

Afdelingsbestyrelsen

Sorgenfrivang II

13. april 2017

Jens Erik Basballe
Esben Knudsen
Birgit Borre
Henrik Hansen
Birthe Rasmussen
Torben Andersen
Allan Olsson
Michael Tang Pedersen
Kim Vesselgaard
Preben Mac

Referat af afdelingsbestyrelsesmødet den 4. april 2017

På mødet deltog:

Allan Olsson (ASO), Torben Andersen (TAN), Jens Basballe (JEB), Birthe Rasmussen (BIR), Birgit Borre (BBO), Michael Tang Pedersen (MTP), Kim Vesselgaard (KIV), Esben Knudsen (EKU) og Preben Mac (MAC).

Afbud fra:

Henrik Hansen (HHA)

Møder i 2017:

Tirsdag, den 9. maj kl. 16.30
Tirsdag, den 23. maj, efter styregruppemødet
Tirsdag, den 13. juni, kl. 16.30
Tirsdag, den 29. august, kl. 16.30
Onsdag, den 6. september, efter styregruppemødet
Tirsdag, den 26. september, kl. 16.30
Tirsdag, den 31. oktober, kl. 16.30
Lørdag, den 11. november, kl 17 (bestyrelsesmiddag)
Tirsdag, den 14. november, kl. 18.30 (afdelingsmøde)
Tirsdag, den 14. november, efter afdelingsmødet
Tirsdag, den 5. december, kl. 16.30

Dagsorden.

1. Valg af referent.
2. Godkendelse af dagsorden.
3. Diverse småsager.
4. Godkendelse af referat af møde den 21. marts 2017.
5. Opfølgning på møde den 21. marts 2017.
6. Nyt fra ejendomslederen.
7. Helhedsplanen.
8. Opfølgning på afdelingsmøde den 7. marts 2017.
9. Meddelelser fra formanden, herunder orientering om møde i LAB den 13. marts 2017.
10. Henvendelse fra beboerne.
11. Indgående og udgående post.
12. Indkomne forslag.
13. Eventuelt.

Afdelingsbestyrelsen

Sorgenfrivang II

Ad. 1

Mac blev valgt som referent.

Ad. 2

Dagsordenen blev godkendt.

Ad. 3

Isolering af rør i kælder i 261 er udført. Der er blevet fjernet affald ved Prinsessestien.

Der er 2 lejligheder i bebyggelsen, hvor der er pejs/brændeovn. På nogle altaner er der nedfald af aske fra disse. Det er ikke rimeligt, at beboerne skal generes af aske, så afdelingsbestyrelsen ønsker at pejsene/brændeovnene nedlægges ved gendrejning. Mac kontakter DAB.

Ad. 4

Referat fra møde 21. marts 2017 blev godkendt.

Ad. 5

Der var intet at følge op på.

Ad. 6

Intet.

Ad. 7

TAN og Mac orienterede fra styregruppemødet den 29. marts 2017:

Etape 1 og 2

Facader færdig om 3 uger, den manglende flise på gavl opsættes når gartneren er færdig, så man kan komme til med kran.

På etape 2 har man lavet stikprøvekontrol: Beboerne er generelt tilfredse.

Etape 3

Arbejdet med elevator færdig i april, fiberbeton færdig i maj. Bag ved skorsten skal der laves fiberbeton.

De 3 øverste etager er ved at blive afleveret til rådgiver. Ejendomskontoret deltager i gennemgangen. DAB oplyste på mødet, at det fungerer fint, da ejendomskontoret bedre kan oplyse tingene overfor beboerne. Der er ikke større uenigheder, og alle parter får en bedre kommunikation om indhold af projektet.

Det er afdelingsbestyrelsens opfattelse, at formålet med ejendomskontorets deltagelse i gennemgangen er at nedbringe fejl og mangler, inden beboerne flytter tilbage.

Udbedring af beboermangler i etape 3 sker i uge 37-40.

Etape 4

Skal snart i gang med facader.

Blok C

Udbedret dræn og lyskasser mv. Arbejdet er færdigt i maj måned. Beboervalg er i gang.

Afdelingsbestyrelsen

Sorgenfrivang II

Blok A

Der arbejdes med udearealer, og der er foretaget testkørsel med fejmaskiner. Parkering frigives i slutning af april både på vest- og østsiden, hvis der ikke kommer projektændringer.

Åbningstid i vaskeriet

Oprindeligt var det besluttet, at adgangen til vaskeriet skulle være lukket i forbindelse med arbejdet med facadeelementer og facader. Nyt er, at der også skal være lukket ved fiberbetonmontering. Beslutningen kommer fra sikkerhedskoordinatoren. Det forventes, at der igen er normal åbningstid fra den 11. maj 2017

Uheld med elkabel

Betaling fra NCC til beboere på grund af uheld på elkabel, skal ske med en henvendelse til ejendomskontoret og til ens egen forsikringsselskab. Det er ikke meldt ud til beboerne. DAB ser på sagen. Driftens udgifter sendes til NCC.

Tidsplan

På etape 3 er man i gang med den tekniske gennemgang. Bygherrearbejder foretages fra den 22. maj og forløber 7 uger frem. Herefter begynder tilbageflytningen.

Vejrligsdage

Selv om man har færre vejrligsdage end forudsat, kan man ikke regne med at NCC bliver færdig før.

Dagsordener til styregruppemøder

Det blev aftalt, at der i fremtiden udarbejdes mere oplysende dagsordner til styregruppemøderne.

Referater fra afdelingsbestyrelsen

Karina fra NCC ønsker mere sobre referater fra afdelingsbestyrelsen, når NCC omtales. Karina nævnte specifikt et referat, hvor afdelingsbestyrelsen skrev, at bestyrelsen ikke ville anbefale NCC.

Nanna fra DAB nævnte, at hvis afdelingsbestyrelsen bliver ved med at hænge sig i gamle ting, så kan DAB godt forstå, at beboerne bliver sure.

Ib fra LAB gav Karina ret i at afdelingsbestyrelsens referater ikke er sobre.

TAN og Mac oplyste, at afdelingsbestyrelsen skriver sandhederne i bestyrelsesreferaterne. Nævnte som eksempel, at NCC skulle have været færdig med opgang 261 den 31. juli 2016. NCC er ikke færdig endnu, og har ikke sat tilstrækkelig med ressourcer på opgaven. TAN og MAC nævnte også, at der havde været op til 6 besøg hos samme beboere, for at se på de samme fejl og mangler, uden at NCC havde udbedret fejlene.

TAN og MAC fastholdt kritikken af NCC.

Bestyrelsens punkter til dagsordenen til styregruppemøderne

Ib fra LAB mener, at afdelingsbestyrelsens punkter fylder for meget på dagsordenen. TAN nævnte, at afdelingsbestyrelsen mener, at punkterne er styregruppemøderelevante. Det blev aftalt, at Ib nævner hvilke punkter han tænker på, når vi når til punkterne.

Genhusning

Der blev orienteret om genhusning. Ikke så meget nyt.

LAB har godkendt nye indskudsregler, som kan gøre flytteudgifterne mindre.

Afdelingsbestyrelsen

Sorgenfrivang II

Skader vedrørende inventar i forbindelse med genhusningen

Regler vedrørende skader på inventar i forbindelse med genhusning bliver indskrevet i referatet.

Opvaskemaskiner

DAB og DABs rådgivere har ikke sikret, at rørføringerne i køkkenerne er blevet opsat på en måde, så der kan stå opvaskemaskiner i køkkenerne.

Ejendomskontoret har fundet en relativ nem løsning, som vil blive prøvedført.

Loft i reception

Loft i reception skal skiftet på grund af vandskaden. 3 forslag blev uddelt på mødet. Afdelingsbestyrelsen ønskes et hvidt loft, som matcher resten af gangene.

Børnehaven

Det undersøges om børnehaven kan være i selskabslokalerne under renoveringen.

DAB ønsker, at flytning af børnehaven allerede skal ske i forbindelse med etape 5, altså når arbejdet begynder i opgang 249. Afdelingsbestyrelsen kan ikke se, hvorfor børnehaven skal flyttes før etape 6, altså når arbejdet begynder i opgang 247.

Det er afdelingsbestyrelsens opfattelse, at DAB ikke varetager beboernes interesse i denne sag.

Afdelingsbestyrelsen ønsker, at det undersøges, om beboerne kan anvende børnehavens lokaler som selskabslokaler, hvis børnehaven skal flyttes til afdelingens selskabslokaler.

Afdelingsbestyrelsen ønsker at besigtige børnehavens lokaler i forbindelse med bestyrelsesmødet den 4. april. DAB har efterfølgende oplyst, at vi ikke har ret til at anvende børnehavens lokaler. Dette er afdelingsbestyrelsen indforstået med, men ønsker, at DAB taler med børnehaven om mulighed for, at beboerne kan bruge lokalerne som selskabslokaler, når børnehaven ikke anvender dem.

Bestyrelsen finder ikke at DAB varetager beboernes interesser i denne sag, og retter henvendelse til Niels Olsen

Det skal undersøge, om der er noget ved bygningen, der skal repareres, udskiftes eller vedligeholdes, mens børnehaven er væk.

FOF og andre skal orienteres om, at selskabslokalerne ikke kan lejes fra efteråret.

Problemer med fuger

Hårde fuger i køkkener krakelerer. De ændres nu til bløde fuger.

Fuger i loft i badeværelser krakelerer. DABs rådgivere oplyser, at det "kun" er et kosmetisk problem, da det er et vådrum, som har ekstra forsegling. Der anvendes stadig hårde fuger i badeværelser. Repareres i etape 1.

Afdelingsbestyrelsen mener, at det er en projekteringsfejl. Emnet tages op på næste møde.

Brug af materiale fra V2C

På grund af at afdelingsbestyrelsen vurderede, at der blev betalt for meget for ekstraarbejder, blev firmaet V2C sat til at foretage registrering af udvalgte ekstraarbejder.

Afdelingsbestyrelsen

Sorgenfrivang II

Afdelingsbestyrelsen har ønsket oplyst, om V2Cs materiale er blevet anvendt, når prisen for ekstraarbejder skulle forhandles.

DABs rådgivere oplyste på mødet, at V2Cs materiale blev brugt nogle steder og andre steder ikke. Materialet kan bruges på taget ved oprensning af render.

Det blev på mødet aftalt, at når punkterne lukkes, vil det blive oplyst hvordan V2Cs materiale blev brugt.

Stisystemer

Prøvekørsel på sti ved 261 med driftens materiel har vist, at stien ikke er udført på en måde, så driften kan arbejde ordentligt, når der f.eks. skal fejes sne. DAB og DABs rådgivere foreslog, at der kunne anvendes en håndfejmaskine.

Det er afdelingsbestyrelsens vurdering, at det ikke er fornuftigt at anvende en håndfejmaskine, da der er over ½ km sti, der skal fejes.

Afdelingsbestyrelsen ønsker at stiforløbes skal laves om, så driften kan udføre deres arbejde tilfredsstillende.

Vandproblemer i kælder i blok C

Det undersøges hvad årsagen med vandproblemet i kælderen i blok C skyldes. Beboerne opfordres til altid at have sat deres opmagasineret indbo på paller.

Økonomi

Worst case er nu på minus 105.443.895 kr. Stigningen skyldes mest bygherreleverancer på 9 mio. kr. Derudover er der 1 mio. kr., som er gået til malertilsynet, som kunne havde kostet det halve, hvis afdelingsbestyrelsens ønske var blevet fulgt.

Det forventes stadig, at huslejestigning på 38,5 % ikke overskrides.

Ikke korrekt opsætning af lisener

Lisener på blok A er nogle steder opsat med meget store revner imellem. Det er ikke pænt og ikke godt for bygningen. DAB ser på sagen.

Ad. 8

Der er intet at følge op på.

Ad. 9

Der udføres 2 prøveopsætninger af markiser. En eventuel merudgift ved prøveopsætningen dækkes af byggesagen.

Ejendomskontoret indhenter tilbud fra 2 virksomheder.

Ad. 10

Mac orienterede om LAB-møde 13. marts 2017.

Ad. 11

Der er kommet en henvendelse om regler for brug af reposer.

I husorden står der, at der ikke må stå noget på reposerne. Det har dog været kutyme for, at der må stå lidt blomster, juleting og andet hygge i begrænset omfang.

Afdelingsbestyrelsen

Sorgenfrivang II

Vi ønsker at beboerne skal have en vis frihed til at udsmykke reposerne, og bestyrelsen finder nogle af beboerens forslag for begrænsende.

Der er behov for en opdateret husorden, og bestyrelsen forventer, at udarbejde et forslag til en ny husorden, når helhedsplanen er gennemført.

Ad. 12

Intet.

Ad. 13

Intet

Ad. 14

Intet.

Mødet sluttede kl. 21.01

Mac