

# Ejerforeningen Giber Å, Mårslet

## Referat fra bestyrelsesmøde 16. januar 2012

Deltagere: Michael Thomsen (171A), Mogens Davidsen (103A), Sten Hansen (159), Linda Andsgager (107A), Peter Kjer (97A) og Henrik Castenskiold (151)

Referent: Henrik

---

- Dagsorden:
1. Ejerforeningens vedtægter
  2. Afmærkning af vejkanter for snerydning
  3. Højde på fællesarealernes bøgehække
  4. Orientering fra arbejdsgruppen vedr. mangler ved byggeriet
  5. P-sagen
  6. Næste ordinære generalforsamling
  7. Næste møde

### Ad 1 Vedtægter

Som drøftet på seneste bestyrelsesmøde (d.20.09.2011 hos Linda i nr. 107 A) er det ønskeligt at sikre bebyggelsens arkitektur og farveholdninger med hvide facader mv. bevaret.

På mødet var der enighed om, at dette bedst gøres ved at foretage en mindre justering af vores vedtægter, f.eks. med tilføjelse af et Appendiks A der fastlægger farveholdningen til facaderne og foreskriver malerbehandlingen af de pudsede facader.

Bestyrelsen vil derfor på førstkommende generalforsamlingen i april fremlægge 2 forslag til præcisering af ejerforeningens vedtægter.

#### Forslag 1:

1. Vedtægternes §1, afsnit 7: For at sikre bebyggelsen et helhedspræg er ejerforeningens medlemmer forpligtet til at .....tilføjes: *I forbindelse med den udvendige vedligeholdelse af bygningernes facader er medlemmerne forpligtet til at følge anvisningerne i Appendiks A.*

## 2. **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 for C-huse, henholdsvis gul for A- og B-huse*

**Forslag 2:** (under forudsætning af at forslag 1 bliver vedtaget)

Appendiks A tilføjes:

*Bygningerne skal holdes fri af grøn algevækst ved afrensning af facaderne med facaderens.*

*Bygningernes facader skal malerbehandles med passende mellemrum.*

*Malerbehandlingen skal ske med specialmaling til puds som StoSilko Color G (hvid) eller StoLotusan Color G (hvid). Specialmalingerne er mindre modtagelige for tilsmudsning og algevækst.*

*Produkterne forhandles af Sto Scandinavia, [www.stodanmark.dk](http://www.stodanmark.dk)*

## **Ad 2 Afmærkning af vejkanter for snerydning**

For at mindske risikoen for beskadigelse af græsarealerne langs de 3 stikveje i forbindelse med snerydningsarbejdet, skal vejkanterne markeres med afmærkningspæle.

Pælene opstilles 0,4 m fra kanten af belægningen. Dette meddeles til Grundejerforeningen Mustrupvej, Sune (127), som informerer entreprenøren om, at der ikke må ryddes sne nærmere end 0,5 m fra pælene.

Entreprenøren der forestår snerydning sørger selv for afmærkning af kabelskabe, brandhaner osv.

Ejerforeningen indkøber og opstiller pælene.

### **Ad 3 Højde på fællesarealernes bøgehække**

Flere beboere har udtrykt ønske om at bøgehækkene på fællesarealerne ud mod Mustrupvej må få lov til at vokse op til 1,8 m i højden for at give mere læ for vinden.

Tilsvarende er det et ønske at hækken på fællesarealet på skråningen ned mod stien langs åen får lov til at vokse op til 1,8 m i højden, skråt klippet som skrænthældningen.

Bestyrelsen finder begge dele acceptabelt og meddeler dette til Grundejerforeningen Mustrupvej (Sune), som informerer gartneren, der passer fællesarealerne.

### **Ad 4 Orientering fra arbejdsgruppen vedr. mangler ved byggeriet**

Arbejdsgruppen har i efteråret 2011 rettet henvendelse til samtlige 52 husstande med et spørgeskema vedrørende fejl og mangler ved byggeriet.

Spørgeskemaet blev returneret af ca.75% af husstandene med en opstilling af diverse mangler.

En del af de oplistede mangler er individuelle ting, som de enkelte husejere hver især selv skal reklamere over, senest i forbindelse med 5-års eftersynet.

Der var 2 væsentlige og generelle mangler, som hovedparten af husejerne har påpeget:

1. Opvarmningsproblemer i vinterperioden, hvor det ikke er muligt at opnå en komfortabel rumtemperatur i værelserne på 1. sal, gældende for A-, B- og C-husene. Endvidere er det for nogle af B-husene ikke er muligt at opnå en komfortabel temperatur i stueetagen i stue, køkken og alrum.
2. Pudsafskalninger på facaderne langs sokler, på tagterrasser langs trædækket, ved samlingen mellem læmure mm. Endvidere revner facadepudsen i sammenbygningen mellem læmur og facade.

#### **Ad 1. Opvarmningsproblemerne:**

Mht. varmeproblemet har Julsø Ejendomme v. Søberg Advokater (i mail af 11. januar 2012) afvist at der er mangler ved varmeanlægget i husene. Afvisningen er begrundet med at såvel entreprenør som rådgiver har afvist at der er fejl eller mangler ved varmeanlægget.

For at undgå at der statueres passivitet fra vores side (dvs. huskøbernes side) og for ikke at fortabe mulighederne for yderligere dokumentation af problemet, er det nødvendigt at stævne Julsø Ejendomme nu. Arbejdsgruppen foreslår derfor, at der tages kontakt til en advokat for at få udarbejdet en plan for, hvordan processen skal være. Vi har uforpligtende drøftet sagen med advokatfirmaet Abel

og Skovgård Larsen, advokat Jakob Nielsen, som mener, at sagen vil kunne forløbe via vores respektive retshjælpsforsikringer.

Det skal afklares om det er nødvendigt at tilvejebringe en supplerende uvildig teknisk redegørelse af varme problemerne for at vore respektive forsikrings-selskaber vil gå ind i sagen med retshjælpsforsikringen. Den tekniske redegørelse, hvis nødvendig, foreslås udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma, f.eks. Cowi, ved at verificere den redegørelse der foreligger på nuværende tidspunkt.

For hurtigt at kunne igangsætte stævningen med den fornødne tekniske dokumentation, har bestyrelsen besluttet, at der i ejerforeningens regi kan afholdes indledende omkostninger hertil med op til kr. 25.000,-.

Herefter forudsættes det, at sagens omkostninger bæres af husejernes respektive retshjælpsforsikringer.

### **Ad 2. Facadepudsproblemer:**

Når vinteren er ovre gennemgås facaderne for at konstatere om MTHs afhjælpningsarbejder i efteråret 2011 endelig har afhjulpet facadepudsproblemerne.

Arbejdsgruppen tror ikke at facadepudsproblemerne er endeligt løst. Derfor vil arbejdsgruppen i første omgang gennemgå facaderne med den tekniske konsulent hos STO Puds og efterfølgende i nødvendigt omfang inddrage yderligere teknisk sagkundskab for at få udarbejdet en teknisk redegørelse til brug for 5-års eftersynet.

### **Ad 5 P-sagen**

Michael oplyste at hovedforhandling af ankesagen i Vestre Landsret er berammet til 25. maj 2012.

### **Ad 6 Næste ordinære generalforsamling**

Næste ordinære generalforsamling afholdes medio april. Linda undersøger ledige datoer for leje af lokale på skolen.

Linda har efterfølgende reserveret skolens kantine til den kommende ordinære generalforsamling som afholdes d. 10. april 2012, kl. 19 – 21.30.

### **Ad 6 Næste møde**

Næste møde (forberedelse af generalforsamling mv.) afholdes

tirsdag d. **28. februar 2012, kl. 20.00, hos Peter Kjer (97A)**

**Opgaver:**

- Indkøb og opsætning af vejafmærkningspæle på de 3 stikveje:  
Sten og Henrik
- Info til Grundejerforeningen Mustrupvej (Sune 127) om placering af afmærkningspæle langs stilveje samt klippehøjde af bøgehække: Henrik
- Reservation af mødelokale til generalforsamling i april 2012: Linda