutning
Afdelingsbestyrelsen drøftede de indkomne forslag og traf beslutning om anbefaling. Forslagene er vedlagt referatet

6. Endelig dagsorden til afdelingsmødet
Vedlagt udkast til endelig dagsorden til afdelingsmødet.

Felter markeret med gult skal efterfølgende udfyldes.

Det er hensigtsmæssigt i dagsorden at anføre hvem af de nuværende medlemmer af afdelingsbestyrelsen der genopstiller. I bedes derfor hver især tage stilling til, om I ønsker at fortsætte.

Afdelingsmødefolderen med dagsorden, regnskab, budget og indkomne forslag skal sendes til tryk fredag den 10. september 2021 og omdeles til beboerne tirsdag den 14. september 2021.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen træffer beslutning om den endelige dagsorden til afdelingsmødet

Beslutning
Afdelingsbestyrelsen godkendte den endelige dagsorden, der er vedlagt referatet

Resterende punkter ikke gennemgået på mødet

7. **Budgetopfølgning**
Vedlagt budgetopfølgning til og med måned 8/2021.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Møde den 9. september 2021
Udsendt den 23. september 2021
Godkendt den 14. oktober 2021

8. Energiopfølgning
Vedlagt energiopfølgning til og med måned 7/2021. Energiopfølgning for måned 8 bliver omdelt på mødet.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

9. Vejbump på parkeringspladsen ved Holmegårdsvej
Der er opsat vejbump på parkeringspladsen ved Holmegårdvej ud for Egedalsvænge nr. 9.

Vejbumpet er 7,5 cm højt på midten og er konstrueret til passage med 10 km/t for køretøjer op til 20 tons.

Vejbumpet har kostet ca. 15.000 kr. at etablere.

En række beboere har henvendt sig til ejendomskontoret og klaget over dels placeringen dels at det er for højt. Der er oprettet en lukket facebook gruppe, hvor der pr. 5. august 2021 var 23 beboere der havde skrevet under.

Ved besigtigelse kunne det konstateres, at en normal bil uden problemer kan passere det opsatte vejbump ved nedsat hastighed.

Vejbumpet kan udbyttes med et der har en højde på 5 cm. Dette kan passeres med op til 20 km/t. Pris for udskiftning er anslået 15.000 kr.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen træffer beslutning

10. Eventuelt