

Referat Nr. 11

Bestyrelsesmøde d. 27.01.2015

Tilstede: Peter Hallberg (PH), Steen Vitoft (SV), Peter Grass (PG) Berit Madsen (BM), Tune Øst-Jacobsen (TØ), Michael Olsen (MO)

Afbud: Casper Rasch Hansen (CH) Tommy Johansen (TJO) Uffe Duvaa (UD).

Referent: Dorte Bjelstrand (DB)

Kopi: Ole Fischer (OF)

Forud for bestyrelsesmødet afholdes følgende møder:

Kl. 17.00 – 18.00: Møde med Søren Larsen (A4) og Ronnie (ATZ).

Kl. 18.00 – 19.00: Møde med Lisbeth Olesen.

Møde med Søren og Ronnie:

Søren og Ronnie gennemgik det tilbud på etablering af omfangsdræn, bestyrelsen forud for mødet har modtaget.

Tilbuddet omfatter etablering af omfangsdræn både udvendigt og indvendigt på stykket fra BE140 – SA33

De oplyste, at det vil være 2 isolerede systemer – altså ingen udgravning ind under bygningen. 1 i gården og 1 på gadeside. Da drænet kører hele tiden, og pumper få liter ud ad gangen, vil kloakken ikke give problemer ved ikke at være stor nok. I perioden under og efter et skybrud, vil pumpen arbejde på højtryk i formentlig et par dage. Det bemærkedes, at der ved de seneste dags regnvejr er kommet vand i kælderen.

Stikdræn vil blive ført ind under kælderen fra det udvendige dræn. Dette er kun et problem i de dybeste kældre. Her vil blive lagt dræn under så vandet vil blive trukket ud. (nr. 4B, hvor der har været støbt før) I nr. 2 hugges gulv op og støbes nyt gulv. Herefter vil de 2 gulve være ens med et lettere hævet gulv. Søren Larsen bemærkede, at når der er beton nederst anvendes ikke fugtsikring. Beton er meget mere tæt. Det findes 2 slags fugt – fugt fra jorden og fugt fra grundvandet, der suges op i muren. Der bliver kun gjort noget ved fugten fra jorden. For at løse problem med fugt fra grundvandet ville man skære ind i soklen og lægge metalplader, men beton er så tæt, at dette ikke er en mulighed. Det er også en meget dyr løsning.

Det blev bemærket, at der flere steder i foreningen forekommer afskalling af maling. Hertil svarede SL, at fugt godt kan sive gennem beton, men det går meget langsomt.

Der er dog tale om 2 forskellige problemer – fugt og skybrudsskader. Begge problemer kan ikke løses med de samme metoder, men drænløsningen vil være bedst for begge problemer. Drænløsningen medfører jo, at vandet aldrig vil kunne stige højere op end drænet, og så vil vandpåvirkningen i sokkel/mur forsvinde. Pladeløsningen vil være at skyde gråspurve med kanoner.

Såfremt drænløsningen valgtes i hele AST, ville det ikke være nødvendigt med flere løsninger for også at modvirke fugt. Drænløsningen er helhedsløsningen. Alle ydervægge er beton, men da enkelte indervægge kan være opmuret, vil der kunne opstå fugtoptrængen i disse. En pladeløsning for disse vægge vil først komme på tale, efter etablering af omfangsdræn. Hvis denne løsning hjælper nok, vil der ikke skulle foretages yderligere. Er dette ikke tilfældet, vil der skulle foretages ekstra foranstaltninger i de tværgående vægge. Vigtigst er det, at der ikke bliver foretaget dobbeltarbejde – og iflg. RO sker dette ikke ved

Referat Nr. 11

Bestyrelsesmøde d. 27.01.2015

drænløsningen. Pladeløsning foretages kun i grundmurede fundamenter. Hos AST er det kun halvdelen, der er udgravet (med kælder), og derfor vil en pladeløsning skulle laves fra opgangene – måske er dette slet ikke fysisk muligt. Drænløsningen er det optimale løsning. Måske kan man anvende en anden form for puds.

På forespørgsel oplyste RO, at de indvendige vægge i sten ingen betydning har for projektet, idet disse blot er overgangen fra de forskellige byggerier. I 30'erne gik man over til at anvende muremesterbeton med alt muligt fyld. Det sugede stadig fugt. Derfor overgik man til at anvende ren beton. Og betonen har herefter udviklet sig til det bedre.

Hvis man ønsker at tørlægge kældrene totalt, skal der lægges både udvendigt og indvendigt. Iflg. SL får foreningen dog langt mere ud af det indvendige dræn..

RO oplyste, at man ved drænløsning gerne vil stoppe vandet inden det trænger ned i kælderen fra gårdsiden. Såfremt foreningen skal prioritere, så vurderes det, at det indvendige dræn giver ca. 75% - det udvendige ca. 25%.

Det bemærkedes, at undergrunden ikke er undersøgt i forbindelse med tilbudsgivning.

SV forespurgte til økonomien, såfremt det besluttedes at etablere løsningen i flere gårde. RO svarede, at der altid vil være en besparelse ved at vælge dræn på f.eks. en hel gård (ca. 150 meter) SL oplyste, at et slag på tasken vil være ml. kr. 5 og 7 mio. pr. gård (de er forskellige). SL bekræftede på ny, at det indvendige dræn i gården er det vigtigste.

RO oplyste, at partielt dræn på udvendig side ikke kan betale sig økonomisk, men der vil også fortsat være fugt i jorden på de ikke udgravede steder.

RO oplyste, at en del af foreningens udvendige tagbrønde ikke har det alt for godt, men at det ikke giver mening kun at udskifte disse.

I øvrigt er prisen på omfangsdræn ikke kun udskiftning af dræn, men dækker også udskiftning af regnvandsledninger, tagbrønde, kloakker, udvendige lyskasser m.v.

Det vil være muligt – og måske ville det også være god økonomi - at foretage kameraundersøgelser inden påbegyndelse af arbejdet.

Iflg. SL er der 2 grunde til vand i kælderen. Det regner mere og mere og kloakkerne er blevet udskiftet – de gamle har måske fungeret som drænledninger. Når så kloakkerne er helt tætte, kan vandet ikke komme væk. I vil formentlig opleve flere af disse tilfælde hen ad vejen. Derfor er kloakker vigtigere end dræn.

SV forespurgte om muligheden for at anvende den ene gård som pilotprojekt, hvilket SL finder at være en rigtig god ide, og så udføre dræn både i gård og på gadeside, for at se effekten inden man beslutter sig for de øvrige gårde. Herefter kan prioritere kloakkerne. SL pointerede, at når man tager gadesiden med, er der en del ekstraarbejde inkluderet heri, jf. det modtagne tilbud.

RO oplyste, at gård og gade ikke vil blive udført samtidig, men som et projekt ad gangen. Det er op til bestyrelsen at afgøre, hvor der startes. Tidshorisonten for gårdprojekt vil formentlig være ca. 3 mdr.

Beboerne vil ikke i dette projekt blive generet nævneværdigt, idet man først graver en lille rende. Når denne er færdig, graves den næste rende, og jorden her bliver fyldt op i den første rende o.s.v.

Referat Nr. 11

Bestyrelsesmøde d. 27.01.2015

Lejlighedstrapper vil skulle afmonteres, men dette er med i prisen. Skulle der være beplantning e.l., som ønskes bevaret, skal der tages højde for dette. Udgravning i ca. 80 cm fra mur.

Ejendommens stand er forholdsvis god, så sætningskader forventes ikke, men netop derfor graves hele renden ikke på en gang.

SL oplyste, at der ved dette projekt ikke skal graves under fundamentet – så længe man holder sig over fundamentet er der ingen problemer. Drænet må heller ikke ligge dybere end undersiden af fundamentet af hensyn til fare for underminering.

Mødet afsluttet.

-o0o-

Møde med Lisbeth Olsen:

Der blev afholdt møde med Lisbeth Olsen mellem 18 og 19.

-o0o-

Referat af bestyrelsesmøde.

1. Godkendelse af dagsorden.

PH valgt som ordstyrer. PH oplyste, at han ikke forventer at alle punkter på dagsordenen når at blive behandlet under mødet.

Efter udsendelse af indkaldelsen var kommet ny henvendelse fra NN, som vil blive behandlet under pkt. 3.3.

2. Referat.

2.1. Godkendelse af referat nr. 10.

Udsættes til næste bestyrelsesmøde.

2.2. Opfølgning på referat nr. 10 og underskriftsblad.

2.2.2. TØ udarbejder udkast til definition af farver på gårdtrapper.

5.5. Notat ad venteliste – **udsættes til næste bestyrelsesmøde (BM)**. Orientering ad lejeperiode i forbindelse med forældrekøb – **afventer uddybning hos OF (UD)**

4.2 Vandrørsprojekt - **PG medtager regnskabstallene for de 3 projekter i næste nyhedsbrev.**

4.3. Kloakprojekt – **PG medtager regnskabstallene for de 3 projekter i næste nyhedsbrev.**

5.4. Ej rensede aftrækskanaler – **PH udfærdiger skrivelse til MO's runddeling til de pågældende lejligheder.**

Referat Nr. 11

Bestyrelsesmøde d. 27.01.2015

3. Beboerhenvendelser.

3.1. NN – klage over NN. UD har besvaret henvendelse forud for bestyrelsesmødet.

3.2. NN – klage over murer Fjeldsted Larsen.

PH bekræftede, at det har været op ad bakke med Fjeldsted Larsen. MO oplyste, at foreningen fremover anvender andet murerfirma. **UD tilskriver beboeren** med en beklagelse fra foreningen, men at foreningen fremadrettet har valgt ny murer på grund af længerevarende utilfredshed de sidste par år.

3.3. NN – fortsat klage over NN.

Klager ønsker nu, jvf. e-mail af den 21.01.2015, at bestyrelsen sender klage til indklagede, hver gang hun klager.

Bestyrelsen har foreslået at afholde mæglingssmøde – det er bestyrelsens eneste mulighed, hvis henvendelser til indklagede ikke virker. Derfor foreslår bestyrelsen, at dialogmøde afholdes hos advokat Ole Fischer. **PH kontakter OF for dennes afsendelse af henvendelse til indklagede indeholdende oplæg til dialogmøde.**

4. Status igangværende projekter.

4.1. 5-års gennemgang af tag.

PH orienterede om den igangværende sag, omhandlende bestyrelsens ønske om forlængelse af garantien for tagterrasserne. EP har i sit svar blankt afvist ønsket. OF har oplyst, at det vil blive for dyrt for foreningen at fastholde kravet med evt. efterfølgende retssag. Iflg. MO er alle fejl og mangler udbedret, og OF afventer således alene bestyrelsens bekræftelse på, at sagen er afsluttet. OF har oplyst, at der ikke er nogen forsikring, der dækker langsomt sivende skader, og derfor ikke dækker de omhandlede skader. PH oplyste, at bestyrelsen havde ønsket, at garantien blev forlænget fra udbedringsdagen, hvilket EP ikke er gået med til. Dette betyder, at der resterer 3 år af den oprindelige garanti. MO oplyste, at der er ca. 25 års vedligeholdelse af tagappen, hvilken vedligeholdelse påhviler AST. På nye tagterrasser, vil der blive udført helt nye afløb – dette orienterer MO om på et senere tidspunkt.

Spørgsmålet om forlængelse af garantien udsættes til bestyrelsesmøde hos OF den 16. februar 2015. TØ kontakter OF for mulighed for udsættelse i evt. kortere periode.

MO oplyste afslutningsvis, at der er kommet meget vand i den senere periode, uden at der er konstateret yderligere vandskader.

4.2. Opfølgning på møde med A4 + ATZ.

Efter afholdelse af møde med Z4 + ATZ forud for bestyrelsesmødet, orienterede PH om følgende:

Kloakker er vigtigere end dræn

Referat Nr. 11

Bestyrelsesmøde d. 27.01.2015

Hvis omfangsdræn – så størst effekt inde i gården.

Man bør starte med den ene gård og herefter gøre sig nogle erfaringer. Pris herfor ca. kr. 1,7 mio.

SV ønskede, at Sandbygård stod først for tur, idet der er mest vand her. PH var enig i, at der skal findes en løsning på vandproblemet i Sandbygård. Man opnår størst effekt ved at vælge den indvendige løsning, og hvis tilbuddet nedskrives til kun at omfatte den indvendige side, så bliver udgiften så lav, at den ikke nødvendigvis behøver at blive vedtaget på en generalforsamling. Dette skal dog fremgå af budgettet.

Der var bred enighed om at foretage kameraundersøgelser af kloakkerne, som kan give et god beslutningsgrundlag og som kan udføres i løbet af nogle timer. MO oplyste, at der ikke er installeret rottespærre i de indvendige kloakker – kun der, hvor kloakken ikke er skiftet.

Financieringen af et evt. projekt blev drøftet indgående. Foreningen står foran mange andre dyre projekter, og det vil være forkert at låne kr. 15 mio. til hele projektet, når bestyrelsen ikke kender effekten heraf. Det vil måske være nemmere senere hen at få tilslutning fra generalforsamlingen til at låne penge til dræn i resten af foreningen, såfremt bestyrelsen har dokumentation i form af en prøveprojekt, og der burde forholdsvis hurtigt kunne konstateres en bedring, såfremt dræn udføres i.h.t. det modtagne tilbud fra ATZ.

PH bemærkede, at også set i lyset af dette projekt, er det vigtigt med en tilstandsrapport med en prioriteret liste over nødvendige opgaver.

Bestyrelsen var enig om at acceptere tilbuddet af 19.11.14 fra ATZ f.s.v.a. indvendigt omfangsdræn gående fra BE140 – SA33 – tilbudspris kr. 691.250,00 incl. moms samt at etablere TV-inspektion. Der var både for og imod indhentelse af kontroltilbud, men generelt set, er bestyrelsen tilfreds med ATZ, som de mener leverer et godt stykke arbejde.

MO kontakter ATZ for det videre forløb. MO indhenter tilbud på TV-inspektion.

PG medtager beslutning om omfangsdræn i næste nyhedsbrev.

5. Oplæg fra MO.

5.1. Orientering jf. liste.

5.1.1. I forbindelse med indbrud hos NN og indbrudsforsøg NN er bemærket mistænkelige personer i området. MO har informeret beboerne, og modtaget oplysning om et reg.nr. på en bil. Politiet kan dog ikke gøre noget, med mindre tyvene tages på fersk gerning. Bestyrelsen opfordrer derfor alle til at være særligt opmærksomme, såfremt man ser noget usædvanligt. Skaden er i øvrigt ikke dækket af forsikringen, da udgiften er mindre end selvriskoen.

Referat Nr. 11

Bestyrelsesmøde d. 27.01.2015

5.1.2. Se pkt. 5.1.1.

5.1.3. Fortsat sætningsskader i NN

Der konstateres fortsat følgeskader, idet der nu er konstateret sætningsskader i stuelejligheden. Skaden er besigtiget af foreningens ingeniør og der er indgået aftale om, at skaden udbedres af den håndværker, der har forårsaget skadet – alternativt dennes forsikringsselskab.

5.1.4. Se ovenfor.

5.1.5. 1-års gennemgang altanprojekt.

Der resterer ikke flere udeståender. Alt er afleveret til A4 og **MO afventer at høre herfra.**

5.1.6. Registrering af fjernede eller flyttede vægge.

I forbindelse med tilbud på tilstandsrapport har A4 nævnt, at det kunne være godt at få registeret alle vægge ved til brug for evt. fremtidige byggeprojekter, således at foreningen altid er ajourført med opdaterede tegninger. MO er ikke klar over udgiften hertil, men indtil videre bygger MO blot videre på de tegninger, bestyrelsen allerede er i besiddelse af. PH mener, at det er en god ide for at forebygge "at korthuset falder sammen". Det er dog et meget tidskrævende projekt, og MO har alene medtaget punktet på dagsordenen for information og for at klarlægge, om bestyrelsen overhovedet er interesseret i at få udført denne opgave. MO har i forbindelse med et andet projekt i foreningen bedt den pågældende andelshaver om via sin egen ingeniør/byggerådgiver at besigtige alle lejligheder i opgangen for at sikre, at der ikke sker skade.

5.1.7. Indsamling af cykler.

Der er i forbindelse med oprydning indsamlet ca. 60 cykler – politiet har afhentet cykler til auktion, men de tager kun cykler til en forventet værdi over kr. 500,00. Resten er kørt til storskrald. PH foreslog en ny farve seddel for hver gang, der foretages cykeloprydning. Evt. også med årstal og datoangivelse for at undgå fjernelse af cykler, der kun anvendes sporadisk. PH pointerede dog, at hvis det har karakter af opbevaring, skal cyklen flyttes til andelshavers kælderrum. Er der problemer med de effekter, der står i kælderen, skal OF på banen og tilskrive de pågældende.

5.1.8. Maling af vinduer i Sandbygård.

MO indhenter tilbud på maling af vinduer i Sandbygård (både vinduer, gadedøre og

Referat Nr. 11

Bestyrelsesmøde d. 27.01.2015

porten) – alternativt alene pris på dørene.

5.1.9. Tagterrasse NN

OF har udsendt udkast til entreprisaftale m.v. og afventer bestyrelsens stillingtagen hertil. Arbejdet påbegyndes 15. marts 2015. **MO sender materialet til bestyrelsen for godkendelse.** PH har talt med OF om sagen, og oplyste, at der var utilfredshed fra andelshavers side over, at AST har betinget sig at stå som bygherre. Usikkerheden gik på, at AST har krævet en ret stor sikkerhedsstillelse. Henset til de mange skader foreningen har haft, skal foreningen dog sikre sig at arbejdet udføres korrekt.

5.1.10. Orientering om Bekey.

MO vil gerne have en forsøgsperiode med indsættelse af et modul bag dørtelefonen, hvorefter der ikke behøves nøgle til ejendommen. Fordelen for AST er, at foreningen ikke skal udlevere så mange nøgler. Systemet er gratis for AST. SV har bedt OF om at kigge standardbetingelserne igennem, og OF har hæftet sig ved 18 mdrs. opsigelse og ved hvem, der har retten til at uddele "brikker". SV har efterfølgende kontaktet Bekey om betingelserne og må konstatere, at der ikke er konsensus i materialet. Beboerne kan måske få lov at bruge dette system som nøgler mod en lille betaling. SV oplyste, at betingelserne skal forhandles endeligt på plads, såfremt AST efter forsøgsperiode ønsker at fortsætte med systemet. PH mener ikke, at de udleverede betingelser er et godt nok beslutningsgrundlag.

TØ er modstander af systemet bl.a. henset til, at der p.t. i forvejen undersøges muligheden for et andet system, og ved Bekey er det ikke foreningen, der har retten over systemet og kan bestemme hvem, der skal have nøgler. TØ synes, det er dobbeltarbejde, hvis dette installeres og så skal nedtages igen snart, fordi man vælger et andet system. **TØ kontakter Bekey for nærmere information.**

5.2. Tilbud på tilstandsrapport.

MO har indhentet 3 tilbud. OBH kr. 32.000, Cowi kr. 107.000 og EKJ kr. 45.000 alle inkl. moms. MO afventer bemærkninger fra PH og OF efter indhentelse af yderligere materiale.

5.3. Personalefravær.

MO orienterede om sygdom siden sidste møde – i alt 6½ dag. PH roste medarbejderne for trods sygdom alligevel at have gennemført teamdagen med Lisbeth Olsen. Herudover havde der yderligere været både lidt snerydning og vagtudkald i forbindelse med indbrud, hvilket har medført lidt afspadsring, således at det samlede antal overarbejdstimer nu er 143,69.

SV forespurgte, om der er foretaget en beregning af, hvor meget overtid, SmartTid har "tildelt" for meget, hvilket PG svarede benægtende til, idet dette ikke har været muligt at beregne. Al tid indtil 1. januar 2015 er dog blevet nulstillet. MO bemærkede, at han har haft brug for supporten 5 gange, hvilket ikke kan være korrekt. PG har sammenfattet reglerne i

Referat Nr. 11

Bestyrelsesmøde d. 27.01.2015

overenskomsten og PG vi li samarbejde MO henover sommeren 2015 forsøge at finde et mere stabilt system.

5.4. Spørgsmål.

PH bad MO kommentere sin indstilling fra teamet. MO oplyste, at teamet havde fået til opgave at blive enige. MO er således ikke enig i alt, hvad der er anført i indstillingen, men synes dog, at det ser positivt ud på lang sigt. Sammenfatningen er, at fjerne tidsregistreringen og henholde sig til de skemalagte opgaver. Medarbejderne synes, at der er for mange tidsregistreringskoder.

Det blev nævnt, at det er vigtigt, at bestyrelsen har tillid til, at MO kan styre de opgaver, som de ansatte bliver sat til at løse. MO finder ikke nødvendigvis, at det kan garanteres, at alle problemer vil blive løst, såfremt man trækker en streg i sandet. Teamet er dog enige om, at de gerne vil have afstemt forventninger med bestyrelsen.

MO mener, at der skal registreret tid, og at SmartTid derfor er kommet for at blive. MO ønsker dog afstemt hvilke forventninger bestyrelsen har til tidsregistreringen, herunder specielt, hvad bestyrelsen ønsker at anvende tidsregistreringen til. Herefter kan det afgøres, hvorvidt der skal justeres i antallet af tidsregistreringskoder.

Iflg. PH bør bestyrelsen i første omgang beslutte, hvordan standarden skal være, og dernæst bør der afholdes møde med medarbejderteamet. Bestyrelsen bør i øvrigt også forholde sig til de 2 forslag i teamets indstilling. Det er dog ikke hensigtsmæssigt, såfremt 7 bestyrelsesmedlemmer kontakter medarbejderne med ris/ros e.l.

Måske vil et opfølgende møde med LO på et senere tidspunkt kunne afklare de spørgsmål, som ikke blev afklaret i første omgang. MO oplyste dog, at det virker som om, at teamet stille og roligt hen ad vejen får afklaret de problemer, der opstår. MO nævnte, at de i øvrigt havde haft en rigtig god personaledag.

MO kommenterede kort referatet fra personalemødet og efterlyste bestyrelsens kommentarer hertil.

På forespørgsel oplyste MO at han ikke havde kendskab til problemer omkring varme, og bortset fra nogle enkelte træer på Sandbygårdvej, så skulle alle træer være klippet.

6. Oplæg fra bestyrelsen.

6.1. Orientering.

Af tidsmæssige årsager, blev alene 2 punkter drøftet:

Referat Nr. 11

Bestyrelsesmøde d. 27.01.2015

- 6.2. **Opfølgning på møde med Lisbeth Olsen.**
PH indkalder til bestyrelsesmøde for en afklaring af standarder m.v. – evt. møde uden MO.
- 6.3. **Forslag GF – nye vedtægter fra OF (PH) – udsættes**
- 6.4. **Forslag GF – rygepolitik fællesarealer (CH) – udsættes**
- 6.5. **NN – opfølgning.**
Bestyrelsen har ikke hørt fra UD, og det blev derfor forudsat, at han ikke har foretaget yderligere. Bestyrelsen underskrev erklæring om eksklusion for OF's videreekspedition.
- 6.6. **Flex-tidsaftale (PG) – udsættes.**
- 6.7. **Status nøgle- og låsesystem (UD/TØ) – udsættes.**
- 6.8. **Status hjemmeside (PH) – udsættes.**