

Tilstede:

- Louise Heller Stahnke (formand)
- Thomas Amstrup Nielsen
- Alexander Lundkvist
- Marie Skjold-Jørgensen
- Allan Jensen (referent)

Referat:**1. Gård-emner som E/F selv skal håndtere**

Allan havde fået oplyst af Per, at gårdlauget har en plan for legepladsen klar, men afventer el-kabelplanen i jorden fra landskabsarkitekten. Flere af legeredskaberne skal nemlig fæstnes i jorden. Louise har møde med Jannik 8/11, hvor hun rykker for plan.

Selvlukkemekanismen på lågerne fungerer ikke optimalt, især ikke når det blæser, og lågerne står derfor ofte åbne. Thomas kontakter Jannik og spørger, om vi kan få nogle tyndere/lettere døre med en plade på, så de lettere lukker af sig selv.

Listen over aktioner blev gennemgået. Se bilag for status

2. Gård-emner som landskabsarkitekten ifølge overleveringsplan pr. 13. juli 2017 har lovet at bringe i orden

Listen blev gennemgået. Se bilag for status.

3. Håndtering af udeståender med Halmtorvet 29 A/S

Endnu en gang talte vi om, hvordan vi kan få MH i tale i forhold til listen af udeståender. Det blev aftalt, at også disse issues bliver overdraget til vores advokat. Louise følger op.

Mht. Fermentorens anvendelse af vores fællesareal til udeservering, så har MH's advokat afvist vores krav - argumentationen halter dog gevaldigt. Vores advokat har derfor udfærdiget lejekontrakt, som bliver fremsendt til Fermentoren i indeværende måned.

DATEA/NEWSEC har sendt opkrævning til MH for kompensation i forbindelse med manglende mobil sug i foråret.

Se bilag for listen over udeståender.

4. Vandlås – forkert placering

Louise har modtaget tilbud fra Taxbøl på opsætning af inspektionslem. Da tilbuddet er meget rimeligt, indhentes ikke tilbud fra andre vedr. dette.

Louise skriver direkte til de ejere, hvis vandlås er helt skjult bag væg (dvs. ikke kan ses i teknikskakten bag køkkenet) og beder dem om at få installeret inspektionslem. Det drejer sig om B, 1.tv.-4.tv.; E, st.tv.-2.tv.; F, st.tv.-4.tv.

Louise skriver desuden på FB, at de lejligheder hvis vandlås sidder på en sådan måde i teknikskakten, at de ikke er tilgængelige, også skal have indsat inspektionslem eller på anden måde foretaget udbedring.

Både MH og Einar Kornerup har afvist vores krav om udbedring, så pt. undersøger advokaten om vores retshjælpsforsikring vil dække søgsmål.

5. Vedligeholdelsesplanen

Ventilationshuller i kælder F: Louise har fået tilbud fra Taxbøl, men indhenter endnu tilbud pga. opgavens omfang.

Louise har haft møde med Schjødt og maler den 7. juni vedr. tilbud på maling af hvide vinduer mv. Maleren mente ikke, det var nødvendigt at få malet vinduerne førend i 2019, så det går vi efter. Louise vil dog efter jul indhente tilbud, så vedligeholdelsesplanen kan opdateres inden næste GF.

Taxbøl har udbedret utæt termoføler/termometer i varmtvandsbeholderen samt skiftet cirkulationspumpen på det varme vand. Kloakdækslet i kælderen under B er også repareret.

Der har desværre været en del reparationer på elevatorerne i årets løb, og vi er nu over budget for denne post.

D-gavlen er blevet malet, men er desværre ikke helt færdig. Der er ophængt lamper. Den 13/11 bliver kablet under jorden til dørtelefonen skiftet og fliserne i gennemgangen genoprettet – DZ-el står for dette.

Thomas har undersøgt mulighederne og priserne for ophæng af skrånstillede cykelstativer på gavlen. Formålet er, at cyklerne skal fylde så lidt som muligt i gennemgangsarealet. Det vil koste ca. kr. 15.000 inkl. moms, så Thomas går videre med opgaven.

Husnummerskilte er indkøbt (A-F), og Louise ophænger disse snarest. 27E-skiltet ved restauranten skal også ophænges. Louise bestiller skilte til lågerne med tekst a la: "Please make sure to close the gate".

Det blev aftalt, at vi taler om den fremadrettede vedligeholdelsesplan til næste møde. Foreløbige emner: Dørtrin kælder F, reparation og maling af hvid mur mod Kødbyen, rensning af altanerne på A-gavl, udfyldning af 2 gamle rørhuller i teknikrum (se nedenfor).

6. Flytning af hegn ved Fermentoren

Ansøgning er indsendt til kommunen og er i proces; svartiden kan være op til 40 dage. Louise indhenter foreløbigt 2 tilbud vedr. hegnflytning/om-svejsning samt tilbud vedr. fremføring af strøm, da dørtelefonen skal flyttes.

Taxbøl mener ikke, det er relevant at udskifte stikledningen (som går under jorden under hegnet), som KBH VVS tidligere proklamerede. De mener, at fugten på gulvet udelukkende skyldes kondens og måske indtrængen af vand gennem de 2 store huller i muren, hvor der tidligere har ligget rør. Vi skulle overveje at få disse lukket.

7. Vedtægtsændringer 2017

Louise sammenskriver alle ændringer til endelig version, dvs. inkl. vedtagne vedtægtsændringer fra 2016 samt vedtægtsændringer fra 2017 jf. elektronisk kommunikation.

8. Vicevært firma

Vores nuværende viceværtfirma IP er opsagt pr. 31. januar 2018. Thomas har undersøgt og fået tilbud fra flere firmaer. Disse blev debatteret på mødet, og Thomas udvælger et firma, efter at han har fået tjekket op på referencer samt uddybende info om priser på snerydning etc. Vi har fx pt. ikke behov for fjernelse af sne mv. fra fortovet, da vi betaler KK for dette.

9. Diverse

Container: Bestilt og ankommer fredag 10. november. Thomas aftaler tidspunkt med beboerne på FB mht. fællesrydning af kældrene.

Afbrudt samarbejde med KBH VVS: Louise har sendt klage til Ankenævn for Tekniske Installationer samt opfølgende kommentar til svar fra KBH VVS. Vi afventer stadig et svar.

Ledige netbure i F: Thomas har undersøgt, hvad det koster at få det store bur opdelt, så vi kan udleje. Der er indkommet flere tilbud, og Thomas udvælger leverandøren. Der bliver 4 rum i alt, og der er folk på venteliste.

Loppemarked: Marie foreslår, at der bliver afholdt et loppemarked. Marie arrangerer.

Taxbøl har bedt om en nøgle til porten, da det kan være svært at finde parkering tæt på, og der ofte skal transporteres en del værktøj, stige mv. i forbindelse med reparationer samt hentes reservedele i bilen undervejs. Bestyrelse blev enige om, at udvalgte håndværkere gerne må have en nøgle til porten. Pt. er det kun gartneren, der har en nøgle, men viceværten har også efterspurgt en sådan. Thomas får fremskaffet flere kopier, og vil også opdatere excel-ark over hvem der har diverse nøgler.

Husorden: Bestyrelsen overvejer at opdatere husordenen – dog skal eventuelle ændringer vedtages på generalforsamling. Bl.a. skal det indføres at der ikke må opsættes uautoriserede nøglebokse, da man risikerer indbrud i disse. For nylig nedtog Louise de bokse, som var sat op af beboere og håndværkere – én af dem var brækket op, men vi ved desværre ikke, hvis boks det var.

Louise udtrykte bekymring over, at Airbnb gæster ikke bliver ordentligt instrueret i forhold til affaldssortering, anvendelse af elevatorer, kontaktpersoner i tilfælde af skader mv. En 1-pager vedr. dette kunne evt. udfærdiges, således at alle udlejere kan udlevere den til deres gæster. Bestyrelsen blev ikke afklaret vedr. om dette er nødvendigt.

Ubudne gæster: På det seneste er der både forsvundet cykler og havemøbler, og der har også været en fremmed, der gik rundt i vores kælder med en lygte og snusede. Thomas gennemgår logfilerne til vores nøglebrikker.

Bestyrelsen udtrykte også sin bekymring over parkeringssituationen for ejerforeningens beboere. Det er meget besværligt med alt det byggeri omkring os. Bestyrelsen tager dog ikke kontakt til Center for Parkering i denne omgang.

Louise foreslog, at bestyrelsesreferater ligger i vores FB-gruppe i stedet for på hjemmesiden, da det vil forbedre kommunikationen. Bestyrelsen foretrak dog, at referaterne fortsat ligger på hjemmesiden, så Louise får lavet log-in som kommunikerer til ejerne.

Gavlmaleri: Marie undersøger, hvorvidt der er støttemuligheder til at vi kan få gavlmaleriet ud mod Halmtorvet forskønnet, da det er begyndt at skalle.

10. Næste bestyrelsesmøde

Mandag 8. januar kl .19 hos Louise

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

Underskrifter:

Allan Jensen
2017-11-20

21-11-2017
Jan Støll
2017-12-19

24/11-2017

Alvin
02-01-2018

BILAG

Gårdprojekt: Resterende fejl/mangler, som E/F skal følge op på:

- Garanti for haven: Jannik arkitekt har fortalt, at gartnerfirmaet giver ét års garanti til Halmtorvet 29 A/S. Den udløber i marts-april. Senere krav skal vi rette direkte til H29A/S. Vi antager, at vi ligeledes har ét års garanti fra overleveringsdato, som var den 28. juni.
- Flytning af plantekasser ved E, st. grundet krav til bredde på indgangsareal: Louise har aftalt flytning med gartner
- Omplantning hos beboer i den nye gård: Louise har aftalt med gartner

Gårdprojekt: Resterende fejl/mangler, som landskabsarkitekten har lovet at bringe i orden jf. overleveringsplan fra 13. juli 2017:

- Plantning af manglende busk: udføres medio november 2017
- Lægning af manglende staudeløg + 500 scilla løg: beplantes medio november 2017
- Bortskaffelse af hegnsmodul mod de private terrasser ud til Skelbækgade: Louise spørger Gregers om dette nødvendigvis skal væk
- Fremsendelse af el-kabelplan (der rykkes for denne)

Halmtorvet 29 A/S udeståender:

- Reparation af trapper / skæve gelændere: MH har bekræftet, at smeden som også skal sætte nye trapper op hos C, stuen – ligeledes retter gelænder og trapper på plads.
- Nedfaldne lamper + lysstofrør øverst i opgang C – vand synes at løbe ned igennem huller i loft ved kraftig regn
- Metalplade kælderskakt ved opgang A
- Hældning på altaner opgang E, 3. TH (S. Alling)
- Hvide sprosser der er faldet af vinduer
- Sætningsskade/revne på muren ende-gavl opgang B, 5+6 sal
- Afskalning af hvidt puds på opgang E+F
- Manglende fugning på ydersiden af vindue ved lejlighed i opgang E, 1. mf.
- Manglende fugning i E, st. tv.?
- Utæt kælderloft F og udskiftning af loftsplader
- Dræn under kælder F (vand i elevatorskakt E)
- Tv-inspektion af brønd