Afdelingsbestyrelsesmøde
Referat
Torsdag den 3. oktober kl. 17.30
Sadelmagerporten 2A, kælderen

Deltagere: Andreas Sørensen (AS), Daniel T. Lysdal (DL), June Egeborg Carstensen (JEC), Malene Friis Schultz (MFS), Marianne Poulsen (MP), Susanne Bode Bjerregaard (SBB) og ejendomsleder Jesper Duus Olsen (JDO)

Afbud: Henrik Birlis (HB), Mona Pedersen (MPE)

Referent: MP

Mødet blev startet med en drøftelse af ansøgning om filmoptagelse i og omkring Store Hus.
Det blev besluttet at godkende ansøgningen.

1. Tømning af afdelingsbestyrelsens postkasse og mailboks

2. Godkendelse af dagsorden

3. Godkendelse af referat
- Referatet af 5. september 2024 blev godkendt.

4. Meddelelser fra ejendomslederen
- Vejbump: Prøven på bump med klæbeanker udføres snarest.
Vejret har ikke været til det. Det bliver udført snarest muligt.

- Facader ved elevatorforrum: Bestyrelsen afventer notat fra AART.
I konklusionen står der bl.a.: Træværket er i ringe stand og det anbefales at vinduesfacaderne efterses og enten istandsættes eller helt udskiftes til ny alu-/glassystem.
Notatet bliver gransket af JDO som vender tilbage til med et bedre overblik over mulighederne før der bliver taget stilling til hvad der skal gøres.
Der bliver ligeledes anmodet om et bedre og mere overskueligt risiko- notat.

- Display på gavlen + produktion af energi: JDO har drøftet sagen med den nye ejendomsleder i Syd, Jørgen Ginderskov, som måske har nogle kontaktinformationer, som Store Hus kan gøre brug af. JDO følger op.
Der er kommet kontakt til en der virker til at ville tage opgaven.
Svar fra ham:
Det kunne vi sikkert godt finde ud af.
Hvis det er anlægget som ligger op til Avedøre station, har jeg selv været inde over anlægget da det blev etableret i sin tid. Det vil give mening at kigge forbi en dag synes jeg. Er lidt presset på tid så lad mig lige vende tilbage med en mulig dato.

- KIR (kollektiv-individuel-råderetskøkkener) – Det er endnu ikke på plads, hvorvidt beboerne kan benytte KIR-modellen. Derfor arbejdes der videre med muligheden for KIR-modellen.
Status er at det godt kan lade sig gøre, men det skal i udbud. Der arbejdes videre med projektet.

- Akustikplader i bestyrelseslokalet + det store rum: JDO har undersøgt det sammen med tømreren og kommer med pris for hhv. bestyrelseslokalet og det store lokale.
Der afventes fortsat pris.

- Afmærkning ift. cykelparkering i kælderen: der kommer nogle nye hvide streger til markering, hvor cyklerne skal være parkeret.
-Afmærkning af båse fortrinsvis til store køretøjer. Bestyrelsen besluttede, at de nye udvidede pladser får en afmærkning/piktogram med en varebil på hver plads.
Der er et lille efterslæb på kontoret grundet ferier, sygdom og det dårlige vejr. Striber og piktogrammer bliver udført så snart der er luft til det.

-Der har været en større vandskade i kælderen ifm. helhedsplanen. De berørte områder er 'Under trappen', et enkelt lokale tilhørende OCM, Hotelgangen samt et antal af boligerne i Hotelgangen. Det er en forsikringssag der dækkes af entreprenørens forsikring.
Forsikringssagen kører. Der er en enkelt bolig hvor gulvet skal op og køkkenet skal pilles ned.
De opsatte affugtere bliver fjernet.

- Nyansættelse på ejendomskontoret: der er indkommet en opsigelse fra en kontorassistent, som fratrådte i udgangen af september.
Der er blevet ansat ny medarbejder, Flemming. Han starter d. 15. oktober kl. 09.00.

Bølgeeternitplader
Vi har modtaget rapport fra AART (Se evt. vedhæftede)
Det er ikke rar læsning, men det var vi jo klar over.

Nedenfor konklusionen:

Konklusion:
Iht. Eternitrapport udført af &os Byggepartnerskabet af d. 01.06.2020, er bølgeeternitpladerne monteret i forbindelse med udførelse af altankarnapper i 1986-1988. Tidligere udførte miljøundersøgelse, samt stikprøve fra 2023, viste at de ikke indeholder asbest. Dette kunne indikere at pladerne oprindeligt er såkaldte 1. generations eternitplader uden asbest. Denne generation er kendt for at være fejlbehæftede med fiberklumper, som får eternitpladerne til at forvitre. Den løbende partielle udskiftning af beskadiget bølgeeternitplader betyder selvfølgelig at enkelte plader er af nyere dato.
Bølgeeternittagene er generelt i en meget ringe stand og vores klare anbefaling er at der bør udføres en komplet udskiftning af bølgeeternit på alle tagene langs altangange og karnapper på både vest og øst siden af hele Store Hus. Dette var også konklusionen i tidligere udførte eternitrapport udført af &os Byggepartnerskabet.
Ønsker man at udføre udskiftning af bølgeeternit i etaper, vil der efter vores vurdering ikke være nogen rækkefølge som er bedre frem for en anden, udover naturligvis at udskifte de plader som pt. er registeret som beskadiget samt eftergang fastgørelser.

Udskiftning af bølgeeternitpladerne bliver en del af den kommende helhedsplan 2.0 som der arbejdes på i øjeblikket.

CFBU
Desværre har CFBU valgt at opsige deres lejemål.
KAB Erhverv vil undersøge muligheden for genudlejning enten som det nu.

Fjernvarme
Der er kommet brev fra fjernvarmen med orientering om at prisen på fjernvarme stiger med 15% fra 1. januar 2025. Der vil blive sendt en besked rundt til samtlige beboere.

5. Meddelelser fra bestyrelsen
Opfølgning (OP)/drøftelser (DR)/orientering (ORI):

- OP: COPARK – der skal udarbejdes et materiale, så beboerne får besked om, at der er udvidede pladser til de større biler. Punktet bliver taget op til næste møde.
- ORI: klubbernes dag lørdag den 7. september. Det gik godt ift. at vise udsigten fra Store Hus. Der er evaluering af klubbernes dag.
- ORI: OCM/generalforsamlingen i Afsnitsforeningen v/MFS+MP+DL. Det gik godt. Der blev talt om forskelligheder fra begge sider. Der blev talt om julebelysning og juletræ, vi afventer mail fra OCM.
Evt. et stort juletræ i Byparken. Der arbejdes videre med ideen.
- ORI: Avedøre Fjernvarme v/MFS+JEC
Der blev drøftet frem- og retur varmen.
- ORI: Kulturtoget v/JEC
Der blev bl.a. drøftet klubbernes dag. Bl.a. blev der talt om klubbernes fremtoning.
- ORI: OB-møde v/MFS+MP+JEC – gennemgang af budgetter.
- ORI: Frivillig Fredag v/MPE – MPE var oppe med et maleri der er blevet malet af Thorbjørn med en god beskrivelse af bl.a. det store frivillige arbejde han var en del af.
- DR: selskabslokalet – standardopstilling. Gardinerne skal være trukket fra og bordene må godt efterlades stående fremme.
- DR: julearrangement for beboerne. Der bliver købt et juletræ til foyeren. Arrangementet for beboere bliver afholdt d. 27. november ml. kl. 15:30-17:00. Susanne og June laver en indkøbslist til EK. Der bliver lavet en invitation.
- OP: visionsseminar – fordeling i udvalgene. Der var god stemning og det gik virkelig godt. Der var oplæg fra frivilligcenteret. Der er følgende visioner: Klubberne – Kommunikation og Årshjul/arrangementer.
- ORI: nye kundechef i Avedøre Boligselskab – Morten Hellsten.

6. Beboermøder
- Beboermøder i 2025: torsdag den 15. maj + mandag den 15. september
- Dirigent: Laurits
- Referent: Trine, EK
- Afhentning af chip: EK
- Lyd: EK
- Forplejning: vand-sodavand-øl + diverse: EK

7. Spørgsmål og opgaver til EK:
- rengøring af svalegangene: der arbejdes på at sat rengøringerne i interval som efterfølgende bliver evalueret.
- tømning og rengøring af askebæger i kælder og stue: det er i system, det gælder både tømning og rengøring.
- løbende vand: der er etableret en monitorering ved et overforbrug af vand i forhold til normalt, så beboerne kan blive kontaktet.
- tømning af skraldespande og rengøring af lokalerne i kælderen 2A
Der bliver fulgt op på at få tømt skraldespandene i en fast rutine.
- Kan der blive udført en gennemgang af beboerlokalet og få udbedret de skader der er og evt. vasket ned?
Der bliver iværksat en gennemgang ligesom mærkaterne på skraldespandene bliver ændret til mere brugbare.
-kan det blive gjort rent på brandtrapperne.
Der vil blive fulgt op på dette i forbindelse med markvandringen. Der vil blive oprettet en aktivitet i langtidsplanen "Grundig rengøring af brandtrapperne" hvor der skal findes en løsning på interval.
-Status på elevatorer: Elevatoren i nr. 4 mod vest afventer reservedel. Der bliver åbnet for adgang ved 2A i en mindre periode grundet renovering af elevatorer i både nr. 2 og 4.

-opslag i elevatorerne, der hænger opslag som burde være taget ned. Gamle opslag skal tages ned, så der ikke hænger for gamle eller for mange opslag.

8. Evt.
-kan der evt. findes en god løsning i forhold til hvilke dage der passer bedst.
-der bliver udarbejdet en vejledende husleje på de nye 3-værelses.

Punkter fra AB-møde:

- Der er lavet større p-pladser forbeholdt for større biler/kassevogne. Der bliver brændt piktogrammer på pladserne snarest
- Der arbejdes på renovering af elevatorerne i nr. 2.
- Sæt kryds i kalenderen onsdag d. 27. november hvor der afholdes julehygge i foyeren ved ejendomskontoret. Mere info kommer.

<u>Kommende møder/begivenheder:</u>
KAB-konference – lørdag den 26. oktober
Evalueringsmøde Klubbernes Dag – onsdag d. 30. oktober: AS
Fjernvarmemøde med KAB – onsdag den 6. november – MFS+JEC+JDO
AB-møde – torsdag den 7. november kl. 17.30 – Alle
Julefrokost d. 8.november - Alle
Evalueringsmøde Klubbernes Dag – 13. november: MFS + MP