

Referat af bestyrelsesmøde

Dato: 9. juli 2014

Deltagere: Tobias, Christian, Nikolaj, Kristine, Anders, Arkitekt Karsten Riis og Ninna Ravnsbæk fra COWI

Dato for næste møde: 21. juli 2014 m. deltagelse af Palle J. Larsen fra FORMAT Arkt.

Action Points fra sidste møde

- Tobias: Grafitti kan først meldes til politiet når skaden er udbedret (obligatorisk ved sager om hærværk).
 - Afventer faktura for arbejderne.
- Tobias: Følg op på, at vi får udbetalt forsikringspenge vedr. vandskade i kælder hos Tommy.
 - Tommy har lovet at svare, men skal rykkes for svar igen.
- Alle: Løbende korrespondance med Karsten Riis omkring graffiti + kælder-projekt.
 - All Remove har ikke formået at fjerne graffitien fra plastikken under apotekets vinduer. Cool Color vil i stedet udskifte panelerne. Riis står for korrespondancen.
 - Udført. Øens har repareret det lille stykke på muren m. graffiti.
- ?: Fjerne maling fra Karantius' skilt.
 - Udført. Tobias fjernede det med sprit.
- Tobias: Løbende ajourføring med advokat.
 - Udført. 2000 kr. til DE. er betalt (uvildig mægler)
 - Steffen skal kontakte Tobias, 10. juli 2014.
- Tobias: Kontakt til kloakmester og aftale om rotte-sikring i baghus.
 - Udført, toilet og vaskemaskine er fjernet. Herudover er rummet under trappen ryddet. Mangler konklusion fra håndværker om alt er afsluttet (ferie).
- Tobias: Kontakt til vicevært vedr. anbefaling af tømrer/snedker til ny løsning på hoveddøre. Vi afventer at nuværende sag m. håndværker afsluttes.
 - Nikolaj: Kontakt til HRH når nuværende sag er afsluttet.

Action points til næste møde

- Tobias: Kontakt med advokat. De skal holdes i ørene, så vi kan komme videre.
- Alle: Gennemgang af vedligeholdelsesplan med Palle.
 - Herudover: Spørgsmål omkring kælder-genopretning.
 - Status på initial kontakt til kommune vedr. baghusets anvendelsesmuligheder.

Referat

Vedligeholdelsesplan

- Vi har modtaget vedligeholdelsesplan fra FORMAT Arkitekter, bl.a. udarbejdet på baggrund af rundvisningen af ejendommen med arkitekt Palle J. Larsen d. 6. juni 2014. Palle gennemgår vedligeholdelsesplanen med bestyrelsen d. 21. juli.

Efterårsarbejdsdag

Rengøring

Vi synes det er en god idé med to arbejdsdage om året - forår og efterår. Arbejdsdagen til efteråret kan vi tage til september/oktober. Det kunne være rart med en gennemgang af hoved- og bagtrapper (og loft), som udmunder i en hovedrengøring af begge.

Hvad synes vi om viceværtens rengøring? - er det f.eks. nødvendigt, at indskærpe en række forhold om kvaliteten af rengøring, så kan vi med fordel lave status her.

Røgalarmer

Herudover gennemgang af røgalarmer og nye batterier m. datomærkning. Der skal være en røgalarm på hver etage, for og bag. Vicevært overtager opgaven m. vedligehold af disse efterfølgende.

Lys

Der har været snak om udskiftning af enkelte lamper, så vi fremover kun har ét (moderne) system med ens fatninger osv.

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

Det bliver inden for en overskuelig fremtid, relevant med indkaldelse til generalforsamling. Aktuelt pga. genopretning af kælder under apoteket.

Foreløbig dagsorden; 1. Oplæg på kælder, 2. Fremtiden i baghuset, 3. Altaner.

Hoveddøre

Tømrer Jim Jensen har valgt at inddrage sin advokat, som på nuværende tidspunkt forsøger at inddrage det fulde fakturabeløb på omkring 110.000 kr, på trods af at vi meget tydeligt har udmeldt at vi ikke kan godkende arbejdet.

Karsten Riis forsøger på nuværende, at få lavet en aftale om at engagere en uvildig vurderingsmands til forlig.

Kontraktforhandlinger

Advokatfirmaet Steffen Olsen-Kludt håndterer vores sag omkring forhandling af lejekontrakt med Apoteket. To vigtige elementer skal være på plads inden forhandling genoptages:

1) udarbejdelse af prisoverslag på kældergenopretning.

- Bestyrelsen sendte overslaget til advokat d. 20 juni. Vi vil ikke bruge Riis til genopretningen men vi har vurderet, at hans overslag er retvisende, hvorfor vi ikke foretager os yderligere indtil vi har fået feedback fra advokat.

2) uvildig opmåling og vurdering af lejemålet

- Advokat står for at engagere mægler samt kommunikation m. apoteket.

Det har været vanskeligt at få udmeldinger fra Odysseus Pedersen (advokat hos Steffen Olsen-Kludt) og vi har uden resultat måttet rykke Odysseus for, at få en update.

Mandag d. 7. juli kommer endelig en udmelding fra kontoret - Odysseus arbejder ikke længere i firmaet. Steffen Olsen-Kludt vil kontakte Tobias på torsdag.

Miljørapport

Gennemgang af rapportens hovedkonklusioner m. Ninna Ravnsbæk. Helt overordnet er rapporten struktureret således, at den fungerer som oplysningsmateriale til fremtidig entreprenør. Den beskriver omfanget af forurening og metode til fjernelse af denne.

Rapporten bygger på en række undersøgelser af baghusets indemiljø, foretaget i 2013 og 2014. Herudover en diskussion af tidligere jordbundsundersøgelser udført af Rambøll i 2002/2003 samt baghusets miljøhistorik overordnet.

På mødet gennemgik vi indledningsvis Rambølls jordbundsundersøgelser af grunden omkring baghuset - en såkaldt V2 undersøgelse. Der er fundet meget begrænset forurening i jorden omkring baghuset.

Indemiljøet i kælderen er mest udfordret. Man er mest interesseret i stoffer i jordbunden under huset, der kan dampe op gennem kælderen's gulv og videre op gennem etager. Dette uafhængigt om stofferne kommer fra gørtlervirksomhed el. fra omkringliggende erhverv.

Afdampning begrænses m. nyt el. forstærket gulv i kælderen.

For stue, 1. og 2. sal er forureningen bundet i puds, maling og andre belægninger. Disse fjernes hovedsageligt, under alle omstændigheder, ved en gennemgående renovering af baghuset - nyt gulv flere steder, puds, fjernelse af gamle installationer, fliser, nye faldstammer osv. Det har ikke været muligt at få lavet undersøgelser på 3. etage lejemålet hos Snedkeren.

Vi har i bestyrelsen drøftet mulighederne for at etablere private andele på 1.+2.+3. sal, med erhverv i stuen. Det er som udgangspunkt muligt at lave privat bebyggelse i baghuset, dog stiller det naturligvis højere krav til miljøet i og omkring huset.

COWI anbefaler, at vi snarest får lavet en V2-miljøundersøgelse af grunden omkring hovedhuset - at vi sørger for at få bragt hele ejendommen op til et tidssvarende V2-niveau. På nuværende tidspunkt har man lavet en V2 i området omkring baghuset (måske forældet, da den ikke medtager undersøgelser relevante for gørtlerens virksomhed) og en V1 i området omkring hovedhuset.

En V1 er en indledende undersøgelse, når der er mistanke om forurening af grunden. (helt normalt på Frederiksberg) En V2 er en uddybende undersøgelse som i højere grad fastlægger omfanget af forureningen.

En V2 af hele området giver et bedre overblik over miljøtilstanden. Aktuelt når der f.eks. laves ny belægning i gården el. ved større byggeprojekter. Herudover kan en V2 have positiv indflydelse på likviditeten af ejendommen, hvilket er aktuelt ved etablering af lån. Vi skal fremadrettet igangsætte denne process med kommunen. Undersøgelsen er som udgangspunkt gratis.