

Referat fra møde pr. 21-09-2003 kl. 11:00

Deltagere

Køber af loftlokalet, **Thomas Smedegaard**
Formand for bestyrelsen, **Thomas Sørensen**
Repr. beboere Krg.35, 4.th, **Ulla & Dragan**
Repr. beboere Krg.35, 4.tv, **Ronnie Gryberg**
Tidl. bestyrelsesformand, **Peter Christiansen**
Medlem af bestyrelsen, **Michael Brun Halfter**

Referat

Mødet blev indledt med en kop kaffe hos Ulla & Dragan, og efter en kort velkomst ved Thomas Sørensen, blev byggeprojektet og planer for færdiggørelsen grundigt debatteret.

Thomas Smedegaard erklærede herunder

- at lejlighederne er færdige, idet opsætning af lister og maling dog fortsat udestår.
- at byggeriet er godkendt af Kommunen pr. 11-09-2003.
- at nye beboere vil flytte ind "midt i næste uge" (ref.: pr. 24-09-2003).

Thomas Smedegaard har truffet aftale med Ulla & Dragan vedr. kompensation for ulemper (skade på køkkenskab) ~~og forlænget byggeperiode~~. Ulla & Dragan melder status til bestyrelsen, når byggeriet er færdigt.

Thomas Smedegaard har ikke truffet ~~tilsvarende~~ aftale vedr. kompensation med Ronnie Gryberg.

Der var en del debat om definitionen af "projektets færdiggørelse".

Peter Christiansen afsluttede dette punkt med at fastslå, at BYGGERIET ER FÆRDIGT, NÅR LEJLIGHEDERNE ER INDFLYTNINGSKLARE, umiddelbart før møblerne sættes på plads.

For at lægge låg på debatten om eventuel bod for projektets forsinkelse foreslog Peter Christiansen at 3. oktober 2003 betragtes som endelig skæringsdato for projektets færdiggørelse.

Denne dato er præcis én måned senere end det i kontrakten aftalte, og der var enighed om, at køber af loftlokalet betaler dagbøder á kr. 1.000,- såfremt byggeprojektet ikke er færdigt senest denne dato. Dagbøder betales for hver hverdag projektets færdiggørelse overskrider 03-10-2003.

Thomas Smedegaard udtrykte sit samtykke til denne formulering.

Ref.: Eventuelle dagbøder tilbageholdes i garantistillelsen og fordeles med én del til hver af lejlighederne Krg.35, 4.sal, og én del til Ejerforeningen.

Efter afslutning af dette emne påpegede Dragan to skader, som skal udbedres i lejligheden Krg.35, 4.th

- Grundet vandskade skal loftet i spisestuen males/hvidtes.
- Der skal spartles og males omkring videreførte fjernvarmerør i dagligstuen.

Thomas Smedegaard accepterede disse krav, idet det blev understreget, at arbejdet evt. kunne udføres af ham selv.

Mødets deltagere (på nær Ulla og Dragan) fortsatte gennemgang af byggeprojektet med besigtigelse af lejligheden Krg.35, 4.tv.

Det blev herunder påpeget, at karmen til hoveddøren havde "sat sig", så døren binder. Thomas Smedegaard sørger for smøring og evt. justering af hængsler.

I lejlighedens stue var to dørkarme "rystet løs" og skal fastgøres.

I lejlighedens soveværelse kunne konstateres en del sort støv på loftet, som derfor skal støvsuges (dette foretages af Ronnie Gryberg). Ingeniør Kurt Nicolaisen skal under afsluttende gennemgang af byggeprojektet stikprøvevis sikre, at etageadskillelsen over det forsænkede loft ikke er skadet.

På Ronnie Grybergs spørgsmål om rengøring af vinduer i underliggende lejligheder svarede Thomas Smedegaard, at han accepter at betale for pudning af alle vinduer umiddelbart udfør de opstillede stilladser.

Idet Thomas Sørensen og Peter Christiansen blev i lejligheden Krg.35, 4.tv, gik Ronnie Gryberg, Thomas Smedegaard og Michael Halfter op i den nye lejlighed ovenover for at foretage test af "trinlyd". Det blev konstateret at lydniveauet i stuen i Krg.35, 4.tv, umiddelbart synes højt, men at dette muligvis kan ligge indenfor lovgivningens grænser. Bestyrelsen fastholdt, at gulvets lydisolering skal overholde kontraktens vilkår (lovens grænser). Der blev ikke opnået enighed om, hvorvidt en egentlig lydmåling skal gennemføres, og hvem der i givet fald skal afholde udgifter til denne.

Alle mødets deltagere besigtigede herefter de to nye lejligheder, hvorunder det kunne konstateres, at færdiggørelsen manglede en hel del mere end blot "lister og maling". Der var således betydelige arealer mod taget, hvor der endnu ikke var opsat gipsplader. Lejlighedernes tilstand vil blive dokumenteret via fotoserie på ejerforeningens hjemmeside.

Der var generel enighed om, at det bliver "nogle rigtig fede lejligheder".

På vejen ned fra de nye lejligheder blev det noteret, at hovedtrapperne ikke var rengjort tilfredsstillende. Thomas Smedegaard fastholdt, at dette måtte være et problem for ejerforeningens sædvanlige rengøringshjælp, men indvilligede dog i at foranledige (og betale for) en grundigere rengøring.

Thomas Smedegaard gjorde opmærksom på, at han var blevet kontaktet af ejerne af Krg.35, 1.th, vedrørende krav om udskiftning af vinduer.

Bestyrelsens repræsentanter understregede, at tvister mellem beboere principielt er ejerforeningen uvedkommende, og at Thomas Smedegaard selv skal varetage eventuel forhandling om dette emne, og skulle han være skyld i skaden, skal denne selvfølgelig udbedres.

Vel ankommet på gadeniveau blev det konstateret, at Thomas Smedegaard skal foranledige fejning af ejendommens fortov, herunder fjernelse af større og mindre stumper byggeaffald.

Afslutningsvis bemærkede Thomas Sørensen, at der under opstilling af stillads på Ingerslevsgade var blevet knækket et hjørne på en af de nyopsatte sålbænke udfor Navernes lejlighed.

Mødet afsluttet kl. 13:00

Michael Brun Halfter
referent

Efter mødet har Thomas Sørensen fremsendt følgende supplerende noter:

- Varme- og vandmålere skal være monteret og tilmeldt.
- Det skal forklares hvordan gulvvarme afregnes.
- Toilettet i kælderen skal afleveres rengjort, og nøglen til hængelåsen skal afleveres.
- Alle "huller" fra stillads skal være lukkede og overmalede.
- Nøglen til fjernvarmerummet skal være afleveret, og det skal dokumenteres at anlægget kører optimalt.
- Det skal afklares om sætningsskaden i trappeopgangen stammer fra byggeriet, og hvis ja skal den udbedres.
- Det skal dokumenteres
 - at gulvkonstruktionen opfylder krav i kontrakten og byggetilladelsen
 - at kontrakten overholdes
 - at byggetilladelsen overholdes
 - at tilladelse til ibrugtagning forefindes
- Trapperne skal være rengjort og godkendt af bestyrelsen.
- At Thomas Smedegaard har kontaktet Beboerne Krusågade 35, 1. th og de har fået afklaret sagen.