

Tilstede:

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

Fraværende:

- Morten Hemmingsen
- Hannibal Søberg (suppleant)

Referat:**1. Den nye gård**

Per har prioriteret beplantning af plantekasser, hegn og nye låse til låger. Status over fejl/mangler er ellers følgende:

- Beplantning af plantekasser og hegn: Næsten færdigt og efter aftale med arkitekt afsluttet inden udgangen af uge 10.
- Skelbækgade-projektet: Louise har uploadet ny tidsplan på FB.
- Sand i kloakdæksel: Pågår – Louise har haft kloakmester på besøg.
- Ny lås til låge mod SÖPU: Kommer efter planen inden udgangen af uge 10. Skal kobles på brik-systemet.
- Brandport: Arkitekten har fået besked om, at brandporten (allerede efter tre uger) ikke virker ordentligt. Håndtaget kan nemt flås ud etc. Per følger op.
- Nøgler til brandport: Thomas sørger for flere nøgler. Enighed om 5 i alt er passende, én nøgle til hvert bestyrelsesmedlem. Der skal dog også bestilles nøgler til brandvæsen (og DONG, har det siden vist sig).
- Skarpt lys: Blev diskuteret. Afventer pt. arkitekt – der burde kunne findes nye pærer.
- Beklædning af miljøstation: Der påsættes plader med huller, der har et neutralt look.
- Ny legeplads – forsikring: Louise har tjekket med Assurance Partner, og vi er forsikringsmæssigt dækket ind.
- Vedligeholdelsesplan for nye gård/have: Bliver overdraget til os, når alt er færdigt.
- Reparation af trapper / skæve gelændere: Afventer arkitekt.
- Endemuren: Afventer kommunen. Louise har sendt påkrævet fuldmagt til arkitekten.
- Mulig mangel på lys ved miljøstationen: Afventer arkitekt.
- Mulig skæv lysmast ved miljøstationen: Afventer arkitekt.

Aktion:

- Per afventer respons fra Jannik ang. listen over fejl/mangler og informerer bestyrelsen, når der er nyt.

2. Vedligeholdelsesplanen

Vi forsøger at koordinere altanbundsopsætningen, hvor der skal bruges lift, med at JC TEKNIK kan rense de 4 sidste ventilatorer. 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 har opdaget, at der mangler et rørstykke både i opgang E og F. Pt. afventer man vejret, så det kan blive ordnet – man er i gang med at kigge på en løsning – det er

ikke en standardopgave. Manglen er tydeligt tegn på byggesjusk, og Morten Hemmingen 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 de er allerede våde igen og tages ned og erstattes, når utætheden er repareret; sker formodentlig i uge 12. Phønix tag og MS Total konkluderede, at det skyldes nedsivning gennem revner mellem 2 mure i lysgården bagved opgang E/F. MS Total fuger revner, udbedrer murkrone og forlænger nedløbsrør, så det løber direkte ned i brønden – dette for Halmtorvet 29 A/S's regning. Det blev aftalt, at vi forsøger at aftale med en beboer, der normalt er hjemme, om han/hun kan tilse arbejdet.

Ventilationshuller i kælder F: Louise har aftalt møde 3. april med det rådgivende ingeniørfirma Klaus Nielsen A/S for et forslag til løsning.

Der står opsivende vand i elevatorrummet i F-kælderen. Kloakmesteren er bestilt til at vurdere, om det er en defekt drænpumpe, eller om det er stoppet/sammenfaldet dræn under bygningen. Måske er vores drænbrønd blot stoppet pga. grus og jord fra ombygningen af gården.

Louise havde opdateret vedligeholdelsesplanen, og den blev gennemgået og godkendt. Vedligeholdelsesplan bliver udsendt med indkaldelse til GF, da den lægger til grund for en del af budgettet.

Aktion:

- Louise forsøger at få en overslagspris på maling af de hvide vinduer

3. 5-års gennemgangen

Thomas nævnte, at den aftale han havde indgået, hvor arbejdet skulle være genoptaget i uge 6, desværre ikke blev overholdt. Thomas tager kontakt til aktørerne snarest.

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. Vedtægtsændringer

Alexander og Sverre har aftalt, at forslaget ang. privat brugsret til terrasserne bliver revideret således, at det tidligere input om 30 år ændres til 15 år, samt at det bliver konkretiseret, hvad der skal forstås med 'privat brugsret'.

Allan viste et forslag om e-kommunikation med beboerne i stedet for postudsendelse. Der var enighed om, at bestyrelsen gerne vil have det vedtaget. Alexander tilbød at gennemgå det.

Begge forslag skal være klar med udgangen af marts måned.

Aktion:

- Revidering af forslaget ang. privat brugsret til terrasserne (Alexander/Sverre)
- Gennemgang af forslaget vedr. e-kommunikation (Alexander)

5. Generalforsamling 26. april 2017

Allan resumerede kort de kommende deadlines (31. marts: indkommende forslag, inkl. bestyrelsens egne forslag; 12. april: Udsendelse af Indkaldelse til GF). Desuden modtager vi fra Gitte udkast til Årsrapport og Budget senest 20. marts.

Allan sørger for kage og frugt, som udgør traktementet i år. Desuden bliver der indkøbt kaffe, te og vand som sidste år.

Ejerforeningen kan fra den kommende generalforsamling råde over alle 5 pladser i bestyrelsen, da Halmtorvet 29 A/S ikke længere ejer en lejlighed i ejendommen. Både Fermentoren og restauranten er nu ejet af Cafe Benzon ApS. Jf. vedtægterne, skal der således vælges 3 personer til bestyrelsen; alle for 2 år. Louise og Alexander genopstiller, og Sverre vil gerne stille op til den sidste plads. Allan og Thomas er først på valg i 2018. Hannibal genopstiller ikke som suppleant, så der skal vælges 2 suppleanter.

Allan koordinerer, hvad der skal ske i tidspunktet mellem 17-18. Der er adgang til lokalet kl. 17, og generalforsamlingen starter kl. 18. Eksempelvis ankommer Gitte fra DATEA og klargør registrering af folk/udlevering af stemmesedler.

Herpå fulgte en generel snak om fordelingen af opgaver i bestyrelsen. Allan foreslog, at vi på førstkommande bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen oplister alle opgaver og prøver at fordele dem mere 'ligeligt'.

Aktion:

- Allan opretter Generalforsamlingen som event på FB

6. Låsesystem / Nøgler

Beboere er begyndt at bruge deres brikker til at komme ind ved opgangene.

Louise fortalte, at arbejdet med at installere systemet på de to gitterdøre går i gang snart, og at det var aftalt, at nøglecylinderne bliver omstillet én uge senere. Bestyrelsesmedlemmerne får 'gammeldags' nøgle til nødstilfælde, hvis strømmen går, og brikkerne derfor ikke virker (både til gitterdøre og opgange). Louise havde sendt Thomas liste med hvilke eksterne leverandører mv., der skal have en brik, og Thomas får kodet disse. Louise og Sverre fordelte opgaven med at få overleveret brikkerne til disse.

Der er interesse blandt nogle beboere for også at få dette brik-system til de private døre. Vi tager dette op igen, når det andet fungerer og 'kører'.

Aktion:

- Louise kontakter AH-låse vedr. omstilling af de 'gamle' låse. Louise beder samtidigt om at få ordnet låsen i kælder F.
- Louise og Sverre overleverer brikker til eksterne inden den dag hvor systemet går live.
- Louise publicerer 'live' dato på FB

7. Fermentoren

Thomas fortalte, at han og Alexander sender et brev til Fermentoren vedr. fremtidig aftale omkring det udeareal, de bruger til servering. Et areal som jo tilhører ejerforeningen.

Aktion:

- Brev til Fermentoren (Thomas/Alexander)
- Air condition udsættes til gård er færdig – besked til Fermentoren (Thomas)
- Koordinering af stikledningsarbejdet med KBH VVS (Thomas)
- Byggetilladelse + brandvejstilladelse vedr. flytning af hegn (Thomas)

- Indhentning af regler for brandveje (Thomas)
- Billeder/tegninger/notater fra Mette Bjørn vedr. oprindelig placering af hegn samt gav-lens altaner (Sverre)
- Regler for brandveje (Sverre)

8. Vand & Varme

Louise fortalte, at arbejdet med vandskaden i opgang C, 1th er i gang. 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 bebo-er/håndværker selv har slået et søm i gulvet. Forsikringen dækker både skade og følgeskader.

Vandskaden i opgang B - mandskabsrum for restaurant samt 1. og 2.th. – er løst. Skyldtes afløbsrør fra køkken, der var hoppet af inde i teknikskakten på 2. sal, hvorefter vand løb ned gennem skakten til underliggende lejligheder. Codan dækker følgeskaderne, men ikke reparation af afløbsrøret, da det var synligt i teknikskabet. Ejeren i 2.th. har betalt denne reparation.

Aktion:

- Louise advarer ved lejlighed på FB om risikoen for vandskader ved manglende opsyn af egne installationer samt ved ombygning, hvor man normalt ville vedhæfte nye vægge, skabe mv. til gulvet.

9. Erhvervslejemålet opgang B, st.

MH har kontaktet Louise og fortalt, at lejemålet bliver overdraget til Café Benzon ApS. Herpå fulgte en snak omkring hvad man kan kræve af lejere/potentielle lejere. Der blev også luftet tanker mht. at ejerforeningen købte erhvervslejemålet og selv stod for at udleje til erhverv.

Aktion:

- Alexander kontakter vores advokat med henblik på at afklare diverse spørgsmål.

10. Endegavlsmaleri (trompe l'oeil)

Allan har kontaktet kommunen.

Aktion:

- Afventer kommunen (Allan)

11. Trafikafvikling i fælles gårdanlæg (særligt på SÖPU og hotel ejendommen)

Alexander fortæller, at han har modtaget et udkast, som umiddelbart ser fint ud.

Aktion:

- Alexander arbejder videre med sagen og vender tilbage til bestyrelsen, når der er nyt

12. Mulig ny forsikringsløsning

Gennemgang af brev fra Assurance Partner, som har haft vores ejendomsforsikring i udbud. Vi kan spare penge ved at skifte fra Codan til If. Snak om, at man kunne blive hos Codan, forudsat at de sætter prisen lidt ned.

Aktion:

- Louise afklarer med Assurance Partner

13. Mulig gavludsmykning ved slangealtanerne opgang A

Louise er blevet kontaktet vedr. leje af vores ene gavlmur til en påmalet reklame for Tubborg. Efter en kort snak, blev det besluttet, at vi ikke ønsker en udsmykning af vores gavl ved slangealtanerne opgang A.

14. Eventuelt

- Efterspørgsel af lejekontrakt fra beboer i opgang B som har udlejet sin lejlighed. Der henvises til gældende vedtægter (Alexander koordinerer med Hannibal/Louise)
- Kort snak hvorvidt vi skal indføre password/restricted access til vores hjemmeside

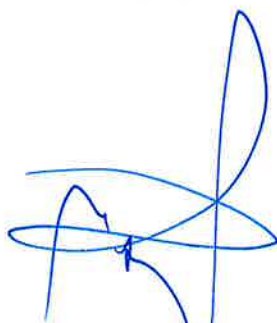
Næste møde:

- hos Sverre, mandag d. 3. april kl. 19.00

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

Underskrifter:

Allan Jensen
2017-04-03



3. apr. 2017

Alvink
03-04-16



3/4-2017