

Dagsorden: Bestyrelsesmøde d. 7/2 2016

Afholdt:

Dato: 7. februar 2016

Tid: kl. 10:00

Sted: Fælleshuset

Fremmødte:

Dagsorden:

1. Opsamling:

a. Fælleshus – Skilte med regler, info om adgangskontrol mm.:

Der er lavet og opsat skilte med regler for generel brug af fælleshuset, regler ved udlejning (inkl. rengøringsprocedure), vejledning mht. adgangskontrol og skilte på køleskab og opvaskemaskiner.

b. Reparation af fiber:

Er udført cirka midt-december 2015.

Reparationen blev billigere end forventet; 10.885 kr. mod tilbud på 18.750 kr.

c. Hund i lejlighed:

Der er snakket med den pågældende beboer og hunden er der umiddelbart ikke længere.

d. Beskæring af træer – DTU:

Er gjort af DTU i slutningen af efteråret 2015, dog er det ret begrænset hvor meget der er blevet beskåret.

Det er besluttet at Lis tager kontakt til DTU igen, da vi mener at træerne i løbet af sommeren vil kunne vokse ind over altanerne.

e. Udskiftning af pumpe i pumpebrønd:

Jonas tager sig af dette.

Mathias sender materiale til Jonas.

f. Arbejde af låsesmede:

Lås i fælleshus er udskiftet, så beboere ikke længere kan låse sig ind med nøgle og aktivere alarmen.

Dørhåndtag i alle opgange er udskiftet, samt en låsekasse der var itu.

Alle døre/dørpartier er skæve, da de, stort set, kun lige sidder fuget fast i sider og top og folk ikke har kunnet finde ud af at åbne dørene og bare presset på.

Derfor er slutblik til håndtagssplitten er justeret så dørene kan lukke. Slutblik til låsekolberne er ikke muligt at justere så de passer.

Mejlhede låse ville ikke påtage sig opsætning af gitter/afspærring ved opgang 2, men henviste til Ishøj hegn. Der har ikke været møde med dem om det.

g. Faskiner/regnvand/oversvømmelse:

4B er blevet bedt om at undersøge hvad der er normalt ifm. ansvar mellem grundejere og lejere ifm. ansvar for regnvand, samt tjekke om der er noget i grundlejekontrakten om det.

Et interessant aspekt er, at vores faskiner ifølge DTU er koblet på deres samlede faskine system. Dette er ikke vist på tegningerne, men disse er, ifølge DTU og fysisk konstatering af placering af brønde, mangelfulde.

Problemet er at kollegiets faskiner ikke kan tage imod den mængde regnvand der kommer, hvorved der kommer oversvømmelse i kælder og på parkeringsplads.

Årsagen kan være manglende vedligeholdelse af faskiner/sandfang, så de er fyldt op med jord o.lign.

Eneste løsning for at ordne dette er opgravning af gamle faskiner og lægge nye ned.

Derudover er regnvejrspregninger siden 2006 ændret, så man skal højde for cirka dobbelt mængde regnvand i dag ift. 2006.

Det er ukendt hvad vores faskiner er beregnet til grundet manglende dokumentation.

Dette kan også være årsag til oversvømmelserne, hvis faskinerne er underdimensionerede ift. Nuværende regnmængder.

Lis' mand har foreslået en løsning med at lede vandet væk fra parkeringsplads, som han tilbyder at stå for hvis det bliver aktuelt.

4B rykkes for konklusion om ansvar og efterfølgende tages kontakt med DTU. Beslutning om evt. løsninger afventer derfor konklusion fra 4B og DTU.

2. Udskiftning af varme og vandmålere – gennemgang af tilbud og valg:

Der er indhentet tilbud fra Brunata, Kamstrup, Minol og Techem, som er udsendt på mail til bestyrelse tidligere.

Det blev besluttet at benytte Kamstrup. Der skal indhentes opdateret/konkret tilbud fra Kamstrup/VVS'er. Jonas tager kontakt til Kamstrup.

Der skal aftales med 4B om de kan overtage vand/varmeregnskaber og til hvilken pris. Det nuværende er Brunata der står for både aflæsning og forbrugsregnskaber mm.

3. Studietjek:

Fire andelshavere har ikke svaret.

Fire lever ikke op til kravet om at være studieaktive, grundet færdiggørelse af uddannelse.

To andelshavere er rykket for status, da de ved undersøgelsen ikke levede op til krav om studieaktivitet, men skulle gerne opfylde det inden det halve års udløb.

Der udsendes email til dem på venteliste for at sikre at denne er opdateret.

Grundet ændringer i andelskrone foretages der ikke handler i måneden op til generalforsamlingen.

4. Resultater fra energikonsulent og fremtidigt arbejde – inddragelse i renovering:

Rapporten fra energikonsulenten vil blive udsendt til andelshavere sammen med indkaldelse til generalforsamling, samt sammenfatning af korrespondance mellem bestyrelsesformand og energikonsulent med oplysninger som ligger ud over rapporten.

El forbrug:

Det skal bemærkes at de el problemer der nævnes i rapporten ikke er så problematiske, men skyldtes fejl i datamateriale udleveret af Dong. Afregning af forbrug er sket efter det korrekte forbrug.

Dog ligger vores forbrug stadig i den høje ende, med forholdsvis store svingninger.

Det ligger på det samme som lignende byggeri med fælles vaskeri (som er en energisluger).

Det er uvist hvad der er skyld i forbruget og udsvingene og der er ikke lavet udregning for besparelse ved et mere normalt forbrug.

Dog bliver vores lygtepæle udskiftet til LED efterhånden som de springer, hvilket for alle lygtepæle samlet vil give en nedbringelse på mere end 530 W.

Derudover er alle spot blevet fjernet i fælleshuset og pærerne på det ene toilet udskiftet, hvilket har medført nedbringelse på omkring 940 W.

Alternativer til de nuværende g24d-2 pærer udenfor lejligheder og opgange) skal undersøges. Dels pga. strømforbrug og dels grundet varmeproblemer fra pæren der får fatningerne til at smuldre.

5. Renovering:

Der er blevet indhentet tilbud på flere af forskellige renoveringer der skal foretages i løbet af de næste par år, dette er sendt til bestyrelsen og administrator.

Dette bruges til at prioritere og planlægge hvad der skal laves først.

Der er i 2015/2016 ikke igangsat så meget arbejde som meldt ud til generalforsamlingen i 2015, da det i nogle tilfælde har været nødvendigt at lave tests i lejligheder for at sikre godt resultat.

Dette gælder bl.a. opfugtning af mursten i altan siden, samt fugt problemer i lysninger ved vinduer, resultatet af dette er tidligst klar omkring midten af sommeren 2016.

Til nogle af tilbuddene er der indhentet alternativ pris, hvor vi selv står for noget af arbejdet.

Besparelsen står ikke til måls med arbejdet og den sikkerhed der er i at lade håndværkerne om alt arbejdet. Derfor besluttes det at alt arbejde udføres af håndværkerne.

Der skal indhentes tilbud på:

Udskiftning af murstensoverligger på 2. sal.

Malerarbejde på lysninger ved dør og vinduespartier – Både hvor maleren udfører alt selv, og hvor vi selv grunder og giver to lag maling inden opsætning, og maleren så spartler og maler en sidste gang.

I løbet af 2016 vil der blive foretaget termografering af ejendommen, som muligvis vil kunne give nye indsatsområder for energioptimering af lejligheder, samt mindske komfortproblemer med kuldetræk.

6. Varmesystem:

Per 1/1 2016 er vi skiftet fra Veltec til Lygas mht. service af gaskedler.

Varmesystemet har over vinteren været bedre til at holde på trykket end tidligere år, og der har heller ikke været lige så store driftsproblemer som tidligere år.

Dog har der været problemer med andre dele af systemet (vandpumper/styringsenhed), og den ene varmekedel i den ene kedel blev udskiftet efteråret 2015.

Lygas mener at sliddet på varmekedlene skyldes, at de ikke bliver rensset godt nok, der er givet tilbud på grundig rensning af begge kedler i løbet af foråret 2016.

Til næste møde med energikonsulent snakker Mathias med energikonsulent om el varme/alternativer til opvarmning af lejligheder og brugsvand.

Mandag 15/2 har Mathias møde med HMN gas omkring, hvad de kan tilbyde af løsning i stedet for vores nuværende system.

Den nye løsning vil være et gas-hybridanlæg, hvor energikonsulenten skønner (se hans rapport) at ca. 2/3 af varme behov kan dækkes af varmepumperne og resten dækkes af gaskedler.

Da el pris til varmepumper er lavere end almindelig el pris, skønnes det at der kan spares ca. 1/3 af varmeudgifter.

Yderligere kan man se på etablering af solceller til dækning af fælles elforbrug, der snakkes med energikonsulenten om det.

7. Service og rensning af varmtvandsbeholdere:

Udskiftning af anoder og rensning af varmtvandsbeholdere (VVB):

7.200,00 kr. ekskl. moms (9.000 kr. inkl. moms).

Anoder skal skiftes hvert 5-10. år (alt efter brug og vand type) for at forhindre korrosion af tanken. Anbefaling er rensning af VVB hvert år for at forhindre bakterier, desuden sikrer afkalkning mindre energiforbrug til opvarmning af vandet grundet mere effektiv varmespiral.

Det beslattes at der skal sættes gang i dette.

8. Ventilation og støjproblemer:

Service:

Der er indhentet tilbud fra Lygas på service af de to motorer til ventilation på taget som lyder på 1.540 kr. ekskl. moms/år (1.925 kr. inkl. moms/år).

Dette vedtages, Mathias kontakter Lygas og indgår aftale.

Støjproblemer:

Der er i, mindst, en lejlighed problemer med støj fra ventilationen (se email til bestyrelsen fra 12/11 2015).

Der har været ventilationsteknikere ude for at se på det og givet tilbud på at udbedre problemet. Den største årsag er, at der ikke er en støjdamper i ventilator 1 (lejligheder x01-x12), derudover manglede der også sikkerhedsgitter (som forhindrer dyr mm. at komme ind i motoren og ødelægge denne).

Derudover er udsugningen munding placeret tæt på friskluftsindtaget til lejligheder.

Tilbuddet indeholder lyddæmper og sikkerhedsgitter til ventilation 1, samt ændring af rørføring for både ventilation 1 og 2 så de ikke ligger lige op til lejlighedernes friskluftsindtag.

Priserne er uden moms:

1 Stk. lyddæmpere	SLBU 500x900		3.974,00
2 Stk. 45 grader bøjning	BFU45 500	647,00 x 2	1.294,00
1 Stk. afkastriste	EPFN 500	615,00 x 2	1.230,00
1 Længde rør ø500	SR 500x3000		1.315,00
2 Stk. fliser			200,00
2 Stk. bæringer	RK 500	1174,00 x 2	2.348,00
Arbejds løn			4.200,00
I alt			14.561,00
Inkl. moms			18.201,25

Arbejdet godkendes og kan sættes i gang.

Defekt ventilation i kælder:

Ventilationen i kælderen er i meget dårlig stand, denne er koblet op på styringen til kedlerne (af hensyn til krav om udluftning ifm. gaskedler), så hvis ventilationen stopper vil kedlerne slukke. Skiftning af denne er 1.244 kr. ekskl. moms (1.555 kr. inkl. moms).

Arbejdet godkendes og kan sættes i gang.

9. Havedage:

Det besluttes at ændre lidt på havedags rutinen.

Det afprøves at holde forårets havedage den første søndag i måneden i perioden marts-juli.

Dette gøres af flere årsager. Dels er der så fem havedage, så holdene på havedagene bliver mindre hvormed vi håber at kunne øge effektiviteten og overblikket og dels håber vi at kunne holde kollegiets grund/fælleshus i bedre stand med det øgede antal dage. Derfor bliver deltagerbegrænsningen for forårets havedage på 15 i stedet for de tidligere 19.

Derudover vil det formindske problemer med afregning af gebyr for manglende deltagelse, da indberetninger af opkrævning skal ske til administrationen (4B) inden den 15. i måneden.

Med det nuværende system går der over en måned inden afregning, hvilket har givet problemer ifm. salg af andele.

Efterårets havedage kommer umiddelbart til at ligge første søndag i måneden fra september-december, men ligger ikke endeligt fast endnu.

Til havedagen i marts skal der plantes hæk de steder der mangler. Mathias sørger for at bestille.

10. Møde med kommunen ang. affaldshåndtering og fjernvarme (22/9 2015):

Mathias var den 22/9 2015 til møde med kommunen ang. affaldshåndtering og fjernvarme.

Affaldshåndtering:

Kommunen indfører, allerede fra i år, kildesortering af affald i parcelhuse og fra 2017 i etageejendomme. Det er ikke meldt ud hvad prisen vil være, andet end at prisen allerede fra i år bliver hævet.

Kommunen har ikke besluttet hvordan løsningen kommer til at blive, men der vil sandsynligvis blive indgået individuelle aftaler med hver ejendom alt efter deres behov. Men der er lagt op til tre forskellige løsninger:

- Containere (magen til dem vi har nu, bare med sortering (husholdningsaffald, papir, glas osv.).
- Semi-nedgravede containere.
- Fuldt nedgravede containere.

Fjernvarme:

Mathias har haft kontakt til Vestforbrændingen og Holte Fjernvarme.

Vestforbrændingen har i løbet af 2015 lagt fjernvarme til boligblokke lige syd for kollegiet. De er interesserede i at lægge fjernvarme til os i fremtiden, men kan ikke give et tidsestimat på hvornår, andet end mindst nogle år.

Holte fjernvarme, som står for fjernvarmen til DTU, gav tilbud der er ca. 1/3 dyrere end vores nuværende gaskedler. Dette skyldes primært at de hovedsagligt fyrer med gas, og derfor har højere afgifter.

11. Evt.:

Affald:

Bestyrelsen kan igen konstatere, at der er store problemer med beboere der smider storskrald i vores affaldsskur, på trods af skilte ved skraldeskur og beskeder på kollegiets hjemmeside og på facebook.

Mathias forhører sig med det andet andelskollegie hvad de giver for deres storskraldscontainer.

Regnskab 2015 og budget 2016:

Bestyrelsen har budget og regnskabsmøde med 4B den 7. marts. Mathias forhører med 4B hvornår vi får materiale udsendt, og der afholdes forberedende bestyrelsesmøde den 6. marts kl 14:00.

12. Næste møde:

6. marts kl 14:00.

Fokus vil være på regnskab og budget, men der kan være enkelte ting udover også.