

# Referat bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Åparken 6 den 29. august 2022

Til stede: Lisa Nielsen, Hans Jørgen Jensen, Per Dahl, Christian Gehlert og Camilla Salomonsen

Dagsorden:

- Velkomst og præsentation af bestyrelsesmedlemmerne
- Vinduesprojektet
- Nyt affaldssystem
- Velkomst til nye beboere
- Billeder til opslagstavlene
- Vandbehandlingsanlæg
- Arbejdsdag
- Sprækker i facaden
- Eventuelt

## 1) Vinduesprojektet

Opdatering fra Hans Jørgen. **Status mangellisterne:** Alle problemer med selve vinduerne og terrassedørene er stort set udbedret af IdealCombi. Der er desværre sket en såkaldt termisk sprængning af et vindue i 2.6. Problemet er beskrevet i manualen. Der er lavet et opslag på Facebook om det, der skyldes at vinduer med 3 lag glas har svært ved at komme af med varmen, hvis ruden er dækket til.

Fugearbejdet er derimod ikke færdigt og stadigvæk behæftet med fejl. Der er mange frustrationer over fugearbejdet. Resultatet burde være bedre, når vi har betalt så meget til vinduesprojektet 2,8 mill kr. incl. styring mv. (heraf udgør 117.250 til elementfuger og 65.375 til fugning af entredørene). Med hensyn til evt. fugefejl omkring og i selve lejlighederne er vi nødt til at gå ud fra, at fejl og mangler er med på mangellisterne og udbedret. Noget andet er fugerne mellem betonelementerne. Der er i løbet af juli/august lavet et par oversigter med mangler og fejl i fugearbejdet på især svalegangene og omkring entredørene. Nogle af manglerne er udbedret, men der mangler stadigvæk noget. Thomas, Newsec havde lige før mødet sendt en opfølgning på vores mangellister fra 23/8. Det har bl.a. vist sig, at den endelige opgørelse på antal meter viser, at der er 155,5 m ekstra. Christian regnede hurtigt ud af, at det vil give en ekstra regning på ca. 30.000. Hans og Hans Jørgen gennemgår listen og løsningsforslagene fra Thomas. Thomas indkaldes så hurtigt som muligt, så vi kan få en faglig vurdering af især fugearbejdet. Er kvaliteten egentlig i orden, hvad med de ekstra meter og hvordan kommer vi i mål?

Vi vil foreslå, at der bliver en sidste runde med de sidste fejl og mangler.

## 2) Nyt affaldssystem

Efter sommeren i 2023 skal vi sortere vores affald i flere kategorier. Kommunen har dog ikke endnu meldt ud hvordan. Vores problem er, at vores mobil-sug anlæg er gammelt, slidt og at mobil-sug udfases i 2030.

Vi må vente med at gøre noget indtil kommunen kommer med mere præcise udmeldinger. Så det er bedste nu er, at undersøge hvad det koster at reparere vores nuværende anlæg (hvis det kan lade sig gøre) og holde det igang indtil, at der er en endelig afklaring på kommunens affaldshåndtering og evt. forhandlinger med andre (kollegiet). Vi vil få Christian til at undersøge mulige løsninger og priser.

### **3) Velkomst til nye beboere**

Det er mest realistisk, at lave et par sider, som de nye beboere kan få. Der skal stå noget om Facebook gruppen, affaldssortering, regler for fester, parkeringsregler, internet adgang mv. Hans Jørgen og Lisa kigger på det.

### **4) Nye billeder af bestyrelsen til opslagstavlen**

Vi skal alle sende et billede til Camilla, der vil lave en ny oversigt.

### **5) Vandbehandlingsanlæg**

Johan 1.4 har foreslået, at vi installerer et vandbehandlingsanlæg, der knuser kalken i vandet, så kalken har sværere ved at sætte sig fast i bl.a. vaskemaskiner. Der er to løsninger. Ved den billigste knuses kalken og ved den anden skal der løbende tilføres salt mv. Vi får Christian til at finde en løsning og priser.

### **6) Arbejdsdag**

Bliver den 9. oktober kl. 10. Lisa og Hans Jørgen laver opslag.

### **7) Sprækker i facaden**

Af vores vedligeholdelsesplan udarbejde i 2019 fremgår, at enkelte hjørner har revnedannelser som bør lukkes med noget speciallim. Revnerne skal laves. Vi spørger Thomas (når han kommer) om en løsning.

### **7) Eventuelt**

#### **Udlån af p-pladser til kran ud for nr. 4.**

Det er grundejerforeningen, der bestemmer over p-pladserne.

### **Vandskade**

Der er en vandskade i 5.6, som også har påvirket 4.6 og 3.6. Newsec anmelder skaden til forsikringsselskabet. Vi er ikke klar over, om ejerforeningens forsikring dækker de vandrette rør inde i lejlighederne.

### **Økonomi: Forsikringer og el**

Hans har regnet på det. Vores forsikringsmægler/Willis honorar udgør godt 17,6 % af forsikringspræmien (hver gang også i 2021). Hans spørger (efter aftale med mig) ind til dette hos Henrik, Newsec. Forsikringspræmierne er pristalsreguleret, så næste års præmier vil stige meget pga den høje inflation.

### **Elpriser og forbrug:**

Der er flere udgifter til el i ejendommen end budgetteret grundet de højere energipriser. Merudgifterne skønnes til at blive 10.000 kr. år. Vi må snakke med Christian om, hvordan vi kan spare på elforbruget. Det blev diskuteret, om man slukke for lyset på svalegangene.

### **ProBo**

Newsec begynder snart at bruge systemet ProBo, der muliggør en bedre intern kommunikation for foreningen og et sted dokumenter let kan hentes fra, så vi overholder GDPR reglerne og lov om hvidvask. Systemet koster et årligt abonnement på 3.333, men til gengæld skal vi ikke længere penge ruge på at poste breve til beboerne.

ProBo tilbyder undervisning - ved gå-hjem-møder, ligesom der vil være videolektioner og information på ProBos hjemmeside.

### **Ny lovgivning om fjernaflæsning af forbrugsmålere:**

Det fremgår af mail fra Newsec, at hvis foreningen ikke har fjernaflæste målere, så skal målerne udskiftes senest 31. december 2026. Beboerne skal kunne tilgå de opdaterede forbrugsdata. De forskellige udbydere opkræver et gebyr i denne forbindelse på mellem 30-60 kr. pr. lejlighed pr. år.

### **Ny dørtelefon?**

Vi får Christian til at undersøge mulige løsninger og priser.

### **Handicap parkeringspladsen**

Vi bør overveje, om der skal være en bedre skiltning. Vi spørger Christian om der gives mange bøder på pladsen.

*Referat Hans Jørgen Jensen*