Vallensbæk Stationstorv

**\* et godt sted at bo 18. februar 2022**

**Referat fra**

**afdelingsbestyrelsesmøde nr. 24 torsdag den 09. februar 2022 kl. 16,00 – 18,00.**

Mødet blev holdt i fælleslokalet, Vallensbæk Stationstorv 3.

Værter: Jørgen B og Johnnie/tak

Referat: Peder

|  |
| --- |
| Kommentarer og beslutninger indsat i tabel |

Deltagere: Peder, Gert, Jørgen B, Jørgen A, Lene og Johnni, Jan.

Bo Grotkopp, Energi- og varmekonsulent, KAB, Thomas Eriksen, Byens Byggerådgivning, Bo Mølgaard, driftschef og Michael, Ejendomskontoret deltog i en del af mødet.

**Dagsorden:**

**F: Godkendelse af referat fra sidste møde.**

Der var ikke fremkommet bemærkninger til referatet fra mødet den 6. oktober 2021.

Referatet er dermed godkendt og bliver underskrevet af formanden.

**F: Orientering fra formanden og følgende emner til drøftelse:**

**Status Stormgade**

På afdelingsmødet i september 2021 blev det besluttet at genstarte projektet og budgettet blev forhøjet. KAB, Bo M fik til opgave at kontakte rådgiver for indhentning af tilbud, som matcher de krav, som Vallensbæk Kommune og brandmyndighederne stiller.

|  |
| --- |
| **Thomas fra Byens Byggerådgivning gav kort status på projektet og fremviste billede, som viste, hvordan glasparti kommer til at se ud med ramme i samme grå farve som vinduer. Er godkendt af Vallensbæk Kommune. Thomas er nu i gang med at indhente nye tilbud, godkendelse af brandmyndighederne og Vallensbæk Kommune.** |

**Status El ladestandere**

På afdelingsmødet i september blev det også vedtaget at tage imod Vallensbæk Boligselskabs tilbud om opstilling af ladestander. I det materiale, som var udsendt inden afdelingsmødet var nyt forslag til placering ikke sendt med.

Der blev nedsat et udvalg, som skulle komme med forslag til placering og revideret forslag til regler for brug af ladestander.

|  |
| --- |
| **Der er nu udarbejdet revideret forslag til regler for brug af ladestander med forslag til placering. Når el-firma er klar til at påbegynde opsætning, indkalder vi til ekstraordinært afdelingsmøde med to ugers varsel for godkendelse af regler og placering.** |

**Solfangere**

Der er indhentet tilbud på opsætning af solfangere. Vi har behov for orientering om årligt afkast, hvor meget vil anlægget kunne levere, kan vi bruge el, årlige omkostninger, eftersyn, vedligeholdelse.

|  |
| --- |
| **Bo Grotkopp gav os en orientering om forholdene i forbindelse med evt. opsætning af solfangere på taget. Der er forberedt for opsætning i forbindelse med byggeriet. Bo var kommet frem til, at der kunne være en årlig besparelse (afkast) på el på kr. 15.750 ved 1.000 solskinstimer og en pris på kr. 3,80 kwh. Vi har fået et tilbud på montering og materialer på kr. 200.000, dertil kommer inverter kr. 25.000 (som skal skiftes hver 10. år.) Evt. opsætning af brandstige i opgang C kr. 40.000 og så er der jo altid de uforudsete omkostninger og andre omkostninger. Usikkerhed om pris på el, og pris på materialer. Det kræver også godkendelse af Vallensbæk Kommune og afdelingsmødet.**  **Konklusion, der skal laves en skarpere beregning i forbindelse med forberedelse af budget for 2023 og igen inden afdelingsmødet i september. Og endelig inden evt. igangsætning primo 2023.** |

|  |
| --- |
| **Bo G tog indeklima op på foranledning af flere spørgsmål om dette emne. Der mangler dokumentation på leverandørens detailprojektering af ventilationsanlæg, herunder dimensionering af aggregater, veksler, varmeflade, kanaler, spjæld, gennemføringer m.m. samt dokumentation på anvendte luftmængder, lufthastigheder, indregulering, lydprøver. Bo igangsætter test af målere og reset på CTS systemet. (Kr. 10-15.000)** |

**Det skal vi tale med Michael om:**

Lås på indgang hoveddør, er der nyt, ellers fortsat afvente

|  |
| --- |
| **Vi afventer fortsat, der er ikke nyt om låsesystem – og problemet er ikke så presserende lige nu.** |

Lys i mørket – hovedtrappen

|  |
| --- |
| **Det er blevet bedre med lys på hovedtrappen, men vi skal stadig klappe i hænderne eller aktivere elevator før det tænder nogle gange. Det er nemlig lydstyret. Der er ikke ros til elektriker for udført arbejde.** |

Elektriske døråbnere, problem ved driftsfejl, når el leveres fra en lejlighed til fællesdøre. Skal vi ved lejlighed have rettet til, så alle fællesdøre er koblet på fælles el?

|  |
| --- |
| **På sigt skal vi have det tilpasset, så i hvert fald alle fællesdøre er koblet på fælles el. Men der er nogle udfordringer med ”at finde strøm”, som skal løses først.** |

Dørtelefoner/tryk ved dør, skal tryk udskiftes ved lejlighed til bedre, som er sikret mod fugt.

|  |
| --- |
| **Jørgen B sender forslag til nye dørtryk til Michael, som finder en pris. Jørgen er parat til at stå for montering**. |

Oliespild - det er en problematisk sag

|  |
| --- |
| **Det har været en problematisk og langvarig sag, som nu har stået på i et år. Der har nu været en montør, som har renset og udskiftet nogle filtre, men det er usikkert om hele problemet er løst dermed. Jørgen B fortsætter vedholdende opfølgning over for SG Nordic.** |

5-års eftersyn (bemærkninger og kommentarer er tilføjet efter vores møde)

|  |
| --- |
| **Byggeskadefonden foretog 1-års eftersyn i 2018, hvor der blev konstateret byggeteknisk svigt, som skulle udbedres, ligesom der manglede i dokumentationsmateriale, som skulle fremskaffes af NJ-gruppen.**  **Et eksempel: Alufacadebeklædning – se side 4.**  **Byggeskadefonden har i 2021 foretaget opfølgning og konstateret at manglende dokumentation ikke er fremskaffet, samt at forholdene ikke er udbedret i mange tilfælde.**  **Både i 2018 og i 2021 var der lejligheder, som var udtaget til stikprøvekontrol.**  **Michael oplyste, at Ejendomskontoret også har store udfordringer med at fremskaffe bilag og oversigter, da der har været flere projektledere inde over fra KAB i forbindelse med byggeriet og materiale måske er gået tabt. Det kan have betydning for forældelse af krav.**  **Af hensyn til forældelsesfristen har KAB allerede fremført en formel reklamation over svigt/skader.**  **Se også Beskrivelse af vedligeholdelsestilstand på side 4.** |

**Øvrige punkter**

**Regnskab 2021** ser flot ud. Der mangler stadig de sidste posteringer og rettelser. Men det peger mod et overskud for året 2021.

|  |
| --- |
| **Det endelige regnskab får vi først i juni måned i forbindelse med tilrettelæggelse af budget for 2023. Vi indsender forinden vores kommentarer.** |

**Afdelingsmøde den 21. september 2022.**

Lokalet er blevet af booket, da borgmesteren skal bruge Havet. Skal vi finde et nyt tidspunkt, hvis det er muligt eller skal vi satse på fælleslokalet?

|  |
| --- |
| **Afdelingsbestyrelsen besluttede at satse på fælleslokalet.** |

**Aktuelle punkter sendt til formanden**

Ingen.

**F: Eventuelt**

**Gæster – fremvisning af lejligheder, fælleslokaler og området.**

Sammen med Gert er jeg ved at lave en liste over forslag til forbedringer, hvis vi skulle bygge i dag. Men også en liste, som peger på de mange ting, som er godt ved byggeriet.

|  |
| --- |
| **Listen sendes til afdelingsbestyrelsen ved lejlighed, tilføj gerne.** |

**5-års fødselsdag er fest- og fælleslokaleudvalget gået i gang med at planlægge.**

|  |
| --- |
| **Udvalget er i fuld gang med planlægning. Vi skal være parat til at give hjælpende hånd med praktiske opgaver**. |

**F: Næste møde**

Onsdag den 10. august kl. 10,15, hvor vi skal forberede afdelingsmødet i september måned.

Derudover vil der blive indkaldt til møder efter behov.

**Kalender**

28-03-2022 Formandsmøde Vallensbæk Boligselskab Peder deltager

16-06-2022 Repræsentantskabsmøde Gert og Peder deltager

21-09-2022 Afdelingsmøde

Vallensbæk den 14. februar 2022

Vallensbæk Stationstorv

Peder

**Registreret ved 1-års eftersynet**

**28072 Alufacadebeklædning er ikke friholdt fra terræn (s. 31 / 24)**

Forvægge af alufacadeplader er ført ned bag flisebelægningen på tagterrassen (fællesterrasse). Alufacadepladerne er ikke friholdt fra terræn, og der er således øget risiko for nedbrydning og tæring af aluminiumsoverfladen. Vintersaltning af tagterrassen skal undgås, da kontakten med salt vil accelerere tæringen. Det samme forhold gør sig gældende ved altangange, hvor facadepladerne løber bagom altangangselement.

Registreret ved vægfacader ved tagterrasse (fællesterrasse) – generelt.

Det skal dokumenteres, at regn skærmen er monteret og fastgjort (fastgørelsesmidler, type, antal, montageafstand) korrekt. Statisk beregning mangler.

Der er byggeteknisk svigt. Svigtet skal udbedres – øget vedligeholdelse vil ikke være nok.

Der er mangler i dokumentationsmaterialet. Manglende dokumentation skal fremskaffes.

**Registreret ved 5-års eftersynet**

Ved 5-års eftersynet er det oplyst, at manglende dokumentation ikke er fremskaffet, samt at forholdet ikke er udbedret. Ved besigtigelsen kunne det ligeledes konstateres, at forholdet ikke er udbedret.

Der er fortsat byggeteknisk svigt. Svigtet kan enten udbedres eller forebygges ved øget drift.

Der er mangler i dokumentationsmaterialet. Manglende dokumentation skal fortsat fremskaffes.

------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Beskrivelse af vedligeholdelsestilstand ved 5-års eftersyn.**

Bebyggelsen omfatter et 4-etages boligbyggeri ovenpå et erhvervsbyggeri og parkeringsdæk. Der er indrettet 49 lejligheder for seniorer med køkken, wc-baderum og altan med tilhørende depotrum i separat bygning, affaldshåndtering og adgangsdæk på parkeringsdæk.

Dette 5-års eftersyn omfatter udelukkende de 49 lejligheder på 2. sal, 3. sal, 4. sal og 5. sal fordelt på tre opgange, samt det dertilhørende beboerlokale (fællesrum), adgangsveje og depotrum.

**Generelt fremstod ejendommen i god vedligeholdelsestilstand. Der er ikke konstateret egentlige skader eller følgeskader af tidligere registrerede svigt.**

Ved 1-års eftersynet blev der konstateret mange byggetekniske svigt samt manglende dokumentationer af forskellige forhold. KAB oplyser at hovedentreprenøren NJ Gruppen på 1-års eftersynsmødet accepterede at fremskaffe det manglende KS-materiale og diverse dokumentationer, samt at udføre evt. nødvendige afhjælpninger.

I forbindelse med 5-års eftersynet er det oplyst fra KAB, at ingen manglende dokumentationer er fremskaffet samt at ingen forhold er udbedret siden 1-års gennemgangen. Ved besigtigelsen kunne det bekræftes, at kun ganske få af disse forhold er udbedret.