

Møde den 7. juni 2010
Udsendt den sept 2010

Bestyrelsesmøde mandag den 7. juni 2010, kl.17.00 på ejendomskontoret i Grönings Have

- Fra bestyrelsen:**
- Bente Forslund - Stedfortræder ejere
 - Flemming Grandal – Lejerbo
 - Jan Hyttel - Lejerbo (formand)
 - Kurt Jørgensen - Andelsboligerne
 - Malene Skov – Ejere (næstformand)
 - Mariann Jensen - Stedfortræder Lejerbo
 - Marianne Forsberg - Stedfortræder Boligselskabet AKB, København
 - Poul Sørensen - Stedfortræder andelsboligerne
 - Bjørn Petersen - Boligselskabet AKB, København
- Fra administrationen:**
- Hejdi Gregersen - KAB
 - Erik Skjold Voss - KAB
 - Karin Alexandersen - KAB

Afbud fra:

DAGSORDEN

1. Hejdi Gregersen orienterer om 5 års gennemgang - reklamationsfrist - mangeludbedring
2. Godkendelse af dagsordenen
3. Godkendelse af referat af bestyrelsesmødet den 20. april

Beslutningspunkter:

4. Andelsboligforeningens aftale med Ejerforeningen om brugsret til arealet omkring Tårnhuset v/ Kurt Jørgensen
5. Opfølgning af generalforsamlingen den 20. april 2010. Opgaver til aktivitetsliste.

Orienteringspunkter:

6. Til og fra driftslederen/administrator
 - a. Status v/Erik
 - b. Status - dokumentation hvor udbedring af badeværelser er fravalgt. v/Karin
7. Orientering om Grundejerforening Havnestads generalforsamling d. 19. maj. 2010 v/Kurt Jørgensen
8. Mødedatoer
9. Eventuelt

Heidi Gregersens gennemgik det til mødet udsendte notat:

NB 1

Utæt p-dæk: spørgsmål om der skal rettes henvendelse til Nordicom eller der skal føres retssag. I flg. Heidi er årsagen helt klart en utæt membran.

Nordicom kan sandsynligvis ikke forhandles til en løsning – i sidste ende kan en retssag komme på tale.

Samlinger mellem udvendige og indvendige vægge. Rådgiver mener at når der på nuværende tidspunkt ikke er registreret fugt (på trods af denne vinter) er isoleringskravet med stor sandsynlighed overholdt.

Desuden småting der udbedres over drift.

Skydedøre generelt reparerer. Der stilles tømmer til rådighed i 2 dage. Beboere med problemer med døre skal selv henvende sig. (gælder både Lejerbo og AKB) (2 dage hos hvert selskab).

Der bør laves **manual** om smøring af døre samt om behandling på hjemmesiden. Der kan hentes **korrekt smøremiddel** hos varmemester !

NB 2

Gadedøre har funktionsproblemer: Der er monteret ekstra beslag som afhjælpning. Desuden krakelerer dørenes maling. Afhjælpes mod dækning af halvdelen af udgifterne til maling af alle udvendige trædøre. Besluttet ca. 5.000 kr. fra ejerforeningen.

NB 3

Trappeværn er for spinkle. Skanska afviser med henvisning til at det skulle være påtalt ved 1 års gennemgang. Der er 2 muligheder. Enten undersøges problemet til bunds ved uvildig rådgiver ellers skal vi leve med det – ligesom vi har gjort i de sidste 5 år. Der skal tages stilling.

Beslutning: skærpet observation.

Sålbænk ikke udført helt korrekt, men intet fugt er observeret på trods af vinteren. Forholdet taget til efterretning.

Gennemføring fra altandæk til 2 lejligheder er ikke udført korrekt. Skanska udbedrer ved ekstra fugning og inddækning.

Samtidigt udbedres fejl ved inddækningsplade over indgangsparti (et enkelt sted).

Manglende **modfaldskiler ved elevator-taghuse.** Afventer skrivelse med begrundelse for at forholdet afvises.

Ovenlys gennemgås for manglende skruer. Et lanternevindue gennemgås for utætheder.

Hulning ved ventilationskanaler udbedres.

NB 4

Inspektionsventiler for afvanding af franske altaner gennemgås. Betales per kulance ved betaling af 1 arbejdstime per lejlighed i alt 18.000 kr. til hver AKB/ Lejerbo.

Tagterrasser (Seniorbofællesskaberne) – mangelfuld afvanding, der er ikke inspektionsmuligheder for afvanding. Afhjælpes med rense-lemme.

De individuelle altaner er ikke omfattet af denne aftale. Heidi undersøger om der også er et problem her. Skærpet observation – står faktisk i ovenstående afsnit.

Døre i vådrum er ikke forsejlet i top og bund. Burde have været afhjulpet ved 1 års gennemsyn. Er derfor afvist. Sagen blev afvist ved 1 års gennemsyn med baggrund i den generelle badeværelsesrenovering.

Sagen hører formelt til i badeværelse. Medtages til afleveringssagen. Heidi kontakter AKB – JH kontakter Carsten Bay i LB.

Indfatninger omkring vådrumsdøre skal udbedres. Maling skaller af ved berøring. Medtages til aflevering af vådrum – jvf.- ovenfor.

Mangler dokumentation for opstrapping af afløbsrør i jord. Undersøges om det er lovkrav at sikre på denne måde (Heidi).

Dræn og afvanding i terræn er afhjulpet ved 1 års eftersyn, men virker fortsat ikke. Heidi koordinerer med Charlotte Thorsager i LB.

Termostatføler er uhensigtsmæssigt placeret, men kan flyttes da de er trådløse.

Batterier skal udskiftes i ????

Lovkrav om 30 cm² spalteventil per rum er ikke opfyldt i flg. byggeskedefonden. Det mener Skanska at det er. Tages til efterretning.

Manglende ventilation i forbindelse med emfang i en lejlighed – beboeren kendte ikke problemet.

Problemer med madlugt kunne ikke konstateres. Reklamation opretholdes. Ventilationssystem optimeres som første trin af flere mulige. Problemet søges afklaret. *Efterfølgende mødet har Skanska indvilliget pr. kulance at yde KAB/ Lejerbo hver 10.000 kr.*

Inspektionslemme er ikke hensigtsmæssigt placeret i forhold til adgang til tekniske installationer. Var synligt ved 1-års gennemgang men blev ikke løst. Tages til efterretning.

Defekte fuger ved altaner og mikro-revner ved altanværnsfæster. Små rustudslag synlige. Forholdet har ingen konstruktions-betydning og ingen betydning for nedbrydning. Fuger har gennemsnitlig levetid på 5-6 år og må påregnes at udskiftes over driften med denne frekvens. Tages til efterretning.

Altaner danner kuldebro ved overgang af altan til gulv. Skønnes ikke at være et problem.

Åbne fuger i gulvbrædder. Delitationsfuger er etableret, men muligvis ikke i tilstrækkeligt omfang. Har været diskuteret ved 1-årsgennemgang, men ikke afhjulpet. Nye gulve laves i vidt omfang ved nyindflytning.

Reklamationen opretholdes. Skanska foreslår compensation som løsning på problemet. Problemet øjensynligt mest udtalt i den del af byggeriet der er færdiggjort i vintersæsonen. Heidi spørger AI gruppen om hvordan situationen er for enkeltejerne. Andelsforeningen er i forhandling om en løsning. De almene boligforeninger undersøger deres stilling hver for sig.

Efterfølgende mødet er forholdet blevet besigtiget af Skanska og AKB for de 3 lejermål som har returneret spørgeskema ved 5-års eftersynet. Forholdet må betragtes som at være yderst minimalt. Skanska indvilligede dog i pr. kulance at yde de 3 lejligheder compensation på 3.000 kr. pr lejlighed. Beløbet overføres til lejlighedens vedligeholdelses konto.

Ad dagsordenen pkt. 2, godkendelse af dagsorden:

Godkendt

Ad dagsordenens pkt. 3, godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet d. 20 april 2010:

Godkendt

Beslutningspunkter:

Ad dagsordenens pkt. 4, Andelsboligforeningens aftale med Ejerforeningen om brugsret til arealet omkring Tårnhuset v/ Kurt Jørgensen

KJ fremlagde et ønske om at forhandlingerne omkring aftalen vedr. brugsret til arealerne omkring Tårnhuset blev genoptaget, således aftalen omkring vederlag annulleres. Der henvises til skrivelse fra Andelsforeningen sendt til E/F bestyrelsen d. 27.05.2010.

JH præciserede at den indgåede aftale var godkendt af generalforsamlinger i såvel E/F som i Andelsforeningen. En eventuel ændring af den indgåede aftale er derfor en generalforsamlingsbeslutning og ikke en bestyrelsesbeslutning. Han fandt det i øvrigt besynderligt at man fra Andelsforeningens side så hurtigt efter aftalens indgåelse nu ikke ønskede at vedstå det aftalte og henviste i den forbindelse til aftalens opsigelsesbetingelser.

Sagen henvises til eventuel ny behandling på næstkommende generalforsamling, såfremt Andelsforeningen fastholder sit ønske.

Ad dagsordenens pkt. 5, Opfølgning af generalforsamlingen den 20. april 2010. Opgaver til aktivitetsliste.

Generalforsamlingsreferatet blev godkendt. Udestående opgaver – se nedenfor - opføres på den løbende aktivitetsliste.

Elevatorhuset, tidsrelæ er skiftet – kostede en formue (62,000.-).

Bordplade udskiftes i seniorbofællesskabet. Overskab repareres tilsvarende.

Opfølgning på gården:

- 1) 100.000 er til overs til gården. Vi skal bruge pengene til gården eller forelægge den næste generalforsamling om ændret anvendelse.
- 2) 6 individuelle har istandsat, men kun 3 har svaret på dokumentationskrav.
- 3) Ting og sager fjernes. Er i gang.
- 4) Afspærring af indkørsel
- 5) Tænd og sluk ure i kældergange
- 6) Hæve pantesikkerheden. Uden for generalforsamling.
- 7) Erik sender meddelelse rundt om at referater ligger på hjemmesiden.

Pkt. 6: Til og fra driftslederen/administrator

6.1 Ting er ved at blive fjernet fra fællesarealer

Cykelrazzia er i gang.

Erik er i gang med ventilationsfirma.

Udarbejdelse af info skrivelse til nye beboere (velkommen).

Erik skriver til beboere med stuelejligheder om at de selv skal luge for ukrudt.

Gartnerfirmaet skal rykkes for erstatning for bøgeplanter der er udgået.

Spørger gartneren om vedligehold af fælles plantekasser i gården.

6.2 Se overfor under opfølgning på generalforsamling.

Pkt. 7. Orientering om Grundejerforening Havnestads generalforsamling d. 19. maj. 2010
v/Kurt Jørgensen

Kurt refererede fra Havnestadens generalforsamling. Referat er udsendt. Kurt gjorde specielt opmærksom på forholdet omkring betaling for Bryggebroen og for afkrævning af gebyr for afholdelse af diverse aktiviteter på området. Kurt har mandat til at forfægte synspunktet om at organiseret udlån af området skal referat.

Bente: Træerne på Erik Eriksens gade er udskiftet men stadig ikke i funktion. Kurt følger op på sagen. Det samme gælder forholdene ved "den grønne kile".

Pkt. 8. Mødedatoer

Fremtidige møder fastsat til : 16.09 og 24.11.2010. begge dage kl. 17.00

Pkt. 9 Eventuelt.

Mariann: Trægulve på altaner i stuelejligheder. Må man det ??? Sættes på dagsorden næste gang.

Kurt: Erik Kragh har henvendt sig til Kurt om genoptagning af aftale om garagerne: Kurt har repliceret at vi imødeser et skriftligt forslag, som bestyrelsen så vil tage stilling til.

Må læskærme mellem terrasser males. Drøftes sammen med trægulve på næste møde. Samtidigt drøftes uorganiserede altanværnsdække.

Mødet slut kl. 20.00