

Referat fra bestyrelsesmøde 30. sept. 2014

Deltagere: Jacob Engedal (169A), Mogens Davidsen (103A), Sten Hansen (159), Henrik Castenskiold (151), Ole Bisgaard (123)

Afbud: Nicolaj Skaaning Tosti (97A)

Referent: Ole Bisgaard

Dagsorden:

1. Voldgiftssagen (varme og facader)
 2. Ny sag vedr. træbeklædningen på tagterrasserne
 3. Resterende 5-års mangler
 4. Vedligeholdelse af husfacaderne
 5. Adresseliste
 6. Evt.
 7. Næste møde
-

Ad 1 Voldgiftssagen (varme og facader)

På baggrund af "Skønserklæring", dateret 5. december 2013 har Jakob Nielsen udarbejdet "Klagernes supplerende skønstema", dateret 24. juni, hvor der stilles supplerende spørgsmål til syns- og skønsmændene. Sagens indklagede rådgivere og entreprenører har ligeledes stillet supplerende spørgsmål.

Som start på syns- og skønsmændenes besvarelse af de nye spørgsmål blev der afholdt en supplerende syns- og skønforretning den 23. sept. 2014, hvor spørgsmålene blev gennemgået og husene besigtiget.

Inden syns- og skønsmændene kan udarbejde en "Supplerende skønserklæring" vil der ske følgende:

Varmedelen

1. Entreprenør og rådgiver ønsker en bedre belysning af den håndværksmæssige kvalitet af gulvvarmeanlægget, hvorfor der skal foretages yderligere destruktive undersøgelser (der er i forvejen brækket to gulve op i nr. 151 og 123). Skønsmanden kommer med et oplæg.
2. Skønsmanden vil registrere gulvbelæggningerne i stueetagen i alle huse (vil ske udefra)

Facadedelen

Skønsmanden bad klagerne om en mere udførlig registrering af nedenstående 5 klagepunkter. Han ønsker oplyst, hvor der er repareret, hvordan der er repareret og hvordan tilstanden er i dag:

1. Zinkafdæknings afslutning mod facadepuds
2. Overgangen mellem zinkafdækninger og puds ved tag over karnap (A + B)
3. Revner og afskalninger på altanbrystninger
4. Facadepuds over karnapper (A + B)
5. Revner mellem læmure og isolerede facader.

I praksis vil det foregå ved, at bestyrelsen (ved Henrik og Ole) foretager en registrering på vegne af ejerne, Ejerne vil få udleveret en kopi af registreringen, så ejerne selv kan kontrollere registreringen. Det skal understreges, at rigtigheden af registreringen er den enkelte ejers ansvar og ikke bestyrelsen.

Skønsmanden besigtigede de to huse (165 og 167), som har haft vandskade i karnapper, udefra (fugen mellem tagpap, facadepuds og zinkinddækning)

Der er ikke nogen tid på, hvornår den supplerende synserklæring kan foreligge, men der går måneder.

Ad 2 Ny sag vedr. træbeklædningen på tagterrasserne

7 ejere har klaget rettidigt over mangler ved terrasserne. Der er nu (langt om længe) givet tilsagn fra alle forsikringsselskaber om at dække sagsomkostningerne (på nær den enkelte ejers selvrisiko) ved at føre en sag. Vores advokat starter sagen nu med udarbejdelse af klageskrift.

Ad 3 Resterende 5-års mangler

MTH har ved mail den 15. sept. 2014 færdigmeldt reparation og maling af sokler under facadepartierne, og Henrik har videresendt mailen til ejerne med opfordring til at kontrollere, at arbejdet er udført.

Med denne færdigmelding skulle alle 5-års mangler være udført (bortset fra mangler, som behandles i voldgift).

Ad 4 Vedligeholdelse af husfacaderne

Bestyrelsen har arbejdet videre med at undersøge malingskvaliteter.

Der er to steder i bebyggelsen (terrassen i nr. 151 og nordøst-gavlen i nr. 123) malet prøvefelter med tre produkter:

1. StoSilco Elast
2. weber.ton 411 top
3. Flügger Facade Impretur. (to farver: Ral 9010 og råhvid)

Formålet er bl.a. at vurdere de forskellige typers modstandsdygtighed over for alger.

Når vi er færdige med undersøgelserne, er det bestyrelsens plan at melde ud, hvilke produkter, der mest hensigtsmæssigt kan anvendes til malerbehandling af vores facader. (Bedste kvalitet i forhold til pris og til evnen til at modstå algebegrøning og længst muligt interval mellem behandlingerne), og det er

bestyrelsens hensigt at indhente tilbud på en større samlet malerbehandling af bebyggelsen, som beboerne derefter har mulighed for at tilmelde sig.

Men først skal vi have de sidste pudsreparationer gennemført, efter at voldgiftssagen er afsluttet, så lige om hjørnet er det ikke.

Bestyrelsen besluttede at foretage en algeafrensning i efteråret, når behovet viser sig.

Ad 5 Adresselisten

Adresselisten skal opdateres for nr. 105 A og 143.

Ad 6 Evt.

Skruer der rustet: Ole Jespersen (107 B) har været i dialog med Velfac om skruer som rustet i facadeglaspartiernes blændpartier samt karnappernes hjørneinddækninger.

Inden bestyrelsen nærmere drøfter håndtering af spørgsmålet, vil Henrik hos Velfac få afklaret, om der er tale om et kosmetisk eller et konstruktivt problem.

Ændringer til bebyggelsen: Bestyrelsen drøftede hvilken holdning den bør anlægge overfor evt. ønsker om ændringer til bebyggelsen.

Vedtægterne angiver under §1:

For at sikre bebyggelsen et helhedspræg er ejerforeningens medlemmer forpligtet til at indhente tilladelse fra bestyrelsen til at foretage udvendige om- og tilbygninger til boligen, carport m.v., herunder til opstilling af faste hegn, plantning af hække, større træer som kan være til gene for naboer, farvevalg udvendigt på boligen m.v.. I forbindelse med den udvendige vedligeholdelse af bygningernes facader er medlemmerne forpligtet til at følge anvisningerne i Appendiks A, vedhæftet.

Appendiks A:

Bygningernes facader; farveholdning og vedligeholdelse

Bygningerne skal udvendigt bevares med projektets oprindelige arkitektur og farveholdning, dvs.:

- Facadepuds i farve hvid (Ral 9010)
- Alu-vinduer og døre, farve grå-sort
- Alu-fyldninger, grå
- Murkroneinddækninger, farve grå-sort
- Lette beklædninger på udhus og ovenlys, farve grå-sort
- *Entre-døre, farve rød (RAL 3013) for C-huse / farve gul (RAL 1021) for A- og B-huse*

Vedtægterne har således klare retningslinier så vidt angår farveholdningen til bebyggelsen, hvorimod vedtægterne ikke tager stilling til udvendige om- og tilbygninger til boligen, carport m.v., samt til opstilling af faste hegn etc.

Dette emne drøftes videre på næste møde, når bestyrelsen er fuldtallig.

Ad 7 **Næste Møde**

Tirsdag 27. jan. 2015, kl. 19.30 – hos Sten / nr. 159.

Bilag Adresseliste opdateret pr. 4.10.2014