

Offentligt referat nr. 7

Bestyrelsesmøde den 11. september 2012



Tilstede: Peter Hallberg (PH), Uffe Duvaas (UD), Steen Vitoft (SV), Charlotte Blunch (CB), Rie Kornum (RK), Peter Grass (PG), Michael Olsen (MO) og Tune Øst-Jacobsen (TØ)

Afbud: Tina Milton (TM)

Kopi: Ole Fischer (OF)

GODKENDT

1. Velkommen til Søren Pedersen (SP), EnergiFokus

1.1 Styringsenhed i varmecentral, valg af tilbud

Eksisterende TREND-anlæg er defekt i varmecentralen til Sandbygård. Centralvarmen er standset, og varmtvandsregulering udføres manuelt. Desuden er der problemer med at opnå tilstrækkelig høj temperatur på det varme vand. Derfor skulle der ved mødet træffes beslutning om en løsning og det hurtigst muligt før vinterens indtræden. Udover det, afkøles fjernvarmevandet ikke tilstrækkeligt til at opnå bonus.

De tre løsningsmuligheder.

1. Udskiftning af automatik
2. TREND-anlægget og alle dets komponenter udskiftes med et nyt Danfoss-anlæg
3. Eksisterende varmtvandsvekslere erstattes af en varmtvandsbeholder, og der monteres ny automatik med en varmekreds og en simplere styring af varmtvandssystemet

Udskiftning af automatikken

Det billigste her og nu er at reparere TREND-anlægget, som vi har nu. Ulempen er, at TREND er svært at betjene og vedligeholde, hvilket kræver ekspertbistand, hvad kun få rådgivere kan tilbyde.

SP undersøger, om vi kan få en betjeningsvejledning, der vil muliggøre, at AST selv kan betjene TREND-anlægget.

SP har automatikken mistænkt for foreningens problemer med utilstrækkelig fjernvarmeafkøling. Den dårlige afkøling kan også forklares med, at man har hældt syre igennem vekslerne i stedet for at tage dem med og afsyre dem i store kar. Derved ophobes kalk, hvilket i sidste ende forårsager dårlig afkøling.

SP fortæller, at der generelt er problemer med overvågning af varmecentraler lignende dem, vi har i AST. Disse bliver nu pillet ned mange steder. I 90'erne var det populært at sætte vekslere op. Det er smart, hvis det virker, da det ikke fylder meget, siger SP, men det kræver knivskarp regulering. Dengang AST fik vekslere, fortæller PH, var fordelene, at man kunne spare varmemestre væk, dog skulle der stadig være tilsyn. I stedet brugte man fjernovervågning, og har man fjernovervågning, behøver man ikke rundere i samme grad. I dag kører det automatisk, siger SP. Den største ulempe ved vekslere er, at de hele tiden skal være helt rene, og at styringen skal være tip top.

Udskiftning af automatikken koster ca. 10.000 kr.

Danfoss-anlægget

En alternativ løsning er et Danfoss-anlæg, som medarbejderne i modsætning til løsningen ovenfor let kan styre. Danfoss kan enhver elektriker købe dele til og servicere. Således er deres anlæg meget mere driftsikre.

Denne løsning vil formentlig koste 50-55.000 kr. Men så har AST et anlæg, der kører de næsten 15 år.

Varmtvandsbeholderen

SP foreslår en beholder på 2.000 liter, hvilket er standard størrelse og denne kan stå i varmecentralen.

En beholder holder i rigtig mange år, og en standard størrelse beholder er forholdsvis billig i indkøb. Serviceudgifterne løber op i det samme som ved en veksler; desuden afkøles fjernvarmevandet optimalt. Udskifter vi til varmtvandsbeholder er den afskrevet på et par år.

I dag styres både brugsvand og radiatorvand via TREND-anlægget. Varmtvandsbeholderen kræver ingen automatik men blot en termostyret ventil.

Elektrolyse-anlægget, som vi allerede har, kan bruges til både anlæg med varmtvandsvekslere og til anlæg med varmtvandsbeholder. Varmtvandsbeholderanlægget kan dog køre uden elektrolyse og med tærezink og stadig være godt beskyttet.

Bedre afkøling

Tidligere har vi haft god afkøling og derved fået en bonus, men det har vi ikke længere på to af centralerne. Med varmtvandsbeholderen ville vi have kunnet opnå 70.000 kr. i bonus i Sandbygård og 60.000 kr. i bonus i Anneberghus, som ordningen ser ud i dag. I Torbenfeldthus kører anlægget stadig, som det skal.

Udførelsen af arbejdet

SP mener, det vil være oplagt at starte med et pilotprojekt i Sandbygård, da det er her, den største forskel vil ske.

Selve arbejdet bør kunne udføres på én måske to dage. I den forbindelse skal cirkulationspumpen, der nu sidder lodret, vendes til vandret position.

SP garanterer, der bliver en væsentligt bedre afkøling af fjernvarmevandet. Der bør blive en afkølingsbonus i Sandbygård, hvor afkølingen var helt forfærdelig i perioden, hvor der blev målt.

SP er ”rimeligt sikker” på prisen for udskiftning af varmebeholder (90.000 kr.) plus 10.000 kr. / minus 20.000 kr., dog bør man indhente flere tilbud. Hvis SP skal projektere det her, så vil det tage omkr. 15-20 timer, og koste 15.000-20.000 kr.

1.2 Andet

Vandrør

Ved udskiftning af varmtvandsrør bør der være nogen til at se leverandørerne over skuldrene, mener SP. Cirkulationspumper sættes ofte forkert op, hvorfor udbudsmaterialet skal henvise til AB92, men resten sættes i reglen op efter montagevejledningen.

Udskiftning af vandrør er meget dyrt. SP anbefaler derfor, at vi finder nogle steder, der er kritiske, og får ham til at se på det. Det er fremløbsdelen og ikke returen der er problemet ifb.m. lav temperatur. SP anbefaler, at man ser på fordelingsrørene i kælderen, da det formentligt er dem, der er kalket til. Det, at vandtrykket varierer, kunne godt tyde på tilkalkede varmtvandsrør.

Man kan gøre sådan, at man tager den billige løsning, kun at udskifte fordelingsrør. Det kostbare er de lodrette rør igennem lejligheder, da der typisk skal skæres igennem etager, og især genetablering af ødelagte badeværelsesgulve er dyrt.

Der tages stilling til punktet om styringsenheden under punkt 5.3.

2. Godkendelse / ændringer til dagsorden

3. Referat

3.1 Godkendelse af referat nr. 4

Blev godkendt

3.2 Godkendelse af referat nr. 5

Blev godkendt

3.3 Opfølgning på referat nr. 5

Overført fra referat nr. 3

4.3.2 Terrasser

UD og RK formulerer et udkast til brug af terrasseområder til håndbogen og til et nyhedsbrev, der vil blive omdelt i foråret 2013.

4.10 Salgsdatoer

PH sørger for, det kommer på slutsedlen, at man har seks dages fortrydelsesret på køb, hvilket gælder fra første skriftlige aftale mellem køber og sælger enten hos ejendomsmægler eller hos AST.

5.1 Orientering

SV vil undersøge prisen for adgang til at se indscannede faktura on-line.

Overført fra referat nr. 5

3.4 NN mfl. klager over NN

Bestyrelsen ønsker at se korrespondancen OF og beboren imellem. Denne bedes **OF** videresende.

4.1 Orientering

Arkivskab

MO undersøger muligheder for skabet

NN – Tilladt farve på gårdtrapper

TØ skriver i håndbogen om den tilladte farve på gårdtrapperne.

3.4 Godkendelse af referat nr. 6

TM godkender ref. 6, før det endeligt godkendes.

3.5 Opfølgning på referat nr. 6

4.1 Spørgsmål til OF

OF udarbejder udkast til kontrakt.

7.2 Spørgsmål til MO

MO har ikke haft MUS-samtale. PH foretager denne.

1.5 Vandrør

MO kontakter OF, hvis der forinden 14 dage ikke er gjort rede for dimensioneringen af vandtryk og rør til 3. sal fra Strunge Jensen, mhp. at OF kontakter denne for svar.

4. Beboerhenvendelser

4.1 NN

Når der skrives under på slutseddelen, bekræfter køber at være i besiddelse af håndbogen. Dette er også et punkt på sælgers huskeliste. Håndbogen er en del af salgsmaterialet, som evt. købere skal have, før de køber.

Vurderingsmanden bør gøre opmærksom på, når tagterrasser og altaner ikke er vedligeholdte.

Ved salg af lejligheder med tagterrasse eller altan vil nye beboere få vedligeholdelsesvejledningen. MO skriver til altan.dk og beder om vedligeholdelsesvejledning til terrasser og altaner. Han beder desuden Vidar, ifb.m. vurderinger, at notere, om disse er vedligeholdte.

5. Oplæg fra MO

5.1 Orientering

5.1.1 Juletræer

Disse skal snart bestilles. Den samlede pris er som sidste år 14.775 kr. MO bestiller tre juletræer.

5.1.2 Beckers farvecenter

Dette er måske et nyt sted at handle malervarer. Der vil være 40 % rabat til foreningen samt til alle andelshavere. Bliver det aktuelt, skal det ud i nyhedsbrevet, hvor det nævnes, at beboere skal betale kontant i butikken. MO venter at høre fra dem.

5.1.3 Garderobrum 6 stk. - må man selv lave garderobrummet?

MO taler med Martin-tømrer om pris, da der skal bygges flere end ét garderobeskab. Dernæst formulerer de byggeansøgningen og sender den af sted til Københavns kommune.

Selvbyg er tilladt, hvis godkendt af bestyrelsen.

5.1.4 Pergola

Michael holder d. 4/9 møde med Peter fra A4, som rådgiver om den bedste løsning.

Peter fra A4 havde nogle spørgsmål, der nu er afsendt til leverandørerne. MO afventer svar.

5.1.5 En snak om vagtordningen

Se punkt 5.2.

5.1.6 Lyskasse mellem An. 3 og 5 er ved at falde sammen

Denne skal repareres. **MO** sørger for, dette sker.

5.1.7 Handlingsplanen

Den skal sendes ud til alle andelshavere og OF.

MO sender ud til bestyrelsen og OF, der godkender. Derefter sender han handlingsplanen til beboerne.

5.1.8 Montering af maskiner i vaskekældre

Der har været tvivl, om det er de ansatte, elektriker eller andelshavere, der står for montering af maskiner i vaskekældre.

Andelshaver betaler 500 kr. pr. enhed (vaskemaskine eller tørretumbler) opsat i kælderen. Beløbet er med til at dække renovering af vaskekældre samt el- og vandinstallationer af disse. Det koster typisk ca. 20.000 kr. at lave installationerne. Andelshaver skal selv sørge for at tilslutte enheden.

TØ skriver en tekst til Håndbogen, der ikke kan misforstås. Det er andelshaver selv, der står for installation af vaskemaskine.

5.1.9 ComX

ComX tilbyder løsninger indenfor nøglesystemer, Internet, TV og telefoni. PH anbefaler, at man deler det op i Internet, TV og nøgler. Bestyrelsen mener, internetløsningen skal op på en generalforsamling. Det er nødvendigt at forny foreningens nøglesystem. Øvrige punkter er ikke kritiske. Disse arbejdes der ikke på nu.

TØ har undersøgt Internetpriserne. 80 % vil ikke opleve en forskel imellem upload- og downloadhastighed. **TØ** mener ikke, at de beskedne besparelser retfærdiggør de 1,6 mio. kr. det koster at lægge fiber.

Der er tvivl om, hvem man kontakter, hvis noget er galt med signalet. PH vil gerne undgå, at det bliver som før i tiden, hvor det var inspektøren, man kontaktede.

Mht. nøglesystemet nævner UD Bravida som alternativ til ComX.

UD og **TØ** danner arbejdsgruppe om nøglesystemet.

5.1.10 Rettelser til stamdata/slutseddel

Beboeren, der skulle have fornyet vurderingen udover tre måneder, fik det ikke (af ejendomsvurdering.dk), da virksomheden kun er forsikret i tre måneder.

I Nyhedsbrevet må det indskrives, at det forsikringsmæssigt kun kan forsvares, at en vurdering gælder i tre måneder, da ejendomsvurdering.dks forsikring gælder i tre måneder (**TM**).

Ved sammenlægninger indbetaler man et beløb, der går til malearbejde og maling efter nedlægning af den opgangsdør, der ikke længere bruges. Foreningen skal

sørge for, at opgangene er pæne efter nedlægning af døre. Dette sikrer ensartethed og kvalitet.

MO laver en liste over det, der skal ændres i stamdata og evt. på slutseddel.

5.1.11 Salgsdatoer

Sender **MO** rundt, og **bestyrelsesmedlemmerne** skriver sig på.

5.1.12 Møde med SP fra EnergiFocus. Status varmecentral

Se pkt. 1.

5.1.13 Status kloak projektet

Venter nyt.

5.1.14 NN – Opfølgning på gulv afløb

Afløbet fra håndvasken tilsluttes ned i gulvet (der laves ikke gulv afløb), og der oprettes en fast forbindelse, man kan rense. Der sættes desuden vandlås op. **MO** går videre med materialet.

5.1.15 Juletid

Personalets julefrokost

MO undersøger mulighederne.

CB og **TM** står for bestyrelsens julefrokost. **MO** afvejer stemningen hos medarbejderne for at deltage i en fælles julefrokost.

5.1.16 Projektmapper og mappe til Tidsur

MO har projektmapper stående på kontoret. Der kan bestyrelsen finde alt på de tre projekter. I projektmapperne holdes der styr på mailkorrespondenser med A4-arkitketer og øvrige.

Han har ligeledes lavet en mappe til Tidsur. I denne checker han op på, om det noterede timetallet stemmer over ens med det reelle timetal.

5.1.17 NN

5.2 Vagtordning

MO overtog vagten d. 19. december 2011 for at skabe et filter for ikke-akutte situationer. Beboerne synes at have forstået, at det skal være akut, før de ringer op.

Der kommer en vagtordning ifb.m. snerydning. Vi har tidligere betalt medarbejderne for snerydning via afspadsring.

De får i foreningen, Solbjerg, en ekstra månedsløn, og så er der ikke noget, der hedder vagtordning. Sådan gjorde vi også engang i AST. Var der sne, betaltes medarbejderne, og var der ingen sne, fik de intet tillæg. Man mente, da man ændrede det, at det var mere retfærdigt at betale for timerne brugt. Nu betales de i afspadsring. Havde der dog været meget sne i flere måneder, så opgjorde man det før i tiden sådan, at noget skulle afspadsres og noget udbetaltes i henhold til overenskomsten, således at ikke for meget skulle afspadsres.

Spørgsmålet er, hvordan medarbejderne skal betales. UD forslår, man spørger den fagforening, der har formuleret overenskomsten, hvordan man typisk gør med aflønning for snerydning.

MO spørger Dorte Bjelstrand og fagforeningen, hvad man må, og hvad man typisk gør. Efterfølgende sender han besvarelsen rundt. Det kan blive rigtig dyrt, hvis alt skal udbetales.

MO laver et overslag over, hvor mange opkald der har været, og hvor meget tid der bliver brugt på det.

5.3 Opfølgning på mødet med EnergiFokus om styringsenheden

Valget faldt på løsningen med varmtvandsbeholderen, da denne skulle være bedst i det lange løb, vedligeholdelsesmæssigt og økonomisk.

Denne løsning beder vi **SP** stå for, og han indhenter selv kontroltilbud. Det sætter **MO** i værk. **SP** laver udbudsmateriale på Sandbygård og sender det ud. **OF** ser udbudsmateriale igennem. Bestyrelsen sender spørgsmål og lignende til **PH**. **PG** er kontaktperson til EnergiFokus.

5.4 Status på kloakprojektet

Ved skybruddet 2. juli 2011 dækkede skybrudsforsikringen 500.000 kr. for affugter, afvaskning osv. af kældre. **AST** fik en frist indtil 1. januar til at finde en løsning på klakproblemet. Er arbejdet ikke udført inden da, mister vi vores skybrudsforsikring, med mindre det lykkes at udskyde fristen.

MO har været med til de to møder med **ATZ** og den anden entreprenør, som blev bedt om at give et tilbud. Han mener, **ATZ** virker meget grundig og meget interesseret. Entreprenøren, der var dyrere, virkede ikke lige så interesseret.

ATZ var 200.000 kr. billigere end den anden entreprenør. Det kan skyldes mange ting. På den ene side kan det skyldes, at de rigtig gerne vil have opgaven. På den anden, at de springer over, hvor gærdet er lavest. Det kan også skyldes at den anden entreprenør ikke var interesseret i arbejdet, og derfor har givet et højt bud.

Som nævnt udløber fristen 1. januar. Vi bliver nødt til at få lov af forsikringen til at udskyde fristen, da vi ikke kan nå at have en løsning klar forinden. Er vi godt i gang med projektet, vil de måske give os mere tid.

SV er bekymret for, at problemet flyttes fra kælderen til stuelejlighederne. **PH** har spurgt en ingeniør til råds om den løsning, vi er blevet forslået af vores rådgivende ingeniør. Denne fortalte, at man normalt laver to parralle rør. Et til regnvand og et til kloakvand, så man ikke får kloakvand op i lejligheden. Løsningen afhænger dog af mange faktorer så som hvor meget vand, rørene kan indeholde.

Måske, vi ikke fik tilbudt løsningen med de to rør, fordi det er mere tidskrævende, måske er der en anden årsag. Det vil bestyrelsen gerne vide mere om, men iflg. Steen, som deltog i mødet med **A4** og **ATZ** vil der ikke være nogen fordel af parallelle rør i kældrene.

Det er mange kælderrum, der skal ryddes. **MO** samler det sammen, der nu er skrevet, og skriver til SP, at der hurtigst muligt skal afholdes et møde. Han spørger desuden, om løsningen med de to rør er en mulighed.

MO kontakter **OF**, at han gerne må forsøge at udskyde fristen på skybrudsdekningen.

Kan vi få udskudt fristen, kan vi bruge mere tid på at tage en bedre funderet beslutning.

Kan vi ikke få udskudt fristen, sættes projektet i gang hurtigst muligt.

Beboerne må varsles, da der kommer et påkrav om, at de skal flytte deres affekter fra kældrene. Der arbejdes på nuværende tidspunkt på løsningen. **OF** bedes skrive et formelt forvarsel til listen af relevante beboere. Når vi kender datoen, får beboerne besked om denne. Der vil være containere at opbevare affekter i.

5.5 Status på pergolaen i Anneberghus

5.6 Status på altaner

Der er på skemaet én, der lægger sig på en fast pris. Der er nøjagtigt 10, der er tilmeldt, og cirkaprisen falder derfor på 113.000 kr. Til de to hjørnelejligheder mangler der godkendelser fra kommunen.

(Internt) CB spørger, om Altan.dk skal forsøges presset i pris ud fra deadline i marts. Vi kan give tid indtil marts, og er dermed fleksible på tiden. Kan vi til gengæld få en god pris, er det positiv. Vi har allerede godkendelse fra kommunen, og de kender til, at vi vil bygge, så godkendelsen bør ikke tage så lang tid. Det bør tage 6-8 mdr. fra bestilling til opsætningen er udført. Fra Altan.dk har PG hørt, at der skulle være tale om 3 måneder. A4 skal stå for projektet. Det arbejde har PG en overslagspris på.

5.7 Vejreparationer

Nogle steder er der skader på asfalten, og en evt. hård vinter vil betyde, at der skal store reparationer til. Der er en del, der skal laves på Bellahøjvej, langs husmuren, og der er et stort hul på Sandbygårdsvej ca. ud for nr. 30. På Næsbyholmvej mangler ligeledes asfalt på et stort stykke. **MO** afventer pris på udbudringer. **MO** videresender tegning og pris, når han modtager pris.

5.8 Spørgsmål til MO

6. Oplæg fra bestyrelsen

6.1 Orientering

Parkeringspletter

Det kan være meget svært at finde en parkeringsplads af og til på trods af, at der er store afstande imellem de parkerede biler. CB foreslår gule pletter til at anvise parkeringsafstanden. UD mener, det måske kan skabe færre pladser. **CB** tager fotos, så bestyrelsen kan vurdere løsningsforslaget.

Cykeltyverier

UD nævnte, at cykler stjæles fra gården. **TM** nævner i nyhedsbrevet, at der opleves cykeltyverier i gårdene.

Kælderrum ifb.m videresalg

OF orienterer om, at lejet kælderrum ikke følger med andelen og således ikke overtages af køber ved videresalg af andelen.

6.2 Opfølgning på møde hos OF

Ved næste møde.

6.3 Salgsdatoer resten af 2012

UD og PG har et salg imellem 1-9/10.

Der er ca. 40-50 salg om året. Det svarer til ca. 4-6 aftener om året pr. person. Første tirsdag og sidste onsdag i hver måned bliver salgsdatoer. **MO** laver et skema, man kan skrive sig på. To bestyrelsesmedlemmer på hvert salg, og som udgangspunkt to salg ad gangen.

6.4 Fordeling af (faste) opgaver

Ved næste møde.

6.5 Emner til Nyhedsbrevet (TM)

Ved næste møde.

6.6 Spørgsmål til bestyrelsen

7 Orientering/Eventuelt

Referent, Rie Kornum, 11. september 2012