

Fredag den 27. februar 2015 blev der holdt afdelingsbestyrelsesmøde i Baunevangens Ældreboliger.

Til stede var: Hanne Hjortby, Carsten Groth, Mogens Bentzen og Birgit Bilstrup (referent)  
Fra Driften: Driftsleder Jesper Rolland (deltog under pkt. 1-7)

Dagsorden:

1. Godkendelse af endeligt referat fra sidste bestyrelsesmøde.
2. Budgetopfølgning v/ Jesper
3. Problemer med hække, der støder op til flisebelagte stier. Status på 'klarlægning af problemet' v/Jesper
4. Status på udskiftning af lyskilder i Ældreboligernes otte parklamper v/Jesper
5. Gulvproblematikken (den 10/2-2015 har vi modtaget kopi af rapport fra Goritas) v/Jesper
6. Ventilationsproblematik (den 10/2-2015 har vi modtaget kopi af rapport fra Goritas) v/Jesper
7. Varmeunits - tilstand og forventet levetid. Hvad mener 'eksperterne' efter seneste gennemgang? v/Jesper
8. Loftslisterne i boligerne er tidligere fuget på KAB's regning. Det er oplyst, at fugerne flere steder falder ud, så der atter er utæt dampspærre. Hvad gør vi i den anledning?
9. Kort orientering om mødet med Søren og Khesraw om næste års budget afholdt den 20/2-2015 v/ Birgit
10. Rampe til Baunevangens beboerhus.
11. Hjemmeside
12. Reglementer for Ældreboligerne: Vedligehold, Husorden & Råderet. Forslag om, at ændret husorden skal til afstemning på Afdelingsmødet den 13. marts.
13. Afdelingsmøde fredag den 13. marts kl. 10.00 i Baunevangens Beboerhus: beretning, forslag fra bestyrelsen og endelig opgavefordeling.
14. Eventuelt

Punkt 1: Referatet blev godkendt. Referatet er arkiveret i KAB's system 'GO Bolig'.

Punkt 2: I forbindelse med budgetopfølgningen informerede Jesper om, at udgifterne til hegn ved parkeringspladsen, udskiftning af lyskilder og rapporter om gulve og ventilation er konteret på konto 115 som aftalt. Der har været udgifter til afrensning af graffiti, som vi ellers har været forskånet for, og en tiltrængt rensning af regnvandsbrønd. disse beløb er konteret på konto 116.

Punkt 3: Inden mødet havde vi modtaget notat om hækkenes tilstand og forskellige forslag til en løsning af problemet. Da udgifterne hurtigt løber op, besluttede vi i første omgang at gøre som følger: På stien ved MBA 100A - 100F vil der ikke blive brugt salt i vinterperioden, i stedet vil der blive brugt grus, samtidig vil driften gøde hækkene i løbet af foråret. Vi venter og ser, om det vil hjælpe på hækkenes tilstand - hvis ikke, må der gribes til økonomisk dyrere midler.

Punkt 4: Udskiftning af lyskilder er gennemført - og det virker. På mødet blev det drøftet, om det er muligt at udskifte til LED pærer i lamperne ved hver enkelt bolig.

Punkt 5 & 7 blev behandlet under et, da der er sammenhæng mellem de to ting. Goritas, der har stor faglig ekspertise inden for bygningsundersøgelse, har besigtiget en af ældreboligerne for at fastlægge årsagen til revnerne i gulvet. I den afsluttende rapport fastslår de, at revnerne i gulvet skyldes udtørring, og at det er en for høj fremløbstemperatur på gulvvarmen, der er skylderen.

Føleren til varmen i stuen er placeret tæt på soveværelsesdøren, hvor temperaturen som regel ønskes lavere end i stuen. Et enkelt sted har man som forsøg flyttet føleren væk fra døren, der følges op på, om dette giver et positivt resultat.

Afdelingens varmeanlæg er gennemgået af driftsleder og Engelgaard Vvs Teknik, der normalt udfører service på anlægget. Tilbage meldingen er, at anlægget er fuldt ud funktionsdueligt, men at der selvfølgelig løbende skal udføres almindelige vedligeholdelsesopgaver som afsyring/renoveringer af vekslere og udskiftning af styreenheder.

Fremløbstemperaturen på det varme vand **skal** være mellem 55 og 60 grader. Ved gennemgangen blev det konstateret, at fremløbstemperaturen i boligerne lå mellem 30 og 70 grader. Ved en temperatur på 30 grader er der overhængende fare for alvorlig forgiftning, idet der udvikler sig bakteriekulturer ved så lave temperaturer. Til gengæld kan man ved en temperatur på 70 grader risikere forbrænding på hænder mv., yderligere vil der aflejres store mængder kalk i beholderen med nedsat ydeevne og i værste fald udskiftning til følge.

Gulvvarme fungerer ganske anderledes end radiatorvarme, som de fleste har været vant til, så driftslederen foreslår, at der holdes et informationsmøde for beboerne, hvor de bliver informeret om, hvordan gulvvarmen fungerer, ligesom der skal udfærdiges en ny vejledning. Det blev besluttet, at varmeanlæg og varmtvandsbeholdere skal spærres for uautoriserede indgreb.

Punkt 6: På baggrund af Rapporten fra Goritas er der indhentet tilbud på, hvad det vil koste at løse problemet med kondens fra ventilationskanalen. Tilbuddet lyder på kr. 19.200 + moms pr. bolig med mulighed for reduktion, hvis arbejdet udføres i samtlige boliger. Problemet med kondens har været nævnt tidligere, og det er bestyrelsens opfattelse, at der også her er tale om byggesvigt, hvorfor KAB bør kontaktes.

Punkt 8: Driften skal gennemgå boligerne, så vi får en oversigt over, hvor galt det står til med fugerne ved loftslisterne. Hvis det arbejde, der er udført på KAB's regning og efter deres anvisning, allerede nu viser sig ikke at holde, må vi forlange, at problemet med de utætte dampspærre løses på anden vis.

Punkt 9: Der blev givet en kort orientering om budgettet for næste regnskabsår. Huslejen fortsætter uforandret.

Punkt 10: Opgaven med at afdække problemstillinger og indhente tilbud på en rampe til Baunevangens beboerhus ligger stadig i KAB.

Punkt 11: Carsten Groth orienterede om, at Baunevangens hjemmeside er færdig og vil blive demonstreret på Baunevangens Afdelingsmøde, så vi kan snart begynde at se på en hjemmeside til Ældreboligerne. Hjemmesiderne for afdelingerne under Hvidovre Boligselskab skal alle 'skæres over samme læst'.

Punkt 12: Ændringerne/opdateringerne til Ældreboligernes husorden blev aftalt - det drejer sig primært om afsnittet vedrørende affald, der trængte til at blive opdateret efter den nye affaldsgård er kommet til. Ændringsforslaget fremsendes til beboerne sammen med de øvrige forslag til Afdelingsmødet.

Punkt 13: Vi aftalte at mødes senest kl. 9:30. John Gilbert er forhindret i at deltage, da han er sygemeldt. Han fremsender notat til Carsten Groth om det, han er blevet bedt om at kunne svare på. Jesper Rolland er forhindret i at deltage, da han er på ferie, vores midlertidige driftschef Søren

Martinussen deltager, Gerd Wegener deltager og har lovet at skrive beslutningsreferat. Birgit sørger for indkøb til mødet, skriver beretning og er dirigent.

Intet under punkt 14.