

# Til andelshaverne af Wittenberggård

Som nævnt i tidligere skrivelse, vil vi sende informationsbrev ud til jer løbende. Dette er det første. Vi håber I har tid til at læse følgende igennem. Vi har haft en del ting at se til siden generalforsamlingen i november og vi vil i dette brev kort fortælle om, hvilke ting der er blevet iværksat, hvad vi allerede har set på og kommer til.

---

**Stigestrengene.** Mange af jer har spurgt ind til dette emne. Vi kan oplyse, at der har været et såkaldt syn og skøn gennemgang i ejendommen og i længere tid, har vi ventet på resultatet for denne. Resultatet vil komme sidst i januar, hvilket betyder, at når den foreligger kan arbejdet i forbindelse med en retssag begynde.

## **Problematikken kort fortalt.**

Vi har fået skiftet vores stigestreng (brugsvandsrørene) til nye rustfrie rør, men som I alle ved, gik der ikke længe før de rustfrie rør begyndte at ruste og stadig delvist gør.

VVS firmaet Dehlsen udførte arbejdet for os og de har købt rørene af den danske VVS importør AO, der så har købt det af en fabrikant i Italien.

Derfor ligger landet således, at vi lægger sag an mod Dehlsen, der lægger sag an mod AO og de lægger så sag an mod fabrikanten i Italien.

Som I kan se, gør det hele sagen utroligt kompliceret, da der skal placeres et ansvar og alle parter kæmper for, at blive fri for at betale erstatning eller skulle betale for, at lave det hele om, plus sagsomkostninger. Dette tager tid og vi er allerede oppe på godt to år nu og må desværre indse, at det i værste fald kan tage yderligere et par år før det er helt afsluttet.

Det betyder for dig: At vi i bestyrelsen ønsker at beholde nøglerne fortsat for hver enkelt lejlighed, i hele perioden. Det skyldes, at der er indgået et forlig med Dehlsen om at udbedre skader og føre tilsyn på stigestrengene i hele perioden hvor sagen kører, så vi ikke får nogen nye vandskader, hvilket må være i alles interesse.

Da vi som bestyrelse ønsker helt klare linjer og ikke ved, om de nye beboere der er flyttet til, inden for de sidste 2år, er bekendte med at vi i bestyrelsen har en husnøgle, til hver lejlighed fra den tidligere ejer, samt at der ikke tidligere er udarbejdet et dokument om samtykke for at vi ligger inde med nøglerne, så har vi besluttet, at ALLE andelshavere får udleveret en samtykkeerklæring til, at vi i bestyrelsen må beholde nøglerne til byggesagen er afsluttet. Selvom vi allerede har nøglerne i vores varetægt.

Denne samtykkeerklæring vil blive lagt i ALLE'S postkasse i dag og skal underskrives og **afleveres senest den 15. januar 2020 i bestyrelsens postkasse, Moselgade 32. Kld.**

Advokaternes klare anbefaling er, at bestyrelsen beholder nøglerne perioden ud, men hvis du/I ikke vil have, at bestyrelsen har din nøgle vil vi gerne høre fra dig. Du/i skal desuden være

opmærksom på følgende hvis du ikke vil have at vi har din husnøgle:

- Hver gang der er håndværkere eller gennemgang af stigestrengesystemet skal du være hjemme eller sørge for, at der er adgang til lejligheden uden hjælp fra bestyrelsen eller viceværten. Sker det at projektet skal laves om, kan det komme til at dreje sig om hver dag, flere uger i træk og måske over flere perioder.
- Er der varslet gennemgang i din opgang og er du ikke er hjemme og håndværkerne skal ind, vil en låsesmed blive rekvireret på din regning. Dette vil ske, da vi ikke må forsinke sagen yderligere.
- Sker der et brud eller opstår der en lækage på dit rør som følge af den verserende sag, vil du blive stillet til ansvar for eventuelle skader det har medført, da man ikke har kunnet skaffe sig adgang til lejligheden med det samme.

Så vi anbefaler klart ALLE beboere, at udfylde dokumentet og returnere i bestyrelsens postkasse. Vi har i dag torsdag d. 19. lagt samtykkeerklæringen i jeres postkasser.

Vores Vicevært som i det daglige vil hjælpe os med håndværkerne i denne sag, har ligeledes underskrevet et dokument, som forpligter ham til at omgås nøglerne med største fortrolighed, samt at tjekke at varslingerne (jf. regler om varslinger) er overholdt inden en lejlighed betrædes.

**Facaderenovering:** Vi har efter generalforsamlingen undersøgt, om der var hulmur i bygningen så man evt. kunne hulumisolere i forbindelse med Facaderenoveringen. Men det er der ikke. Derfor har vi taget kontakt til to nye murfirmaer for tilbud (som besluttet på GF2019) og vi venter tilbagemelding herfra.

I hører fra os, så snart vi ved noget og satser på at vi i starten af februar kan have en kontrakt i hus sammen med en opstartsdato allerede i foråret. Vi indkalder selvfølgelig til et informationsmøde så snart dette er i hus.

**Viceværten** Sammen med denne skrivelse kommer også en pjece om, hvad I kan kontakte ham vedrørende.

**Referatet** fra generalforsamlingen, november 2019 er kommet ud i går for jer der er på mail.

**Referater** fra bestyrelsesmøderne vil fremover blive lagt op på vores hjemmeside [www.Wittenberggaard.dk](http://www.Wittenberggaard.dk)

**Vedligeholdelsesplan:** Vi har gennemgået vores vedligeholdelsesplan og kan se, at vi skal have fikset nogle småting og afsluttet nogle sager i det kommende år. Der vil komme lokale informationer om dette, alt efter hvor der skal laves noget.

**Møntvaskerierne:** Bestyrelsen har kigget på emnet og vi leder efter muligheder, hvor vi i fremtiden (såfremt generalforsamlingen ønsker det) vil gå hen og blive pengeløse, så det fremover kan køre over huslejen. Det kan tjene flere formål, blandt andet slipper andelshaverne for, altid at skulle veksle. Og bestyrelsen ønsker klare linjer angående pengesager og ser en fare ved, at der altid er mønter som skal transporteres. Vi har derfor indtil videre indført, at boksene altid kun

tømmes ved to bestyrelsesmedlemmers tilstedeværelse.

Vi ønsker, at have klare linjer i forbindelse med pengesager og har internt lavet tiltag så ingen i bestyrelsen alene kan godkende en udgift for ejendommen heller.

Vi arbejder på, at få en ekstraordinær generalforsamling meget snart, så vi kan få dette i orden.

**Skimmelsvamp:** Efter meldinger fra flere beboere angående skimmelsvamp, siden vi har fået de 'nye vinduer' må vi endnu en gang gøre opmærksom på, at man ikke sætter møbler og særligt tekstiler op af ydervæggene. Hvis nogen er interesseret i, at høre mere om dette må I gerne henvende jer til os det kan være vi kan give nogle yderligere gode råd i den forbindelse. På baggrund af rapporten fra Bøg og Hestrup udarbejdet i 2017 samt anbefalinger fra isoleringskonsulenten, som undersøgte om der var hulmur, så er den eneste langsigtede løsning for forebyggelse af skimmelsvamp, at vi får installeret et 2strengs radiatorsystem under vinduerne. Det er også sat på vores vedligeholdelsesplan for 2022 og vi kommer til at drøfte det på et senere tidspunkt.

**Gårdlauget.** Vi har kontaktet naboforeningerne og venter på udkastet fra Gårdlaugets kommende vedtægter og ved næste informationsbrev, får I forhåbentligt ny information herom.

---

Til sidst kommer vi her med et par anbefalinger og små informationer.

Facebooksiden vil fremadrettet blive brugt til små dagligdags ting som f.eks. noget vedr. viceværten eller lignende.

Hvis du/I ønsker at se, alle de ting vi arbejder med, er du velkommen til, at svinge forbi hjemmesiden og læse referatet for bestyrelsesmøderne. Her kan du også finde vedtægter og andre vigtige dokumenter som husregler. Vi håber, at I fik tid til, at læse vores nye forretningsplan. Den vil også blive lagt på hjemmesiden.

Vi har som lovet i forretningsplanen forsøgt siden generalforsamlingen, at lave nogle justeringer, så vi spiller med mere åbne kort for jer som andelshavere og have så klare retningslinjer som muligt, især i disse "Britta Nielsen tider".

Du er altid velkommet at kontakte os eller 4B, hvis der er noget, du søger men ikke kan finde eller har spørgsmål. Vi ønsker at være her for *alle* andelshavere.

Vi ser frem til det kommende år og alle ønskes en glædelig Jul og godt nytår.

De bedste hilsner *Bestyrelsen af Wittenberggaard*