

# Referat af afdelingsbestyrelsesmøde - Baldershus

**Mandag d. 8. februar 2016**

Afholdt på ejendomskontoret

Deltagere: Anders Kressner (formand)  
Erik Bruus  
Kim Henriksen  
Morten Røssel  
Thomas H Rasmussen  
Jørgen Buch (Driftsleder)  
Michael Christensen (Driftschef)

## **1. Valg af referent.**

Thomas blev valgt.

## **2. Byggeregnskab.**

Det samlede byggeregnskab udviser et overskud på 319.000 (inkl. moms). For at undgå at midlerne tilbageføres til landsbyggefonden skal de afsættes til arbejder i afdelingen. Dette skal ske inden marts/april.

Prioriteringen og processen i forbindelse hermed blev diskuteret. Der har tidligere (bl.a. på afdelingsmødet i september) været fremsat forskellige ønsker til hvad midlerne kunne anvendes til, bl.a.

- Et (midlertidigt) hegn ud mod industrivangen. For at undgå trafik 'rundt om' hegnet, skal hegnet hænge sammen med den løsning lejerbo har etableret. Om nødvendigt tages kontakt til lejerboafdelingen i forbindelse hermed.
- Afskærmning af indgangspartierne til opgange. Åbningerne under bygningen skaber meget ofte en kraftig vind hvilket kan gøre det vanskeligt at åbne yderdøre. Derfor efterspørges en afskærmning ud mod industriskellet så disse gener mindskes.
- Cykelskur. Der blev drøftet forskellige løsninger herunder muligheden for at bruge åbninger under bygningen til dette formål – nærmere bestemt de to åbninger hvor der ikke er indgang til opgange.

Det blev besluttet at Michael/Jørgen kontakter arkitekten for at få et tilbud på en sammenhængende løsning indeholdende de ovenstående elementer.

En række yderligere ønsker blev drøftet, herunder kameraer (rettet mod parkeringen), legeplads, borde/bænke sæt med mere.

Når der foreligger løsningsforslag inkl. økonomi fra arkitekten vil der blive taget stilling til øvrige ønsker. På dette tidspunkt vil bestyrelsen afholde en høring blandt beboerne (eller et møde) for at diskutere løsningsforslagene.

### 3. Udestående sager

Listen over udestående sager blev gennemgået. Den opdaterede liste kan ses til sidst i referatet,

### 4. Eventuelt

Et-års gennemgangen blev diskuteret. Størstedelen af entreprenørens udeståender i lejlighederne skulle nu gerne være udbedret, eller også skal der være lavet en aftale med de berørte beboere om hvornår udbedringen sker. Hvis man mener man har mangler på mangellisten som rettelig burde være lavet af entreprenøren, men ikke er blevet det, så vil ejendomskontoret meget gerne høre herom snarest.

Der skal udarbejdes et råderetskatalog i afdelingen. Råderetskataloget præciserer, hvilke ændringer vi som beboere kan foretage i boligen, og det beskriver hvad der skal ske med disse arbejder når vi fraflytter boligen. Alle opfordres til at komme med ideer til hvilke ændringer vi ønsker i råderetskataloget – eksempler er f.eks. etablering af stikkontakt på altanen, eller opsætning af overskabe i køkkenet. Ideerne videregives til bestyrelsen som efterfølgende (efter sommeren) vil drøfte ideerne med KAB.

### Liste over aktuelle sager

Overskrift	Dato	Status
<b>Vejskilt</b>	<b>08-feb</b>	Der mangler et skilt med 'Fasanskellet 2-10' – Anders kontakter kommunen vedr. dette.
<b>Fortovet</b>	<b>14-jul</b>	Sagen om manglende fortov ved indkørslen er overgivet til kommunen.
	<b>22-okt</b>	Vi har ikke hørt fra kommunen - Anders har sendt en rykker for 14 dage side.
	<b>08-feb</b>	Der er ikke sket noget i sagen, som bunder i en tvist mellem entreprenøren og kommunen – det kan trække ud med en løsning.
<b>Parkeringsaftale (lukkes)</b>	<b>14-jul</b>	Anders har undersøgt muligheden for en begrænsning af parkeringen i lighed med den vores naboafdeling har. Efter afvejning af fordele og ulemper, besluttede bestyrelsen at stille forslag (på afdelingsmødet) om etablering af en sådan parkeringskontrol.
	<b>22-okt</b>	Anders indhenter de ekstra tilbud så ordningen igangsættes.
	<b>08-feb</b>	Ordningen er igangsat.
<b>Videoovervågning (lukkes)</b>	<b>14-jul</b>	Alene pga. den præventive effekt bør der opstilles skilte mv. Byggeprojektledelsen (v. Henrik Lindegaard) har bolden i den forbindelse.
	<b>22-okt</b>	Jørgen bestiller skilte med videoovervågning i morgen.
	<b>08-feb</b>	Skilte er opsat.

<b>Ventilation</b>	<b>14-jul</b>	Der er forskellige udfordringer i forhold til ventilationsanlægget (bl.a. støj/lugt). På byggeriets 1 års gennemgang bliver problematikken løftet igen. Såfremt beboere generes af ventilationen, er det vigtigt at ejendomskontoret er gjort opmærksom herpå.
	<b>22-okt</b>	Afventer 1 års gennemgangen - der vil dog også blive lavet en gennemgang d. 27/10
	<b>08-feb</b>	Der skulle nu gerne være styr på ventilationen – det bliver der forhåbentlig ved med at være.
<b>Vinduespudsning</b>	<b>14-jul</b>	Der er indhentet flere tilbud på opgaven. Bestyrelsen stiller til afdelingsmødet forslag om etablering af en sådan ordning.
	<b>22-okt</b>	Der indhentes tilbud af Anders. Vi undersøger muligheden for en vinduespudsning i indværende år. Dette tages med Michael.
	<b>08-feb</b>	Det blev aftalt at vinduespudsning sker første gang medio marts – og herefter de aftalte 2 gange årligt. Jørgen sørger for at sætte ordningen i gang, og bestyrelsen foretager sig ikke yderligere.
<b>Vejledning om drift/vedligehold</b>	<b>14-jul</b>	Vejledningen indeholder bl.a. liste over hvilke materialer og malinger der er benyttet i bebyggelsen. Vi afventer modtagelse af denne fra byggeprojektledelsen.
	<b>22-okt</b>	Jørgen fremsender materialet til Thomas som ligger det på hjemmesiden.
	<b>08-feb</b>	Der er ikke sket noget i sagen. Dokumenterne skal først gennemgås og sorteres. Jørgen/Michael sætter dette i værk, og fremsender relevante vejledninger til Thomas som ligger materialet på hjemmesiden.
<b>Afmærkning af sikringsgrupper i EI-skabe (lukkes)</b>	<b>14-jul</b>	Afventer byggeprojektledelsen.
	<b>22-okt</b>	Vi afventer stadig - den bliver bragt i orden ved 1-års gennemgangen.
	<b>08-feb</b>	Afmærkningen er foretaget i forbindelse med 1-års gennemgangen.
<b>Vandhaner udenfor</b>	<b>14-jul</b>	Det vil blive lukket for vandet indtil videre. Dette sker fordi der har været tilfælde hvor vandet har løbet i længere tid.
	<b>22-okt</b>	Det er løst for nogle haner, men der er stadig et hængeparti med hanen ved materielhuset.
	<b>08-feb</b>	Der er fortsat et hængeparti.
<b>Lejlighedernes ventilationsskakt / målerskab</b>	<b>14-jul</b>	Pga. brandsikkerhed må der ikke være forbindelse fra etage til etage, så lugtgener burde ikke kunne forekomme. Jørgen vil undersøge om adskillelsen er etableret korrekt.
	<b>22-okt</b>	Jørgen nævner for byggeledelsen at enkelte har haft gener med røglugt. Måske en gummiliste kan løse problemet.
	<b>08-feb</b>	Undersøges i forbindelse med de nuværende udbedringsarbejder.
<b>Gulvvarme</b>	<b>14-jul</b>	Problematikkerne omkring gulvvarmen vil blive bragt op på 1 års gennemgangen.
	<b>22-okt</b>	Ejendomskontoret har oplevet store frustrationer mht. at få de ansvarlige til at udbedre problemerne. I næste uge gennemgås udvalgte lejligheder hvor der er problemer. Om 14 dage kommer håndværkerne og udbedrer problemerne for alle. KAB sender brev ud vedr. dette.
	<b>08-feb</b>	Der arbejdes fortsat på sagen – som involverer en lang række fejl. Der udbedres løbende fejl, men der er fortsat udestående.

<b>Elforbrug (lukkes)</b>	<b>14-jul</b>	På afdelingsmødet blev der efterspurgt mulighed for løbende at kunne aflæse elforbrug. Vi afventer tilbagemelding fra byggeprojektleder Henrik Lindegaard, som vil undersøge hvorledes dette kan ske.
	<b>22-okt</b>	Vi afventer fortsat.
	<b>08-feb</b>	Der har ikke kunnet finde en løsning der gør det muligt at fjernaflæse de enkelte lejligheders bimåler via internettet.
<b>Afslutning af byggeregnskab</b>	<b>22-okt</b>	Vi forventer der vil være et overskud der skal bruges. Vi ved ikke hvornår regnskabet afsluttes.
	<b>08-feb</b>	KAB er bedt indhente tilbud på forbedringsarbejder hos arkitekten
<b>Opsætning af skilt ved indgangen til byggeriet (lukkes)</b>	<b>22-okt</b>	Anders sender en forespørgsel til Henrik Hugger i KAB.
	<b>08-feb</b>	Skiltet er opsat
<b>Indvendig rengøring (lukkes)</b>	<b>22-okt</b>	Jørgen sætter noget i gang så vi sikrer at vinduerne i opgangene også bliver pudset indvendigt.
	<b>08-feb</b>	Jørgen har sat noget i gang
<b>Affald (lukkes)</b>	<b>22-okt</b>	Drøftet hvad vi kan gøre for at forbedre skiltningen ved containerne. Jørgen indkøber skilte.
	<b>08-feb</b>	Skilte er opsat