# AB Brohus bestyrelsesmøde 12.april 2022 – samt noter fra ekstra møde 13.april med rådgivere

## Referat

|  |  |
| --- | --- |
| Tilstede 12/4: | Rune  Frederik  Hans (referat)  Louise |
| Tilstede 13/4: | Rune  Frederik  Ole Jørgensen  Morten Seierø  Ole Ingvor Olesen |

1. Lugtgener / udsugning

Louise fortalte om problemerne med røglugt, som vi nu mener skyldes at restaurantens ventilationsanlæg mangler et ”trykudligningsanlæg”, hvilket betyder, at der – når ventilationen kører - dannes et undertryk som trækker luft ned gennem lejlighederne i R39. Lugtgenerne er så voldsomme, at Louise har måttet opholde sig et andet sted i flere uger.

Som besluttet på sidste møde indkøber Louise en luftrenser på foreningens regning. Der er efterfølgende aftalt et møde med restauranten 20/4, hvor vi kraftigt vil henstille til, at ventilationsanlægget kører så lidt som muligt, især om natten, indtil problemet er løst. Endelig vil vi skubbe på, så udbedringen af ventilationsanlægget sker så hurtigt som muligt.

Rune har sagen.

1. Fugt og revnedannelser

Vi har modtaget rapporter fra Morten Seierø samt andre bygningsteknikere vedrørende forskellige problemer med bygningen.

Der er betydelige fugtproblemer og nogle steder indtrængning af vand i 4.sals lejlighederne under 5.sals altandørene. Rapporten konkluderer, at de 3 altandøre på 5.sal er konstrueret forkert, hvilket medfører, at der trænger vand ned, som har givet fugtskader på 4.sal facader samt altandøre/vægge. Det anbefales, at hæve dørene på 5.sal og etablere sålbænke med det nødvendige fald, så vandet ledes bort. Vi diskuterede, om vi skal rejse en erstatningssag, men har ikke konkluderet endeligt på det endnu (prisoverslag på 325.000 modtaget efterfølgende).

En anden rapport omhandler forskellige revnedannelser i vægge indvendigt samt i facaden. Rapporten konkluderer, at revnerne/sætningsskaderne på ejendommen hidrører fra understøbningsarbejder udført for længe siden i forbindelse med udgravninger i kælderen. Der vurderes ikke at være fare for sammenstyrtninger eller brud, men det anbefales at gennemføre yderligere geotekniske analyser samt at afsætte et beløb på driftsbudgettet i de kommende år til udbedring af de revner, der allerede er opstået og som må forventes at opstå fremover.

Der er konstateret revner både udvendigt i facaden mod gården samt indvendigt i flere lejligheder. Dette rejser spørgsmålet om, hvem der bærer udgiften i forbindelse med indvendige revner, som kan henføres til bygningens ”ustabilitet”. Bestyrelsen har bedt Ole om at undersøge det principielle i dette spørgsmål.

Lea har sagen (bistået af Hans). Vi kontakter Ole for at aftale roller og ansvar i forhold til det videre forløb.

1. Nedrivning af skorsten

Morten Seierø er snart færdig med udbudsmaterialet. Efterfølgende har vi modtaget et prisoverslag på 670.000)

Hans har sagen.

1. Salg af lejemålet Brohusgade 1B, stuen

Lejligheden er sat til salg i DBA, og interessen er overvældende.

Prisen er 2.360.000, som svarer til andelskronen minus et fradrag på 80.000 for slitage. Er der flere der vil købe til prisen, trækkes der lod.

Frederik har sagen og står fremvisning af boligen (formentlig Åbent Hus lørdag 23/4).

1. Generalforsamling 2.maj kl 19.00

Generalforsamlingen afholdes mandag 2.maj kl 19.00 i Døveforeningens lokaler Brohusgade 17 (Søjlesalen). Indkaldelsen er distribueret. Lea har lavet en aftale med restaurant ”Jatak” om, at de arrangerer et lille traktement for *deltagerne* i generalforsamlingen efterfølgende (ca. kl 21.00). Vi vil derfor – i forbindelse med udsendelse af yderligere materiale til generalforsamlingen - bede om forhåndstilmelding af hensyn til planlægningen.

Ud over standardpunkter lægger bestyrelsen op til følgende (materiale udsendes senere):

Vedtægtsændringer således at det meste kommunikation til andelshaverne kan foregå elektronisk.

At bestyrelsen får mandat til at gennemføre de omtalte bygningsrenoveringer (skorstensnedrivning, revnedannelser samt fugtproblemer). Udgifterne kan muligvis dækkes af indtægterne ved salg af Brohus 1B, stuen, men må ellers dækkes ved optagelse af lån.

At bestyrelse får mandat til at indhente en alternativ valuarvurdering. Formålet er ikke at skifte valuar, men udelukkende at få en ”second opinion” for at få en indikation af, om den nuværende vurdering er for høj. Dette kan give input til efterfølgende fastsættelse af andelskronen.

Bestyrelsen vil opfordre en andelshaver til at indgå i Gårdlauget

Rune fortsætter kommunikationen med administrator om forberedelse af generalforsamlingen, herunder udsendelse af yderligere materiale (tilføjelser til dagsorden, forslag til vedtægtsændringer samt tilmelding).