

# Bestyrelsesmøde 8. jan. 2017

Til stede: Lisbeth, Anna, H.C., Thomas

## Dagsorden

### Småting

- A. Varmeudfald og udbedring
- B. Utæt vindue følge af byggeri?

### Renovering

1. Overordnet status. Vi er ved at være færdig med byggeriet.
2. Adgang til kælderrum i uge 3
3. Status på udlevering af kældernøgler
4. Status på udlevering af postkassenøgler
5. Status på udskiftning af nøgler til fællesareal
6. Mangler
7. Overskridelse af budget
8. Regninger for miljø- og sikkerhedskontrol fra Eggensen

### Punkter til vedligehold næste år

- I. Installation af højt vandlukke
- II. Vedligeholdelsesaftale til nyt kloak- og drænsystem
- III. Reparation af foreningens elektronik på fællesarealer

## Småting

### Ad A. Varmeudfald og udbedring

Udfaldet skyldtes, at vores hovedpumpe var stået af og reservepumpen var for beskidt til at køre ordentligt. Den er nu blevet rensset, så pt. kører foreningens varme på reservepumpen. Vi har bedt Henriksen om et tilbud på en ny pumpe, som vi ikke har modtaget på trods af flere rykkere. H.C. ringer til Henriksen igen, og hvis vi ikke har modtaget noget d. 19., går vi til en anden leverandør.

### Ad B. Utæt vindue som følge af byggeri?

Vi har fået en henvendelse om vand (og is) på indersiden af et vindue med en forespørgsel om, om det kan have noget med renoveringen at gøre. Vi vil bare her understrege, at det er ikke vores opfattelse. Og derudover er et vindue ikke nødvendigvis utæt, fordi man har kondensvand indendøre.

# Renovering

## **Ad 1. Overordnet status**

Vi er ved at være færdige med byggeriet, alt i alt nogenlunde til tiden og næsten til budgettet (men intet er sikkert, før den endelig mangelgennemgang er lavet og regnskabet opgjort). Vi har holdt flere bygherremøder undervejs, som vi ikke udgiver referater til. Vi har forsøgt at informere så meget som muligt via Facebook og i nogle få tilfælde sedler på vores hoveddøre.

Når byggeriet er helt færdigt, og vi har fået det endelige regnskab, skal vi nok give en fuld beretning. Lige nu er fokus på at få de sidste mangler igennem, så vi får et godt resultat.

## **Ad 2. Adgang til kælderrum i uge 3**

Vi skal have adgang til særlige kælderrum i uge 3 ifm. udskiftning af de sidste kældervinduer. Vi har adviseret de sidste personer, som vi skal have nøgler fra, enten pr. mail eller med note i postkasse (12, 5. th., 12, 4. tv., 12, 2. tv., 12, 2. th. samt beboerne i 12A, som vi taler med mundtligt).

## **Ad 3. Status på udlevering af kældernøgler**

Bestyrelsen har ikke fået alle nøgler på samme tid fra håndværkerne som ellers aftalt. De fleste lader til at være uddelt i folks postkasser uden vores vidende. Vi går pt. ud fra, at alle har modtaget deres kældernøgler, hvis vi ikke hører andet.

## **Ad 4. Status på udlevering af postkassenøgler**

Vi har stadig en del postkassenøgler tilbage. Anna tager opgaven med at få afleveret resten tilbage til de pågældende beboere.

## **Ad 5. Status på udskiftning af nøgler til fællesareal + indsamling af gamle nøgler**

Efter indbrud i håndværkernes nøgleboks op til jul, besluttede vi i al hast at omstille vores låse og udskifte alle nøgler. Samtlige nøgler er nu udleveret, 2 stk. pr. lejlighed.

Vi diskuterer pt., hvor meget af regningen vores entreprenør skal betale. Vi står fast på 100%, da de har et skærpet ansvar for håndtering af nøgler, som de ifølge forsikringsselskabet ikke har levet op til.

Gamle nøgler skal stadig afleveres til bestyrelsen. Anna står for at indsamle dem; smid dem i Annas postkasse (14, 4. th.) med angivelse af, hvor de kommer fra. Får vi ikke indsamlet alle, risikerer vi et procentvist afslag i erstatning fra entreprenør og ender med selv at skulle betale differencen.

Vi beklager de gener, udskiftningen måtte have forårsaget, og vi håber på forståelse, når sådan noget sker lige op til jul, hvor indbrud er flest.

#### **Ad 6. Mangelgennemgang og aflevering**

Vi har i princippet afsluttet projektet i december med en mangelgennemgang og dertilhørende liste over de resterende arbejder. Det er imidlertid vores opfattelse, at der stadig er flere mangler, hvorfor vi undlader at underskrive afleveringsprotokollen. Hertil kommer, at vi har besluttet at tilbageholde et større beløb, så vi er sikker på at have entreprenørens opmærksomhed og få det sidste med.

#### *Opdatering pr. 11. januar*

Efter samtale med vores rådgiver, advokat og MBG Entreprise (vores hovedentreprenør) er det i stedet besluttet at tilbageholde det aftalte beløb på 50.000 kr. eks. moms mod, at vi på skrift har fået anerkendelse af, at der kan være flere mangler. Hertil er aftalt en ny mangelgennemgang i uge 3. Inden da gennemgår vi hver især byggeriet, skriver mangler ned, og så samler Thomas en ny mangelliste, inden vi mødes til gennemgangen i uge 3.

#### **Ad 7. Overskridelse af budget**

Vi er pt. gået i omegnen af 305.000 kr. over budget (vides endnu ikke med sikkerhed). I princippet bør det give anledning til indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling, men eftersom dens udfald ikke ville gøre nogen forskel, så har vi ganske enkelt besluttet at lade være med at forstyrre foreningens medlemmer unødigt.

Et par bemærkninger til økonomien i renoveringen: Vi har i bestyrelsen på intet tidspunkt haft et tilstrækkeligt økonomisk overblik. Det har været genstand for megen diskussion, og på trods af flere krav om at få et overblik, er det aldrig lykkedes hverken rådgiver eller entreprenør at give et sådant. Det betyder, at vi aldrig har haft et tilstrækkeligt beslutningsgrundlag. Vi har forsøgt at finde besparelser, hvor vi kunne, og har ligeledes bedt samtlige fag på pladsen om at gøre det samme. Vi ved stadig ikke med sikkerhed, hvor vi kommer til at lande økonomisk, men alt i alt ligner det en meget beskedent overskridelse på 3-4%.

Vores lånebevilling blev oprundet til 11 mio. kr. (oprindeligt 10,7 mio. kr.), da den gik igennem hos Møns bank, så på nuværende tidspunkt er det ikke engang sikkert, at vi skal finde ekstra finansiering. Vi afventer det endelige regnskab, før vi gør mere på denne front.

#### **Ad 8. Regninger for miljø- og sikkerhedskontrol fra Eggensen**

Vi har konstateret at vores entreprenør på Miljø- og Sikkerhedskontrol, Eggensen, har faktureret mere end aftalt i den indgåede kontrakt uden at have informeret om behovet for det. Derfor kræver vi nu penge tilbage fra Eggensen, i alt ca. 23.000 kr.

## Punkter til vedligeholde næste år

### **Ad I. Installation af højt vandlukke**

Vi er blevet anbefalet at få lavet højt vandlukke, men har valgt at skubbe dette til næste års vedligeholdelsesbudget.

### **Ad II. Vedligeholdelsesaftale til kloak- og drænsystem**

Vi har modtaget tilbud på DKK 4.000 ex. moms. pr. år for vedligeholdes af vores nye kloak- og drænsystem. Lige pt. er vi i tvivl om, om det overhovedet er relevant med en vedligeholdelsesaftale endnu, så vi udskyder beslutningen til næste år.

### **Ad III. Reparation af foreningens elektronik på fællesarealer**

Renoveringen har afsløret en del fejl i vores elektriske installationer rundt omkring på ejendommene. Vi har modtaget tilbud på kr. 25.000 ex. moms. for at få tingene udbedret. Vi udskyder dette til vedligeholdelsesbudgettet til næste år med anbefaling om, at det bliver lavet.