

## MØDENOTAT

24.03.2014, Kl. 17:30

Sag : **Glostruphøj III, Stadionvej 43 og Vestergårdsvej 23.**  
Vedligehold klimaskærm mv.

Sag nr. 577

Til stede fra bestyrelsen:

Anne Marie (S 30) – Birgit (S 9) – Bo (S 45) – Kirsten (V 66)

Fraværende fra bestyrelsen:

Pernille (S 3) – Jeanne (V 62)

Vicevært Glostruphøj III, Ebbe. (2850 5800)

Stig Fjording Bygningsingeniør, [fjording@c-point.dk](mailto:fjording@c-point.dk) (3311 3277)

Der var enighed om følgende dagsorden:

1. 5. års eftersyn på vinduer og døre.
2. Belægning på trapper og altangange.
3. Udskiftning af tag – evt. som "Grønt tag" (beplantet tag til delvis absorption af regnvand).
4. Varmeanlæg mv.
5. El. målere
6. Isolering
7. Kloak – fugtforhold – afløb (LAR)

Ad 1. 5. års eftersyn på vinduer og døre.

Arbejdet med total udskiftning af alle døre og vinduer blev gennemført af Maj-Byg A/S ved en tilfredsstillende udførelse der blev afsluttet d. 30.06.2009. Efterfølgende har der gennem årene været varierende tilfredshed med Maj-Bygs fejlrettelser, som på det seneste har været i orden.

Der har i det seneste år kun været enkelte forhold hvor Ebbe har ordnet det pågældende, eller i et enkelt tilfælde rekvireret Maj-Byg til at rette en fejl som var opstået ved en altandør (defekt i låsemekanismen).

Da 5 års garantiperioden udløber d. 30.06.2014 aftaltes det at bestyrelsen udfærdiger en seddel som Ebbe lægger i alle postkasser, således at beboere opfordres til at tilkendegive, dersom der er forhold ved de "nye" døre eller vinduer der ikke er i orden, efter den enkeltes mening.

Når sedlerne er indleveret (det anbefales senest den 25. maj) vurderes det af bestyrelsen om der findes anledning til afholdelse af 5 års garantigennemgang.

Hvis ikke, meddeles dette til Stig, som derefter meddeler Maj-byg at arbejdet er gennemgået og fundet i orden hvorfor der ikke afholdes 5 års garantigennemgang, samt af restbeløbet på garantistillelsen vil kunne frigives efter anmodning herom. Det er derefter op til Maj-byg at anmode om frigivelse af restbeløbet på garantistillelsen.

Det konstateres at ejendommen så vel som de enkelte beboere, har fået nedbragt udgifterne til udvendig vedligehold betragteligt, ved denne modernisering af ejendommen.

Ad 2. Belægning på trapper og altangange.

I 2005 blev altangange renoveret i forhold til vandindtrængen og rust på vederlagsbjælker.

I juni 2012 blev ny skridsikker belægning på trapper afsluttet.

I juni 2013 blev ny skridsikker belægning på altangange afsluttet.

Alle dele er forud for dette møde gennemgået og eftersat.

Der kan ikke konstateres fejl eller mangler ved det udførte. Overfladebelægningen på altangangene er nu ført ubrudt hen over fugerne der ikke længere vil kunne opfuges. Den smule rustudtræk der få steder forekommer ved bærebjælkerne kan skyldes kondensering, hvorfor der stadig skal holdes øje med at der ikke er revnedannelser på undersiderne mellem bærebjælker og altangangelementer.

Der blev gjort opmærksom på at der på havesiderne stadig er nogle små stykker fuger på oversiden mellem elementerne. Disse skal årligt efterses for tæthed hvilket Ebbe vil gøre i forbindelse med af han smører hængsler på altandørene. Ebbe laver en liste hvoraf det fremgår hvilken dato det er konstateret at fugen er i orden, eller om den er defekt og skal omfuges. Samtidig anføres hvornår døren i den lejlighed er smurt.

## MØDENOTAT

24.03.2014, Kl. 17:30

Sag : **Glostruphøj III, Stadionvej 43 og Vestergårdsvej 23.**  
Vedligehold klimaskærm mv.

Sag nr. 577

### Ad. 3 Udskiftning af tag – evt. som "Grønt tag" (beplantet tag til delvis absorption af regnvand).

Tagene har de sidste 10 år været eftersat løbende. De senere år har flere og flere tagplader på Stadionvej 43 skulle skiftes på grund af brud.

Ebbe har i år konstateret at der nu er væsentlig flere skader på tagpladerne end de øvrige år, hvorfor tiden nu er inde til at taget skal skiftes, idet de mange løbende reparationer bliver for dyre i forhold til det samlede resultat.

Taget på Vestergårdsvej 23 skal også skiftes på et tidspunkt, men tagpladerne her er på grund af hældningen ikke nær så medtaget som pladerne på Stadionvej 43, og vurderes derfor at kunne holde nogle år endnu.

Stig har derfor undersøgt forskellige muligheder, og været i kontakt med såvel Glostrup som Københavns kommuner, for at "lodde stemningen" om hvad kommunerne primært ønsker. Her er der ingen tvivl, ønskerne går i retning af "grønne tage" som er i stand til at opsuge og forbruge en væsentlig del af den regnvandsmængde der falder på taget, faktisk op til 1/2-delen i visse tilfælde.

Et sådant tag kan således "opmagasinere" op til 1/2-delen af den regn der i dag ledes til kommunens afløbssystem. Derfor er kommunerne interesserede i at så mange som muligt følger denne vej til at aflaste afløbssystemet, som i spidsbelastninger er kraftigt overbelastet med oversvømmelser til følge. Københavns kommune er gået så vidt ved lokalplanlægning at pålægge bygningssejere skift til "grønne tage" i visse kvarterer for at undgå oversvømmelser.

Alle boligblokkene i Vestergården får i løbet af sidste og dette år skiftet deres eternittage til "grønne tage" af samme årsag. Boligforeningen har arbejdet intenst med omstillingen i flere år, og fundet det som den rigtige løsning at belægge tagene med SEDUM (Stenurt) som er den mest velegnede plante der både optager en stor vandmængde, og samtidig kan tåle næsten fuldstændig udtørring, hvilket i perioder ikke kan undgås.

De grønne tage vurderes på grund af en længere levetid (teoretisk 50 år) end traditionelle tage at være billigere for ejendommen idet den underliggende tagpap ikke bliver nedbrudt af vejrliget som det sker på et almindeligt tagpaptag som vurderes at have en teoretisk levetid på 30 år.

Af ovennævnte grunde anbefaler Stig derfor at det undersøges at taget på Stadionvej 43 skiftes til et "grønt tag" efter tilsvarende retningslinjer som der sker på Vestergårdens 27 ejendomme i løbet af i år og, hvis det ønskes af ejerforeningens bestyrelse udbyder en sådan løsning i totalentreprise, hvorved projekteringsomkostningerne vil kunne nedbringes væsentligt.

Efter drøftelse blev det vedtaget at Stig går videre med sagen og oplyser nogle hovedtal for udskiftning af taget, til traditionelt tagpap, til sedumbelagt tag eller andre relevante løsninger. Tagudskiftningen vurderes udført som totalentreprise i 2015 med Stig som bygherrerådgiver, ved gennemførelse af totalentrepriseudbud i 2014, til forelæggelse på generalforsamlingen nov. 2014, samt med udførelse af bygherretilsyn i forbindelse med selve tagudskiftningen i 2015.

### Ad. 4. Varmeanlæg mv.

I de senere år har en fornyelse af varmeanlægget gentagne gange været drøftet, idet det enstrengede anlæg for flere beboere i den bagerste ende på "strengen", giver anledning til utilfredsstillende opvarmningsforhold.

Ebbe oplyste at anlægget styres så returtemperaturen er som ønsket af fjernvarmen, så set på den måde fungerer anlægget OK, hvilket også et tilfældet for langt de fleste i ejendommen. Det der ønskes er en uvildig vurdering af hvad der kan gøres ved anlægget for at undgå en pludselig nødvendig totalreovering.

Stig kunne oplyse at de 27 blokke i "Vestergården" har helt tilsvarende problemer med deres tilsvarende etstrengede anlæg. Disse søges også løst indenfor en overskuelig fremtid, og Stig foreslog derfor at man også hvad det angår, skeler til den løsning Vestergården måtte nå frem til og, hvis det er muligt undersøger en tilsvarende løsning i totalentreprise, hvorved også projekteringsomkostningerne hertil vil kunne nedbringes til et minimum. Sagen udskydes indtil videre.

## MØDENOTAT

24.03.2014, Kl. 17:30

Sag : **Glostruphøj III, Stadionvej 43 og Vestergårdsvej 23.**  
Vedligehold klimaskærm mv.

Sag nr. 577

### Ad. 5. El. målere

**Ved BEK nr. 891 af 09/10/1996**, Bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand og varme

bestemmes i Kapitel 2 (*Individuel måling af El*) sålydende

**§ 4. Stk. 2. I bestående bebyggelse skal der inden den 1. januar 1999** installeres målere til måling af forbruget af el i den enkelte boligenhed eller erhvervsenhed.

Stk. 3. Målerne skal være i overensstemmelse med bestemmelser om elmålere, som fastsat af Erhvervsfremme Styrelsen.

**Ved BEK nr. 1358 af 03/12/2013** er følgende gældende vedr. Idriftsættelse af fjernaflæste elmålere.

**§ 2.** Netvirksomhederne skal sikre, at der inden den 31. december 2020 er idriftsat fjernaflæste elmålere hos alle slutbrugere.

Stk. 2. Fjernaflæste elmålere skal opfylde kravene i §§ 4-7, jf. dog § 11.

Stk. 3. En fjernaflæst elmåler, der opfylder kravene i §§ 4-7, kan ikke udskiftes med en elmåler, som ikke opfylder disse krav.

**§ 3.** Ved installation af fjernaflæste elmålere hos slutbrugere skal netvirksomhederne informere og rådgive slutbrugerne om anvendelsen af fjernaflæste elmålere og potentialet for brugen af disse.

Af ovennævnte bekendtgørelser fremgår det at alle skal have individuelle målere samt at ejendommen skal have en afregningsmåler (som i dag) men fremover fjernaflæst iht. BEK 1358

Efter mødet har Stig undersøgt hvad der for denne forening er gældende rent lovmæssigt. Idet EL-installationen i ejendommen ikke er ændret eller renoveret siden opførelsen, hvor installationen var lovlig, og idet ingen ejere har stillet krav om at strøm skal leveres fra én bestemt leverandør, så ER installationen også lovlig som den er i dag, uden at der er installeret målere eller bimålere i de enkelte lejligheder.

Foreningen bør dog, for at imødegå den situation hvor en enkelt ejer forlanger strøm fra én bestemt leverandør (som er en anden leverandør end den der leverer strøm til ejendommen), som et fast punkt på alle fremtidige generalforsamlinger, have et fast punkt hvor generalforsamlingen vedtager at strømleverandøren skal være "xxx" for det kommende år. I så fald vil ingen være berettiget til at kunne forlange en anden strømleverandør. Og ligeledes vil ovennævnte loves krav om individuelle målere ikke være gældende for ejendommen som kan vedblive med at måleraflysningen foregår som i dag.

### Ad. 6. Isolering

Flere lejligheder i endegavle er plaget af kolde flader der giver disse lejligheder en ringere komfort end lejlighederne inde i blokkene, hvor der er naboer til begge sider.

Bestyrelsen besluttede at Stig besøger Kirsten i nr. 66, for i den lejlighed, konkret at foreslå hvilke løsninger der vil kunne peges på. Denne undersøgelses resultat stilles derefter til rådighed for andre med tilsvarende problemer, hvorefter det vil være op til de enkelte ejere om de vil iværksætte isoleringsforanstaltninger i deres lejlighed.

### Ad 7. Kloak – fugtforhold – afløb (LAR = Lokal Afledning af Regnvand)

I en del år har der været problemer med fugt i krybekælderen under den sydligste blok på stadionvej 43, Ebbe oplyser at disse problemer er øget betydeligt de sidste år, og på flere måder giver anledning til skader på ejendommen, bl.a. fornedet på den totalt opfugtede væg ved trappen til kælderen.

Bestyrelsen vedtog at bede Stig (som også er uddannet kloakmester) om at undersøge kloakken med TV, relevante steder og komme med forslag til hvad der kan gøres ved det, afhængigt af hvad undersøgelser måtte vise. Forinden igangsætning fremkommer han med overslag på hvad undersøgelsen vil koste.

Det blev drøftet om ejerforeningen skulle undersøge om et LAR-projekt kunne blive relevant for ejerforeningen, konklusionen blev at der ikke vil være relevant idet Glostrup kommune ikke yder nogen form for tilskud til et sådant projekt, der er derfor ingen "gulerod" for at gå videre med sådanne planer (som i øvrigt også gennemføres i "Vestergården")

## MØDENOTAT

24.03.2014, Kl. 17:30

Sag : **Glostruphøj III, Stadionvej 43 og Vestergårdsvej 23.**  
Vedligehold klimaskærm mv.

Sag nr. 577

### Diverse

Herunder blev spørgsmålet om revner forårsaget af bevægelser i ejendommens vertikale betonelementer (altangangselementerne) drøftet, og revner efterfølgende beset. Det blev besluttet at bede Stig om at undersøge revnedannelsen nærmere, og vurdere om der bør gøres noget for at fordele belastningen på kritiske hjørner midt i bygningen.

Der var i bestyrelsen enighed om at der snarest, når grundlaget foreligger, indkaldes til et nyt møde, hvor administrator og revisor deltager med henblik på forberedelse af sagerne forud for generalforsamling.

Mødet slut kl. 20.30  
Stig P. Fjording