

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 startede med at give udtryk for sin utilfredshed over, at ting står lidt i stampe. Per har spurgt om, hvorvidt vi selv kan arrangere at få ordnet nogle af de issues, der er på fejl/mangel-listen og efterfølgende sende regningen til landskabsarkitekten/MH. Dette afventes der svar på.

Efter gennemgangen af punkterne nedenfor blev der også diskuteret en 'bagatelgrænse'. Der var enighed om, at der pt. er en del punkter, som er 'vigtigere' end andre. Indimellem kommer der også meldinger ind fra beboere, som ikke er en fejl/mangel, men som mere har karakter af 'ønsker'. Disse emner opfordrer Per beboere til at melde ind til bestyrelsen, som kan se på disse ønsker, når gården er overdraget til os.

Status over fejl/mangler er følgende:

- Beklædning af miljøstation: Done
- Beplantning af plantekasser: Done, men en beboer har udtrykt sin utilfredshed med størrelsen på planterne. Bestyrelsen overvejer, hvorvidt beboer skal have lov til at købe en plante magen til de eksisterende og så selv beplante en ekstra (ejerforeningen betaler).
- Beplantning ved hegn: Done
- Skelbækgade-projektet: Tidsplan er rykket. Jannik står for det. Per udtrykte sin bekymring om, at et nyt hegn tager tid at fabrikere – især hvis det slet ikke er påbegyndt endnu.
- Endemuren: Afventer kommunen. Landskabsarkitekten siger det er på trapperne.
- Sand i kloakdæksel: Afventer landskabsarkitekt.
- Låge mod SOPU: Er tilkoblet det nye briksystem, men lågen lukker ikke af sig selv og binder. Afventer landskabsarkitekt.
- Brandport sidder for løst fast og problemer med håndtaget: Landskabsarkitekten meddeler at der er kontakt til entreprenør.
- Nøgler til brandport: Der skal laves nøgle til hvert bestyrelsesmedlem + én nøgle til brandvæsen.
- Strøm til ny affaldsport: Mangler, og er ifølge landskabsarkitekten en forglemmelse. Vi afventer.
- Briksystem til affaldsport: Kommer, når der er lavet strøm. Vi overvejer om der skal være et batteri, for at undgå eventuelle ledninger over jorden.
- Affaldsport åbner udad: Per nævnte, at det pt. er bygget, som det ser ud på tegningen, som vi har godkendt. Bestyrelsen overvejer om porten skal vendes om på et tidspunkt i fremtiden. Dog skal der undersøges, om den må vendes rundt.
- Mulige skader allernederst på muren, hvor der er lavet ny belægning: Enighed om, at det skyldes ny belægning.
- Skarpt lys: Blev diskuteret. Landskabsarkitekten meddeler på ny, at det er som designet og at det ikke blænder – dog oplever flere beboere, at de nye lamper

blænder. Enighed om, at en eventuel manual burde fortælle hvad der kan gøres. Eksempelvis kunne man male noget af spejlet.

- Ny legeplads – forsikring: Louise har tjekket med Assurance Partner, og der skal være en samlet godkendelse af legepladsen, når den står færdig.
- Strøm ved legepladsen: Afventer landskabsarkitekt, som koordinerer installering med vores egen el-mand. Efter planen sker det ugen efter påske.
- Reparation af trapper / skæve gelændere: Afventer landskabsarkitekt.
- Mulig mangel på lys ved miljøstationen: Afventer landskabsarkitekt. Men er dette et problem?
- Mulig skæv lysmast ved miljøstationen: Afventer landskabsarkitekt. Enighed om, at masten er ret skæv.
- Miljøstationen: Det kunne være praktisk og smart, hvis der blev placeret nogle jernplader på jorden, så miljøstationen kan tages i brug.
- Manglende corténcant. Der mangler et lille stykke ved ydersiden af hegnet. Det ser ud til, at der er brækket et stykke af.
- Vedligeholdelsesplan for ny gård/have: Bliver overdraget til os, når alt er færdigt.

Aktion:

- Per afventer respons fra Jannik ang. listen over fejl/mangler og informerer bestyrelsen, når der er nyt.
- Louise efterspørger ny tidsplan fra Jannik på Skelbækgade-projektet
- Thomas sørger for flere nøgler til den nye brandport + en til brandvæsen
- Louise beder landskabsarkitekten om flytning af boks, hvor nøglen til brandport skal være i. Pt. er denne boks opsat ved Halmtorvet, men den skal flyttes over til den nye brandport
- Per meddeler landskabsarkitekten, at husmuren (især foran D) har taget skade som følge af, at man fik lagt den nye belægning
- Per efterspørger manual/guide til de nye lamper
- Louise undersøger, hvorvidt lyset ved miljøstationen er ok
- Per undersøger, hvorvidt miljøstationen kan tages i brug ved eksempelvis at have nogle jernplader på jorden som en midlertidig løsning
- Per koordinerer, at elementer fra gammelt hegn ud mod Skelbækgade bliver flyttet, så miljøstationen kan tages i brug. Ligeledes skal de gamle trapper også fjernes herfra
- Per meddeler landskabsarkitekten at hætter på lamperne i kælder D skal fjernes
- Thomas laver et opslag på FB om, at man lørdag 8. april kan flytte cykelstativer til den nye gård for at 'aflaste' Gården ved opgang A+B
- Louise skriver til de beboere der har udtrykt bekymring om sætningsskader, at disse må kontakte MH
- Per meddeler landskabsarkitekten, at der mangler et stykke corténcant

2. Generalforsamling 26. april 2017

Allan nævnte, at han styrer de praktiske ting og koordinerer med Gitte fra DATEA. Herpå var der en snak omkring de forslag til stilles til afstemning. Der er 5 forslag i alt, hvoraf de to er forslag til vedtægtsændringer. Enighed om, at nogle forslag sikkert giver mere diskussion end andre, men at vi må afvente generalforsamlingen.

Kort snak omkring budgettet.

Der blev også talt om, at der er 3 pladser til bestyrelsen på valg, samt 2 suppleanter, hvoraf Hannibal ikke ønsker at genopstille.

Aktion:

- Allan opfordrer på FB folk til at aflevere fuldmagter til nabo, hvis man er forhindret i at møde op til GF (regel om max 2 fuldmagter pr. lejlighed)
- Louise indsamler forslag og sender til Gitte fra DATEA, så den samlede indkaldelse kan blive sendt ud snarest.

3. Vedligeholdelsesplanen

JC TEKNIK har opdaget, at der mangler et rørstykke både i opgang E og F. Pt. afventer vi håndværker. 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 de er allerede våde igen og skal tages ned igen og erstattes, når utætheden er repareret; sker efter planen medio april. Phønix tag og MS Total konkluderede, at det skyldes nedsivning gennem revner mellem 2 mure i lysgården bagved opgang E/F. MS Total's murer fuger revner og udbedrer murkroner – dette for Halmtorvet 29 A/S's regning.

Ventilationshuller i kælder F: Louise har haft et møde rådgivende ingeniørfirma Klaus Nielsen A/S for et forslag til løsning, og denne vil komme med et tilbud.

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.

Aktion:

- Louise forsøger at få en overslagspris på maling af de hvide vinduer
- Louise koordinerer nye rørstykker i Opgang E og F affaldsskakt, da de nuværende er for korte
- Louise koordinerer nye loftsplader igen kælder F
- Louise koordinerer ventilationshuller kælder F
- Louise koordinerer med kloakmester om mulig defekt drænpumpe

4. Låsesystem / Nøgler

Louise fortalte, at de gamle låse er omstillet og at nye 'gammeldags' nøgler til bestyrelsen er på vej – som bruges i nødstilfælde.

Låsen i kælder F er ordnet, så den smækker uden brug af nøgle.

Louise og Sverre nævnte, at eksterne har fået brikker, og Thomas pointerede, at Årstiderne samt Ret Nemt også har fået brikker. Sidstnævnte er betalt af en af de brugere blandt vores beboere. Enighed i bestyrelsen om, at beboere selv betaler for brikker til sådanne. Der skal følges op hver 6. måned, om der stadig er brugere til henholdsvis Årstiderne og Ret Nemt blandt beboere.

Besluttet, at hvis der er beboere der ønsker brik-system til private døre, så skal de selv kontakte AH-låse og bestille dette.

Aktion:

- Louise udleverer 'reservenøgle' til port og opgange til bestyrelsesmedlemmer

5. 5-års gennemgangen

Thomas nævnte de problemer der er med at få MH i tale og de håndværkere, der bruges til at lave arbejdet. Dog skulle altanbundsopsætning påbegynde primo april.

Siden sidste gennemgang blev det fastslået, at følgende issues er håndteret:

- Revnede glasplader på altaner (Alexander håndterer selv sine glasplader)
- Trappenedgang til kælder D
- Tagpaptaget F, 4th

Aktion:

- Altanbunde mangler at blive sat op (Thomas)
- Nedfaldne lamper + lysstofrør opgang C (Thomas)

- Hvide sprosser der er faldet af vinduer (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 (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)

6. 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. Der er blevet lavet en ny beregning af en pris for dette areal.

Det blev besluttet at en flytning af hegnet er udsat indtil der er ressourcer til dette. Der blev talt om, hvorvidt vi skal hyre en arkitekt (måske Schødt) til dette, eller spørge en beboer for assistance.

Ydermere blev der talt om issue med parkering foran Halmtorvet. Dog lader det til at hjælpe, at vi har nogle midlertidige kegler stående, der kan spærre.

Aktion:

- Brev til Fermentoren (Thomas/Alexander)
- Air condition udsættes til gård er færdig – besked til Fermentoren
- Koordinering af stikledningsarbejdet med KBH VVS
- Byggetilladelse vedr. flytning af hegn
- Brandvejstilladelse vedr. flytning af hegn
- Indhentning af regler for brandveje
- Billeder/tegninger/notater fra Mette Bjørn vedr. oprindelig placering af hegn samt gav-lens altaner (Sverre)

7. Vand & Varme

Louise fortalte, at arbejdet med vandskaden i opgang C, 1th pt. er i en fase, hvor man undersøger om gulvet er opbygget forkert. Codan er i kontakt med Assurance Partner og DATEA vedr. regres mod Halmtorvet 29 A/S.

Vandskaden i opgang B - mandskabsrum for restaurant samt 1. og 2.th. – er løst. Sagen er lukket.

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. (inkl. eventuelle søm i gulvet)

8. Erhvervslejemålet opgang B, st.

Kort snak omkring den e-mail som Alexander har sendt ud ang. korrespondancen med Martinelli.

Herpå blev der også talt om hvorvidt det er muligt at ejerforeningen købte erhvervslejemålet, samt hvorvidt man kunne opnå tilslutning til dette, samt hvad det kræves. Der blev nævnt, at det vil kræve enstemmighed i ejerforeningen.

Bestyrelsen udtrykte også dets store ønske om, at kommunen ville komme på uanmeldt besøg. Louise har dokumentation for at der bliver brugt vand i mandskabsrummet, hvorved det er beviseligt, at det bliver brugt til beboelse.

Aktion:

- Bestyrelsen overvejer tiltag

9. Mobilsug - kommende ibrugtagning

Enighed om, at det er utilfredsstillende, at vi ikke kan bruge vores skraldesug.

Aktion:

- Louise følger op med arbejdsleder

10. Mulig ny forsikringsløsning

Louise meddelte, at der ikke kan opnås ekstra rabat hos Codan. Assurance Partner går videre med det udbud de har lavet, så vi kan opnå den billigere forsikring hos IF.

11. Eventuelt

- Kort snak hvorvidt vi skal indføre password/restricted access til vores hjemmeside
- Kælderleje: Diskussion om hvorvidt vi gerne selv vil råde over de tre rum under Kælder F, som MH pt. lejer.
- Udvendig glassikring af altaner: Worm har været forbi, men mangler en enkelt beboer
- Jordmonteret affaldskrog ved Halmtorvet: Sverre meddeler, at man pt. afventer et tilbud
- En lejlighed i opgang E er udlejet – Louise har modtaget kopi af lejekontrakt

Næste møde:

- Når vi kender bestyrelsens sammensætning efter generalforsamlingen, koordinerer Allan næste bestyrelsesmøde

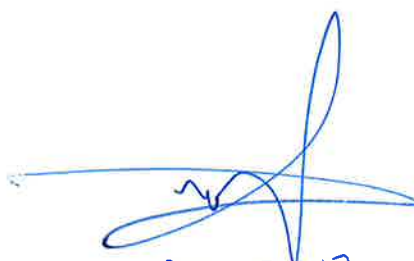
Læsere af referatet opfordres til, at holde sig opdateret på Facebook, samt hjemmesiden.

Underskrifter:

Allan Jensen
2017-05-17

2017-05-23

Allan
23-05-2017


23.05.17