

## Tilstede:

- Louise Heller Stahnke (formand)
- Thomas Amstrup Nielsen
- Allan Jensen (referent)
- Sverre Riis Christensen (suppleant)
- Per Larsen (jf. punkt 1)

## Fraværende:

- Morten Hemmingsen
- Alexander Lundkvist
- Hannibal Søberg (suppleant)

**Referat:****1. Hegn + gård**

Per nævnte, at han har lavet en liste med fejl/mangler og sendt til Jannik, som har bekræftet modtagelsen. Pt. afventer Per Jannik. Listen over fejl/mangler blev ligeledes opslået på FB, hvor beboere kunne komme med input.

Herpå fulgte en kort snak omkring listen, men også om den kommende legeplads. Vi afventer også at kommunen giver lyd fra sig, så endemuren kan blive muret færdigt.

Per nævnte endvidere, at der er en plan på vej ang. Skelbækgade (ved de to stuelejligheder i opgang C) og at Jannik er projektleder på dette projekt. Per har bedt om en tidsplan.

**Aktion:**

- Per afventer respons fra Jannik ang. listen over fejl/mangler og informerer bestyrelsen, når der er nyt
- Louise kontakter AssurancePartner for at høre, om der er noget vi skal forholde os til forsikringsmæssigt i forhold til den nye legeplads.

**2. Vedligeholdelsesplanen**

Louise fortalte, at JC TEKNIK har været forbi og rense ventilatorerne, både til bolig, affaldsskakt og Fermentoren, bortset fra de fire steder hvor de ikke kunne komme til pga. behov for lift. Tre af dem er affaldssugene i A, B og D, som dog er blevet rensede i røret op til suget, indefra skakten af. Generelt var der meget skidt i affaldssugene, og enkelte steder havde også plasticposer suget sig fast.

Vi forsøger at koordinere altanbundsopsætningen, hvor der skal bruges lift, med at JC TEKNIK kan rense det sidste. To af motorerne i B har det ikke så godt, og JC TEKNIK vil give tilbud på udskiftning. Vi kan dog vente med udskiftning, indtil de går helt i stykker, eller vi ikke længere kan udholde larmen.

JC TEKNIK opdagede, at der mangler et rørstykke både i opgang E og F. Her kigger de på løsning inden for den næste måned – det er ikke en standardopgave. Manglen er tydeligt tegn på byggesjusk, og Morten Hemmingsen har bekræftet at udbedring kan foretages for Halmtorvet 29 A/S's regning.

Nye loftsplader er sat op i kælder F af MS Total, men det er uklart præcist hvorfra vandet er sivet ind. Phoenix tag og MS Total konkluderede, at det kunne skyldes flere års nedsvivning gennem revner mellem 2 mure i lysgården bagved opgang E/F. MS Total fuger revner, udbedrer murkroner og forlænger nedløbsrør, så det løber direkte ned i brønden – dette for Halmtorvet 29 A/S's regning. Samtidig skal det dog understreges overfor bebo-

erne, at det ikke er en god ide at gå på 'taget' samt at der ikke må sættes tunge plantekasser direkte på tagpappet. Vi finder en løsning med træfliser eller lign, som der kan gås på.

Lugten i kælder F er stadig meget dårlig, og det af flere grunde. Der er ikke nok ventilationshuller ind til det første rum efter at lyskassen blev lukket, og ventilationshuller mangler helt i det inderste rum. Desuden synes den ene radiator ikke at sidde optimalt. Det har også for nyligt vist sig, at ingen af de 2 affaldssug i E/F fungerer som de skal (se ovenfor) – det er dem som trækker luften ud af kælderen og sørger for cirkulationen. Det er pt. heller ikke befordrende for cirkulationen i det inderste rum, at de polske håndværkere har opsat det store plasttelt.

Mht. vedligeholdelsesplanen og andre arbejder, som blev godkendt på GF 2016, er der flere udeståender pga. forsinkelse af gården. Der skal kigges på planen inden næste møde, så vi er parate til GF.

**Aktion:**

- Louise kontakter fagkyndig i forhold til at få installeret ventilationshuller i rette størrelse og antal i de 2 kælderrum i F.
- Louise opdaterer vedligeholdelsesplan som forberedelse til GF 2017
- Louise forsøger at få en overslagspris på maling af de hvide vinduer

### **3. 5-års gennemgangen**

Thomas har aftalt med aktørerne, at arbejdet startes op igen i uge 6, nu hvor adgangsforholdene er tålelige i forbindelse med arbejdet i gården.

**Aktion:**

- Nedfaldne lamper + lysstofrør opgang C (Thomas)
- Afskalning af altaner på bygning C, D, E og F (Thomas)
- Hvide sprosser der er faldet af vinduer (Thomas)
- Revnede glasplader på altaner (Thomas)
- Sætningsskade/revne på muren endegavl opgang B, 5+6 sal (Thomas)
- Afskalning af hvidt puds på opgang E+F (Thomas)
- Trappenedgang til kælder A og D (Thomas)
- Huller i terrassemur ved A, st.tv (Thomas)
- Utæthed i belægning ved opgang F (Thomas)
- Manglende fugning på ydersiden af vindue ved lejlighed i opgang E (Thomas)

### **4. Låsesystem / Nøgler**

Vi afventer, at det nye kommende hegn er helt på plads. Thomas har kodet brikkerne med numre. Bestyrelsesmedlemmerne får 'gammeldags' nøgle til nødstilfælde, hvis strømmen går, og ingen brikker virker.

**Aktion:**

- Louise kontakter AH-låse vedr. omstilling af de 'gamle' låse
- Louise får bekræftet prisen på brikkerne og Thomas beder efterfølgende beboerne melde ind, hvor mange ekstrabrikker de ønsker sig
- Louise beder samtidigt om at få ordnet låsen i kælder F, så den kan smække uden brug af nøgle
- Louise prøver at danne et overblik over hvem som skal have brikker udover beboerne. Eks. IP, DZ EI, KBH VVS, PostNord, DAO, KONE, KK, KBH Renovation, DONG, TDC, .....

## **5. Trafikafvikling i fælles gårdanlæg (særligt på SOPU og hotel ejendommen)**

Der skal foreligge en privatretlig aftale mellem grundejerne. Morten Hemmingsen har haft henvendt sig til Louise, og Alexander har påtaget sig opgaven med at være vores repræsentant.

### **Aktion:**

- Alexander forhører sig om status

## **6. Fermentoren**

Thomas fortalte, at han, Hannibal og Alexander har afholdt et møde med henblik på at skrive et brev til Fermentoren vedr. fremtidig aftale omkring det udeareal de bruger til servering. Et areal som jo tilhører ejerforeningen.

Herpå fulgte en snak omkring de issues, der måtte opstå, når vi flytter hegnet på Halm-torvet-siden. Eksempelvis skal der foregå et stikledningsarbejde – her foreligger allerede et tilbud fra KBH VVS på ca. 40.000 kr., dog uden timer til fjernelse af betonfundamentet.

Problematikken vedr. cykler som spærrer for brandvejen blev ligeledes diskuteret. Hvad siger lovgivningen helt konkret.

### **Aktion:**

- Fermentor-udvalget afstemmer draft af brev med bestyrelsen og sender herefter til Fermentoren (Thomas)
- Air condition udsættes til gård er færdig – besked til Fermentoren (Thomas)
- Koordinering af stikledningsarbejdet med KBH VVS (Thomas)
- Tilbud på flytning af hegn inkl. byggetilladelse (Thomas)
- Indhentning af regler for brandveje (Thomas)
- Billeder/tegninger/notater fra Mette Bjørn vedr. oprindelig placering af hegn samt gav-lens altaner(Thomas)

## **7. Vand & Varme**

Vores varmeanlæg fungerer rigtig godt, efter vi fik skiftet styring og ekspansionsbeholdere i februar 2016. Vi lå således inden for den påkrævede afkøling i 2016, på trods af at der var en del at indhente fra årets start. Dvs. vi skal ikke betale strafgebyr som i de 3 foregående år.

Louise har haft en disputs med HOFOR vedr. deres fremløbstemperatur som var meget, meget lav i efteråret, ofte under 75C. Efter nytår har den dog generelt ligget meget høje-re, nogle gange oppe på 93-95C da det var rigtig koldt.

Louise fortalte kort om status på vandskaden i opgang C, 1th. Skaden skyldes udløbende centralvarmevand fra en varmeslange perforeret af et søm. Det er uvist om sømmet stammer fra dengang lejligheden blev bygget eller om en senere beboer/håndværker selv har slået et søm i gulvet.

### **Aktion:**

- Louise meddeler på FB at man selvfølgelig ikke må slå søm i gulvet og beder også huske håndværkere på det samme i forbindelse med reovering af gulve, opsætning af nyt køkken, indbyggede skabe mv.

## **8. Erhvervslejemålet opgang B, st.**

Der er stadig kontinuert forbrug af koldt/varmt vand fra mandskabsrummet. Da der også er observeret lys fra mandskabsrummet i aftentimerne, er det ret tydeligt at rummet er

beboet. Dette er endnu en gang påpeget overfor MH. Bestyrelsen overvejer stadig politi-anmeldelse. Vi er dybt bekymrede for, hvad der mon foregår i det rum.

**Aktion:**

- Bestyrelsen følger udviklingen nøje

**9. Postkasser og navneskilte**

Sverre meddelte, at projektet er afsluttet. Bestyrelsen udtrykte sin tilfredshed med det endelige resultat. Louise har udfærdiget instruktion vedr. ændringer ved ejerskifte/fremleje:

1. DATEA giver Louise besked om ejerskifte
2. Louise sender velkomstmil til ny ejer ca. 2 uger før indflytning
3. Louise giver Techem besked om ny ejer
4. Louise giver IP besked vedr. ny ejer til postkasse, dørtelefon, dørskilt
5. Louise sender instruktion og kode vedr. vand/varme til ny ejer efter indflytning

**10. Endegavlsmaleri (trompe l'oeil)**

Allan har forsøgt at kontakte både KANT arkitekter, malerfirmaet der blev brugt i 2007, samt kunstneren men uden held. Allan nævnte, at han vil forsøge sig hos kommunen.

**Aktion:**

- Allan undersøger videre

**11. Sikkerhed/adgang for ambulancer og brandkøretøjer**

Louise nævnte, at brandskilt er sat op på brandport og at husnummer '29' er sat op ved Halmtorvets indgang. '27E' skilt er indkøbt og bliver sat op på muren ved restauranten ved førstkommande lejlighed.

**12. Potentielle sætningsskader**

Med udgangspunkt i en mail fra en bekymret beboer vedr. eventuelle sætningsskader forårsaget af metrobyggeriet, blev der besluttet, at vi lige ser tiden an. Metroarbejdet er heller ikke overstået endnu.

**13. Vedtægtsændringer**

Hvis vedtægterne skal ændres med forslag til terrassetinglysning etc., er det vigtigt at forslag udfærdiges i tide til GF 26. april.

**Aktion:**

- Sverre taler med Alexander om terrasserne
- Brev til MH vedr. afgivelse af 2 bestyrelsespladser (Alexander)
- Igangsætning af tinglysning af ønskede vedtægtsændringer (Alexander)

#### 14. Generalforsamling 26. april 2017

Allan nævnte, at lokaler er bestilt (samme som sidste år). Enighed om, at sandwiches ikke var så stort et hit sidste år, og at der måske skal være lidt kage i stedet. Kaffe/te indkøbes igen. Enighed om at koordinering mht. registrering skal forløbe bedre.

#### Aktion:

- Allan spørger Gitte fra DATEA, om hvornår vi kan forvente Årsrapport og Budget for 2017
- Allan gennemgår vedtægter ang. deadlines

#### 15. Eventuelt

- Hannibal efterspørger lejekontrakt fra W. Kanta i opgang B som har udlejet sin lejlighed. Der henvises til gældende vedtægter.
- På baggrund af beboerhenvendelse vedr. indkig fra SOPUs vinduer, blev det besluttet, at beboeren selv må tage action på dette. Der er måske flere beboere der kan slutte sig sammen om en henvendelse til kommunen og/eller SØPU.

#### Næste møder:

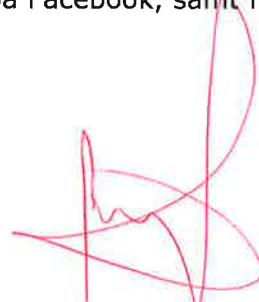
- hos Thomas, mandag d. 6. marts kl. 19.00
- hos Sverre, torsdag d. 6. april kl. 19.00

Læsere af referatet opfordres til, at holde sig opdateret på Facebook, samt hjemmesiden.

#### Underskrifter:

6/3-2017  
Jens Stoll

Allan Jørgensen  
2017-03-06

  
6. 3. 17