

Driftsmøde 2018 i Lyngby Søpark

Referat af driftsmøde d. 6. april 2018



Referent:

Iben Reither

Deltagere: Michael Christensen (driftsvejleder fra DEAS), Thomas Rosenqvist (vicevært), Jan de Blanck (formand), Iben Reither (bestyrelsesmedlem).

Den tidligere funktion som driftschef er siden sidste års driftsmøde blevet splittet op i henholdsvis en driftsleder og en driftsvejleder. Michael Christensen er ny driftsvejleder og har det overordnede ansvar for vedligehold, budget og planlægning, mens Henrik Krogh er ny driftsleder og er ansvarlig for daglig vedligehold og udførelse af opgaverne.

På mødet talte vi indledningsvist om, at det primære formål med det årlige, lovpligtige driftsmøde mellem udlejere og beboerrepræsentationer er at gennemgå vedligeholdelsesplanen, så beboerrepræsentationen holdes orienteret om ejendommens tilstand og budgetterne for vedligeholdelse.

Derefter gennemgik vi vedligeholdelsesplanen for Mortonsvej 2-30 punkt for punkt og beboerrepræsentationen kommenterede, hvor det var nødvendigt. Efterfølgende vil Michael Christensen revidere vedligeholdelsesplanen og have en færdig plan klar d. 1. juli 2018.

Ud over gennemgangen af vedligeholdelsesplanen diskuterede vi undervejs en række punkter, som der efter aftalen skal følges op på.

I vedligeholdelsesplanen figurerer al planlagt vedligeholdelse, der vil beløbe sig til mere end 100.000 kr. Øvrigt vedligehold vil skulle foretages inden for viceværtens faste, afsatte beløb til løbende vedligehold.

Punkt 2. Om ejendommen: Ingen kommentarer, ud over at kontaktpersoner og informationerne skal opdateres efter de seneste omrokeringer og ændringer i DEAS.

Punkt 3. Vedligeholdelsesrapport:

01. **Tagværk:** Til dette punkt skal der tilføjes en kommentar om, at der har kørt en retssag pga. de utætte tage og at tagene er ved at blive skiftet.
02. **Kælder:** Til dette punkt skal der tilføjes en kommentar om, at der er vand i P-kælderen, og at der er problemer med vand i kælderen i blok 6.
03. **Facader/Sokkel:** Ingen kommentarer
04. **Vinduer:** Ifølge rapporten, er der ikke planlagt nogen form for vedligehold af vinduer før i 2027. Til dette punkt pointerede beboerrepræsentationen dog, at der der dels har været flere vinduer, som har været faldet ud og dels, at de vinduer, som ligger på bygningernes skyggeside (især

Driftsmøde 2018 i Lyngby Søpark

Referat af driftsmøde d. 6. april 2018



dem tættest på åen/søen) har fået grøn algebelægning, mens vinduerne på solsiden er meget tørre og trænger til olie.

05. **Døre/Porte:** Ingen kommentarer
06. **Trapper:** Ifølge rapporten, er der ikke planlagt nogen form for vedligehold af trapper og opgange inden for de næste 10 år. Beboerrepræsentationen pointerede dog, at det slider meget på opgangene med de mange ind- og udflytninger, og at man bør påtænke vedligehold af opgangen noget før. Alternativt foreslog beboerrepræsentationen en grundig hovedrengøring, der bla. omfattede, at væggene blev vasket ned.
07. **Altaner:** Trapper: Ifølge rapporten, er der ikke planlagt nogen form for vedligehold af trapper i den næste 10-års periode. Beboerrepræsentationen nævnte i den forbindelse, at der er problemer med, at altanerne ikke er tætte, så der kommer vand ned til underboerne, når der f.eks. vandes blomster. Dette kan ifølge viceværten skyldes, at de indvendige baldakiner i altankonstruktionen er beregnet til at skulle renses.
08. **Etageadskillelse:** Ingen kommentarer
09. **WC/Bad:** Til dette punkt skal der tilføjes en kommentar om, at der er problemer med hule fliser på badeværelserne, og at udbedringen er tilføjet som en del af byggesagen, der derfor bliver udbedret som en del af garantien. I øjeblikket er flere beboere ved at få skiftet fliser, men da det har været lagt op til beboerne selv at tjekke for hule fliser, har beboerrepræsentationen gjort opmærksom på, at viceværten og/eller DEAS' håndværkere bør stå for en systematisk gennemgang af *alle* badeværelser, så man kan sikre sig, at alle fejl i flisebelægningen bliver udbedret. Derudover nævnte beboerrepræsentationen, at der er flere lejligheder, der har haft problemer med lugtgener og tilstoppede afløb, og dette kan skyldes et for lille fald på afløb i køkken og bad.
10. **Køkkener:** Ingen kommentarer.
11. **Varmeinstallation:** Der skal tilføjes en kommentar om, at det bliver undersøgt, om målerne skal skiftes på et tidspunkt, fordi en måler typisk holder i 10 år.
12. **Afløbsinstallation:** Ingen kommentarer, dog er der visse steder, hvor rørene ikke har fald nok.
13. **Kloakinstallation:** Ingen kommentarer, dog er der visse steder, hvor rørene ikke har fald nok.
14. **Vandinstallation:** Ingen kommentarer.
15. **Gasinstallation:** Rapporten bør rettes til på dette punkt, da der ikke er gas i bygningerne.
16. **Ventilation:** Der er ikke planlagt nogen vedligehold af ventilationsanlægget inden for de næste 10 år. Dog anbefales det at vedligeholdelse af ventilationssystemet sker løbende, og der vil derfor blive lagt mulighed for rensning af rør og kanaler ind i planen.
17. **Elinstallation:** Ingen kommentarer.
18. **Udearealer:** Ingen kommentarer, da rammerne for al udvendig vedligehold bestemmes af grundejerforeningen.
19. **Vaskeri:** Intet vaskeri, ingen kommentarer.
20. **Elevator:** Ingen kommentarer. Dog nævnte beboerrepræsentationen, at elevatorerne lukker meget voldsomt, og at der i mange opgange er nogle mærkelige koblinger mellem installationen af lys og elevatorerne.

Driftsmøde 2018 i Lyngby Søpark

Referat af driftsmøde d. 6. april 2018



Beboerrepræsentationen spurgte afslutningsvist til, om det ikke er muligt at få en fast status fra viceværten eller Michael Christensen - eller på anden måde at blive inddraget og informeret om, hvilke løbende opgaver, der er planlagt i forbindelse med den løbende vedligeholdelse for 2018.