

Bestyrelsesmøde d. 30.01.2013.

Med ønsket om et Godt Nyt År til alle, tager bestyrelsen fat på 2013.

1. Vedtægter.

Der har længe været behov for at opdatere foreningens vedtægter. Da vedtægterne er foreningens regelsæt, er det vigtigt, at vi har aktualiseret rettigheder og pligter i ejendommen. Bestyrelsen har derfor gennem et stykke tid arbejdet med dette. Forslag til reviderede vedtægter har været omkring Boligexpertens advokat, som har kommenteret forslaget. Forslag til nye vedtægter vil være et vigtigt punkt på dagsordenen på den årlige generalforsamling onsdag d. 10. april. Udkastet til de nye vedtægter vil blive udsendt i god tid inden generalforsamlingen med mulighed for at sende kommentarer til bestyrelsen inden GF.

2. Afslutning Projekt Mariendalsvej – hængepartier til opfølgning – reparation af ødelagte mursten.

Afleveringsforretningen for projektet er afholdt. Der er stadig et par småting, som skal udbedres, når vejret tillader det og der vil først blive sået nyt græs til foråret.

3. 5-års eftersyn, vinduesudskiftning mod gaden

Løbespor af fugt på indvendig side af vinduer - Ansvar iht. AB92, 5-års garantien – Konklusion

Ifm. 5-års eftersynet modtog bestyrelsen adskillige henvendelser vedrørende løbespor af fugt på indvendig side af vinduer. For at sikre en byggeteknisk korrekt gennemgang og for at sikre en eventuel korrekt ansvarsplacering forbundet hermed, valgte bestyrelsen at lade Boligexpertens bygningskonstruktør varetage ejendommens 5-års gennemsyn.

Bestyrelsen har efterfølgende modtaget en byggeteknisk rapport, der kan rekvireres i sin fulde form ved henvendelse enten til bestyrelsen eller Boligexperten.

Jævnfør nedenstående uddrag konkluderes bl.a. vedr. ansvar iht. AB92, 5-års garantien:

”Årsagen til at forholdet opstår, vurderes ikke korrekt at henføre til den gennemførte vinduesudskiftning, men derimod til opbygningen af den eksisterende konstruktion og de u hensigtsmæssige forhold herved.”

”Det vurderes ikke sandsynligt, at man iht. AB92 kan gøre entreprenøren ansvarlig for manglende oplysning til bygherre omkring stålbjælkernes tilstand, på tidspunktet for udskiftning af vinduer. Dette skyldes blandt andet at bygherre ikke kan fremlægge foto-bevis for bjælkernes reelle tilstand på daværende tidspunkt, samt at entreprisekontrakten ikke indeholder arbejder direkte relateret til murværket eller stålbjælken.”

Boligexperten konkluderer endvidere, at *”for fastlæggelse af mulige udbedringsmetoder for nærværende forhold, skal der igangsættes yderligere undersøgelser af konstruktionen og de statiske forhold herved.”*

Bestyrelsen har ikke intentioner om at igangsætte et sådan projekt på nuværende tidspunkt, da problemet ikke kan betragtes som værende af akut karakter.

Med hensyn til øvrige rapportere fejl og mangler påført den udarbejdede mangelliste, vil de beboere, som skal have foretaget reparationer, blive kontaktet direkte af Vinduesfirmaet.

Der uddeles varsel i uge 8 for gennemgang i uge 9/10. Varsling med præcis dato uddeles 2 dage før gennemgangen.

Blandt manglerne var angivet en række mangler ifm. altandøre som *ikke* hører under garantiordningen, men som vil blive udbedret af ejerforeningen efter modtagelse af overslagspriser fra Sjællands Vindues- og dørcenter.

Sjællands Vindues- og dørcenter vil efterfølgende udfylde og underskrive mangellisten og fremsende denne til Boligexperten i digital form. Først herefter vil bestyrelsen underskrive nedskrivningen af garantien.

Endelig skal det nævnes at der på www.duevej.dk kan findes en vejledning omkring udluftning/indeklima, som kan forbedre luftfugtigheden i vores lejligheder.

4. Installation af nye dørtelefon-anlæg.

Bestyrelsen har besøgt Videx, som er forhandlere til det mærke af dørtelefon, bestyrelsen har besluttet at anvende. Der bliver opsat anlæg med stålfront ved alle opgange. Vi er i færd med at indhente tilbud fra elektrikere, som skal installere anlæggene. Ligeledes skal forbindelsesledningerne op til de enkelte lejligheder i alle opgange gennemtjekkes for eventuel udskiftning. Dette betyder, at alle tekniske detaljer endnu ikke er på plads, men vi regner med, at de nye anlæg opsættes i løbet af foråret.

5. Indbrud i barnevognskuret.

Som det er bekendt via opslag i opgangene, har der desværre været indbrud i barnevognsskuret for nogle uger siden. Der blev stjålet to Odder barnevogne. Der blev straks sat en ny lås på skuret. Bestyrelsen overvejer, om det er muligt at sikre gården bedre. Vi har kontaktet Grundejerforeningen Fuglebakkekarveret, som vi er medlem af, for at høre, om de har kendskab til tyverier i andre ejendomme. De svarer, at der har været et stigende antal indbrud, dog nævnes kun villaer.

6. Ejendommens forsikringer – Tryg og Falck.

Udover ejendommens generelle forsikring hos Tryg har ejerforeningen et abonnement hos Falck, som dækker hjælp til akutte skader, såsom sprængt vandrør. Ved denne form for skader skal man henvende sig til Simon (vicevært), hvorefter han kontakter Falck. Man skal ikke selv ringe til Falck.

7. Vaskeriet og tørrerum.

Vaskeriet rengøres af vicevært samme dag, som der vaskes trapper. Fremover vil maskinerne blive afkalket hver anden måned. Der vil blive opsat borde i tørrerummene.

8. Fremtiden i bestyrelsen.

Linda og Lars træder ud af bestyrelsen i år og Franck overvejer, grundet arbejdspress, at være suppleant i stedet for bestyrelsesmedlem. Der er derfor brug for nye kræfter i bestyrelsen, så overvej allerede nu, om du kan have interesse i at indgå i bestyrelsen. Nye medlemmer vælges på generalforsamlingen.

9. Kælderrum Q.

Bestyrelsen har ikke kendskab til, hvem der anvender dette rum. Kælderrummet har længe stået åbent. Brugeren af rummet bedes henvende sig til Franck. Hvis der ikke er henvendelse inden 1.5 bliver rummet tømt og udlejet.

10. Vis hensyn.

Der er desværre allerede skrammer på væggene i nogle opgange. Vi håber alle, som flytter eller bærer store ting vil vise hensyn.

Der er også stadig problemer med cigaretskod og andet, som smides ud ad vinduerne til gene for dem, som bor længere nede. Udover miljøsvineri er det uacceptabelt at der ligger giftige skod i gården, hvor mange små børn færdes.

11. Den årlige generalforsamling finder sted onsdag d. 10 april. Reserver datoen – det er vigtig med stort fremmøde, så vi kan vedtage de reviderede vedtægter.

Kommende bestyrelsesmøde afholdes d. 19.2.13.

Venlig hilsen
Bestyrelsen.