

Bestyrelsesmøde d. 5. august 2020 kl. 18:00 (i fællesrummet)

Til stede: Maria, Carsten, Valentin, Mathias, Emil, Thomas Stig M., Thomas M., Steffen, Rebecca

Afbud: Søren

Dagsorden til bestyrelsesmøde onsdag d. 5. august 2020:

- 1. Opfølgning fra sidste møde**
- 2. Sag vedr. nedrivning på nabogrunden**
- 3. Lyngholm/kloak**
- 4. Regler for ventelisten i andelsforeningen**
- 5. Arbejdsweekend efterår**
- 6. Status på badeværelsesgulv i lejlighed på Provstevej 22**
- 7. Besvarelse af mails**
- 8. Eventuelt**
- 9. Næste møde**

De enkelte dagsordenspunkter er udfoldet nedenfor.

Ad 1. Opfølgning fra sidste møde

Bestyrelsen er fortsat i proces med at finde en ny maler til foreningen. Bestyrelsen vil opdatere telefontavlen, når den nye maler er fundet.

Ad 2. Sag vedr. nedrivning på nabogrunden

Bestyrelsen har siden nedrivningsarbejdet på nabogrunden blev påbegyndt i foråret 2020 arbejdet hårdt på at sikre ejendommen, herunder ift. at udbedre af de allerede konstaterede skader på ejendommen.

Bestyrelsen har i den forbindelse været i løbende dialog med foreningens forsikringsselskab samt med bygherre og dennes entreprenør og nedrivningsfirma.

Vedr. allerede konstaterede skader

Foreningens forsikringsselskab samt nedrivningsfirmaets forsikringsselskab har begge været ude at bese ejendommen omkring de konstaterede skader. De to forsikringsselskaber er i fortsat dialog om skaderne. Bestyrelsen vil orientere herom, når der sker nyt i sagen, og der foreligger en endelig rapport.

Vedr. hegnet mellem de to grunde

I indeværende uge ledte det igangværende nedrivningsarbejde til, at hegnet mellem de to grunde kom i en sådan stand, at det potentielt kunne udgøre en fare for forbipasserende. Bestyrelsen har derfor været i kontakt med bygherre og dennes entreprenør omkring både kort bane og lang bane løsninger på problematikken.

På den korte bane har entreprenøren af sikkerhedsmæssige årsager fjernet de 3 løse vægfag og sat et midlertidigt byggepladshegn op.

På den lange bane er bestyrelsen i dialog med bygherre omkring etablering af nyt blivende hegn.

Sikring af ejendommen i den videre proces

Ift. den videre proces har bygherres underentreprenør (nedrivningsfirmaet) været ude at sætte vibrationsmålere op, som fungerer således, at såfremt vibrationerne bliver for store som følge af nedrivningsarbejdet, bliver arbejdet indstillet.

Derudover har bestyrelsen været i kontakt med en advokat med speciale i byggesager for at få rådgivning. Foreningen har endnu ikke haft udgifter til advokaten.

Advokaten har rådgivet bestyrelsen til at få en uvildig teknisk rådgiver til at gennemgå grunden og ejendommen for skader og betydningen heraf. Formålet med uvildig teknisk gennemgang af en byggesagkyndig er at skabe et klart overblik over, hvilke skader arbejdet på nabogrunden har medført ejendommen, herunder ift. evt. skjulte skader (fx på vandrørene), som vi ikke umiddelbart har kunne konstatere, og hvor det ikke er tilstrækkeligt blot at pudse evt. synlige revner til.

Bestyrelsen har efterfølgende været i kontakt med foreningens forsikring, der ligeledes anbefaler denne model.

Det bemærkes hertil, at det ifølge advokaten har været en standard-procedure ifm. metrobyggerierne i København de seneste par år.

Bestyrelsen har på den baggrund besluttet at hyre en byggeteknisk rådgiver til at foretage en sådan gennemgang mhp. at kortlægge et overblik over bygningens stand, herunder om der ikke er kommet skjulte skader på ejendommen.

Bestyrelsen har i den forbindelse - på baggrund af rådgivning fra advokaten - bedt bygherre om at afholde udgifter til en sådan teknisk rådgiver, jf. at de hæfter på et objektive grundlag for vibrationsskader som følge af nedrivningen/byggeriet.

Bestyrelsen er fortsat i dialog med bygherre om udgifterne til en teknisk rådgiver og vil orientere herom, når der er nyt i sagen.

Bestyrelsen opfordrer alle ejendommens beboere til at være ekstra opmærksomme på bygningens stand generelt samt på egne lejligheder, herunder fotodokumentere evt. nye skader, der måtte opstå.

Ad 3. Lyngholm/kloak

Lyngholm har afsluttet deres prøvegravninger i gården og kan på den baggrund konstatere, at udfordringerne med ejendommens kloak er så store, at der behov for en grundlæggende reparation af kloak og udskiftning af dræn.

Bestyrelsen er i dialog med Lyngholm om et tilbud på reparation af kloak og udskiftning af foreningens dræn.

Foreningen vil herefter skulle tage stilling hertil på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

Foreningen vil forinden en ekstraordinær generalforsamling invitere til et beboermøde med Lyngholm, hvor Lyngholm kan fortælle om processen, og foreningens medlemmer kan stille spørgsmål til Lyngholm.

Ad 4. Regler for venteliste i andelsforeningen

Bestyrelsen har besluttet at foretage en mindre justering af reglerne vedr. ventelisten i andelsforeningen.

Fremadrettet vil det ikke være muligt for personer på ventelisten udelukkende at lade sig opskrive til specifikke andelslejligheder. Fremadrettet vil personer på ventelisten således blive tilbudt alle ledige andelslejligheder. Vælger personen at takke nej til en tilbudt andelslejlighed, ville dette indgå i de 3 lejligheder en person i alt kan blive tilbudt, før personen tages af ventelisten.

Bestyrelsen har foretaget denne justering, da bestyrelsen pt. bruger uforholdsmæssig meget tid på at administrere ventelisten, herunder særligt ift. personer på ventelisten, der har meget specifikke ønsker til hvilke lejligheder de ønsker og ikke ønsker.

Ad 5. Arbejdsweekend efterår

Bestyrelsen takker for en rigtig god arbejdsweekend i foråret, som grundet Covid-19 blev skubbet til primo juni.

Arbejdsweekenden i efteråret vil efter planen ligge i weekenden 12.-13. september 2020.

Til arbejdsweekenderne skal en person fra hver husstand som minimum deltage enten lørdag eller søndag. Dette gælder for både arbejdsweekenden i foråret og i efteråret.

Bestyrelsen håber på at se så mange foreningens medlemmer som muligt, og at weekenden bliver lige så hyggelig som sidst. Vi mødes begge dage kl. 10 i gården.

Ad 6. Status på badeværelsesgulv i lejlighed på Provstevej 22

I 2018 foretog De Blå Mænd et VVS-arbejde omkring faldstammen i Provstevej 22. Under arbejdet skete der ikke den nødvendige sikring af arbejdet, hvilket har resulteret i problemer med et utæt badeværelsesgulv i en lejlighed. Der er således behov for at foretage en reparation af badeværelsesgulvet i den pågældende lejlighed.

Bestyrelsen har brugt mange kræfter på at komme frem til en løsning, herunder ift. finansiering og på at holde De Blå Mænd ansvarlige for deres arbejde. Det har imidlertid ikke været muligt at løfte bevisbyrden, da det ikke har været muligt at indhente oplysninger, som belyser hvilket arbejde og omfanget heraf, der er blevet bestilt. Hertil kommer, at det er mere end to år siden, hvilket har besværliggjort sagen yderligere.

Bestyrelsen har også undersøgt, om en reparation er dækket af forsikringen, hvilket dette ikke er.

På den baggrund har bestyrelsen besluttet at afholde udgifter til en reparation af badeværelsesgulvet i den pågældende lejlighed.

Ad 7. Besvarelse af mails

Bestyrelsen besvarede indkomne mails, herunder mails vedr.

- fradrag ifm. salg af en andelslejlighed pga. manglende kant på badeværelse.
- lavt vandtryk i en lejlighed.
- ansøgning om bad i en andelslejlighed.
- byt af andelslejligheder.

Ad 8. Eventuelt

En andelshaver har henvendt sig vedr. en revne i en rude i vedkommendes lejlighed. Ruden vil snarest muligt blive udskiftet.

Ad 9. Næste møde

Næste møde i bestyrelsen er fastsat til onsdag d. 9. september 2020.