

E/F Nørregade 24

Generalforsamling 25. marts 2021

Beretning skrevet 21. marts 2021

Formandsberetning

Indledning

Perioden har kun været knap ½ år, men der har været en del emner på programmet.

Jeg har tilladt mig kort og en lang udgave af beretningen - den korte får I nu, og den lange får i sammen med referatet. Her vil være nogle uddybende kommentarer, men ikke noget som er i modstrid med fremlæggelse. Og I er naturligvis velkomne til at stille spørgsmål når jeg er færdig.

Vandskade i 24A

I 24A skete ikke mindre end 3 vandskader oven i hinanden - det har medført genhusning og adskillige ødelagte lejligheder. Det forventes først færdig til august, og det omfatter også trappeopgangen.

Det har store konsekvenser for vores forsikring som bliver væsentlig dyrere, og det vil fremgå af budgettet.

Vi vil i året der er i gang arbejde med, hvordan vi kan reducere risikoen for tilsvarende skader fremover - fx vvs eftersyn eller fugt alarmer.

Den lange udgave:

På anden sal sprang et vandør om natten og det løb flere timer - gætter vi på - før vandet blev stoppet. Det sidst i oktober 2020. Lejlighedens gulve og vægge blev ødelagt, men endnu værre stod det til på 1. sal og i stuen. I alt blev tre lejligheder og begge butikker på Nørregade ødelagt, og genhusning har været nødvendig for flere.

Få dage senere blev et vandør på 4. sal, også i 24A, ødelagt ved en badeværelsesrenovering, og underboens lejlighed blev ødelagt.

Endelig blev yderligere et vandør skåret over i forbindelse med saneringen på 1. sal.

Også trappen er vandskadet, og specielt er de elektriske installationer på trappen ødelagt.

I høj grad har bygningsforsikringen dækket skaderne, men der er nogle udestående om blandt andet erstatning i forbindelse med genhusning. Og vi forventer, at der bliver gjort regres mod håndværkeren som forårsagede den ene skade.

Der er fokus på at al fugt er væk så der ikke er øget risiko for skimmel.

Renoveringen af 24A forventes først færdig til august, og da trappeopgangen også er ramt undersøger vi om en fuld renovering af trappen er mulig. Altså sådan at foreningen betaler for det ekstra der skal til for at hele opgangen fremstår flot.

Desværre ser vi af denne grund ind i en meget markant stigning i forsikringspræmien - mere end en tredobling, og det kommer vi desværre tilbage til under budgettet. Også selvrisikoen stiger, men det var faktisk varslet inden skaderne.

Vi har haft bygningsforsikringen udbudt i håb om at finde en billigere og/eller bedre dækning, men uden held. Der blev inviteret fire selskaber, men alle fravalgte at byde, og det er formodentlig på grund af vores skadeshistorik.

Mon vi kan lære noget af dette? Det er ikke nemt at give et godt svar, men forskellige ideer har været på banen - vvs-eftersyn ved salg og ved ombygning, fugtalarmer eller vandstopautomatik på vandinstallationen. Det vil vi forfølge i det kommende år. Også en god vedligeholdelsesplan vil være en del af arbejdet.

Vandskade i 24D

En utæthed i taget over 24D, 3.th. har medført en vandskade - eller rettere en fugtskade med risiko for skimmel i loftet i lejligheden.

Desværre er det en gammel skade som ikke er blevet forfulgt tæt nok. Den har været forsøgt repareret men det er ikke i orden at den har kunne udvikle sig i 1½ år, og det skal jeg beklage.

Renoveringen er i gang og forventes afsluttet primo maj. Desværre har genhusning også været nødvendig her. Det skyldes manglende vedligeholdelse, og dermed er der ikke forsikringsdækning. Igen en voldsom udgift som vi skal have dækning for i fællesudgifterne.

Læringen er, at enhver skade som involverer vand skal have fuld fokus - det må ikke få lov til at udvikle sig.

Som en følge af sagen har Emil slået sig sammen med naboen Mathias, og de har rejst nogle punkter, som delvis er relevante. Svarene falder som følger:

1. Der er ingen forhold ved taget som gør, at Anders kan gøres ansvarlig for skaden, men bestyrelsen vil fremover sikre, at eftersyn af tagene bliver muligt, og at det udføres.
2. Bestyrelsen ser ingen habilitetsproblemer behandlingen af sagen.
3. Der er byggetilladelse til toilettet. At klage over dårligt malerarbejde udført for 3-4 år siden er direkte uforskammet af Emil og Mathias, og det kommenteres ikke yderligere

Den lange udgave:

Her er på en måde en endnu værre historie. For cirka 1½ år skabte en utæthed i taget over 24D en mindre vandskade. Desværre blev problemet ikke forfulgt tilstrækkeligt, og det har nu udviklet sig til en stor skade hvor en større sanering af den ramte lejlighed er nødvendig ligesom skaden på taget nok er større end først vurderet.

Det er for mig uvist om vi som bestyrelse har svigtet, men der har været forsøg på at reparere taget, og måske har der været for stor tro på den eller de reparationer.

Jeg kan stort set ikke finde noget skriftligt omkring skaden, og dermed virker det ikke som om der har været presset ret hårdt fra Emils side. Det skal dog ikke være en undskyldning for at der ikke er taget aktion på sagen. Men nærmere en forklaring på at opgaven er gledet ud af fokus.

Renovering pågår lige nu og forventes afsluttet primo maj.

Det som er rigtig skidt i denne sag er, at beboerne har måtte leve med problemet alt for længe, og så springer det ud af manglende vedligeholdelse og der er ikke forsikringsdækning, men en udgift til ejerforeningen på op mod ½ million kroner!

Her er læringen indlysende og nem. Vi skal sørge for at vores bygninger er vedligeholdt, og når der er risiko for vandskader, så skal der reageres prompte. Det betyder også, at vi skal se endnu dybere ind i vores vedligeholdelsesplaner.

Desværre betyder det også, at vi har endnu en vred beboer som vist ikke har meget tilovers for bestyrelsen. Og faktisk har Emil i 24D, 3.th, som er ramt af skaden slået sig sammen med Mathias i 24D, 3.tv. og de har rejst en række punkter som de ønsker bestyrelsens refleksion på, og det følger her -

Emil og Mathias fremlæggelse af første punkt:

Vi vil gerne bede bestyrelsen redegøre over for generalforsamlingen, om i hvilket omfang Anders Sjøstedt vil blive forsøgt holdt ansvarlig for fugtskaden, der er i loftet i lejligheden 24 D, 3. th. og hvordan man vil håndtere inspektion og vedligeholdelse af taget / tagterrassen fremadrettet.

Ved besigtigelse af tagpappen er der ikke noget som indikerer at der kan lægges noget som helst ansvar på Anders. Det er uheldigt, at der er lagt jord/græs på taget uden foreningens accept, men det synes ikke at have indflydelse på skaden. Der er konstateret fejl ved rækværk fastgørelser, ved tagbrønd og ved en udluftningshætte. Alle forhold som er tilbage fra dengang hvor ejendommen blev ombygget og tagterrassen etableret.

Man kan mistænke at lignende forhold gør sig gældende ved den anden terrasse, og måske også på taget i 24A.

Fremover vil vi sikre, at der kan ske eftersyn og vedligehold på alle tagterrasser. Eksempelvis skal der være nem adgang til gennemføringer, og terrasserne skal forholdsvis nemt kunne ryddes og tages op. Forhold som fx bede eller græs kan ikke accepteres da det øger risikoen og mindsker mulighederne for vedligehold.

Emil og Mathias fremlæggelse af andet punkt:

P.t. har medlemmer af bestyrelsen mulighed for, at tage sig af sager som drejer sig om deres egen lejlighed i relation til tilstødende lejligheder. Er man i sådanne situationer så ikke inhabil?

Bestyrelsen er frivillig, og på ingen måde professionel. Vi gør det så godt og seriøst som vi kan, og det er klart at forhold omkring inhabilitet altid skal have fokus. De slet skjulte undertoner i punktet er meningsløse. Utætheden i tagpappen var (er) hos Anders, og derfor har det været naturligt, at han varetog udbedringen på

bestyrelsens vegne. Anders har ikke haft nogensomhelst interesse eller gevinst ved at det ikke blev udbedret.

Emil og Mathias fremlæggelse af tredje punkt:

Der er blevet installeret et toilet over opgang D. Hvem har godkendt faldstammen, er den lovlig, og hvem skal betale for ny maling af opgangen i forbindelse med opførelsen?

Det var en del af ombygningen, og der blev givet byggetilladelse til toilettet sammen de øvrige ombygninger for omkring 4 år siden.

At fremføre klager over dårligt malerarbejde udført for 3-4 år siden er direkte uforskammet, og et udtryk for total mangel på respekt for bestyrelsens arbejde. slut.

Sprinkleranlæg i 24A

I starten af året var der det lovpligtige eftersyn på sprinkleranlægget på trappen. Det udløste nogle bemærkninger og umiddelbart efter også en erkendelse af, at der ikke havde været service på anlægget i flere år. Det er faktisk lovpligtigt.

Der er nu indgået en serviceaftale med Dansk Sprinklerteknik, og der skal også laves en aftale på alarmanlægget (kaldet et ABA anlæg).

Det var i øvrigt i forbindelse med fejludbedringerne, at vi oplevede en del vand i porten. Det var en overtryksventil som skulle justeres. Problemet er forhåbentlig væk nu.

5-års gennemgang efter reovering af facader mm.

Der har været 5-årsgennemgang af facadearbejderne, og de udestående fejl er udbedret. Sagen er hermed afsluttet.

Hus-vvs'er

Der har været et par uheldige oplevelser med Bentsen VVS som passer varmecentralen, og som er vores hus-VVS'er.

Vi undersøger mulighederne for at få et andet firma til at varetage rollen, men der er ingen afgørelse endnu - I får naturligvis besked, hvis vi skifter.

I den forbindelse vil vi sikre langtidsvedligehold af husets installationer, ligesom overvejelser om eftersyn i lejlighederne drøftes.

Inspektør hjælp fra CEJ

Vi er i dialog med CEJ om inspektøraftalen, hvor vi har oplevet at vi ikke fik nok for pengene. Denne dialog pågår netop i disse dage, og det er i skrivende stund ikke afklaret hvad vi gør, men også her får besked hvis der kommer ændringer.

Støj konflikten

En sag som næppe kræver megen introduktion da det har stået på i adskillige år, og ikke mindst på sidste års generalforsamling. Kortest mulige sagsfremlæggelse er vel, at der klages over vedvarende støj fra spa på taget.

Hen over nytår fik jeg forelagt alle dokumenter i sagen, og konklusionen var entydig:

- Hverken bestyrelsen, administrationen eller foreningen har et ansvar i sag.
- Mathias har ikke undersøgt hvilke støjgrænser der faktisk er gældende, og dermed kan det ikke afgøres om om det støjer for meget
- Jeg har bedt Mathias om, at han ikke længere kontakter bestyrelse eller administrationen om denne sag. Jeg har også meddelt, at sagen ikke kan tages op

på generalforsamlingen. Det er en sag mellem Mathias, overboen og Københavns Kommune.

Afslutningsvis skal jeg orientere foreningen om, at vi dermed tager en standpunktsrisiko idet vi muligvis tilsidesætter en mindretalsbeskyttelse. Men det er også vigtigt for mig, at understrege at denne sag har taget alt, alt for meget energi ud af bestyrelsesarbejdet og det kan jeg ikke acceptere.

I kan læse mere i den lang udgave af beretningen.

Den lange udgave:

Få dage efter udsendelse af referatet fra generalforsamlingen blev jeg kontaktet af Mathias (24D, 3.tv og klager i sagen), som ønskede sagen genoptaget. Jeg fik samlet al den kommunikation der var relevant, og det blev bekræftet af både Mathias, Anders (24B, og ham der klages over) og CEJ, at de dokumenter dækkede sagen.

Min konklusion, som er drøftet med bestyrelsen og CEJ, falder i fire dele:

- Der er nogle historiske forhold omkring byggestøj som er ejerforeningen uvedkommende, og hvis Mathias mener at der er et erstatningsforhold så må han rejse det mod Anders.
- Hverken bestyrelsen eller CEJ har givet tilladelse til overtrædelse af hverken vedtægter, husorden eller lovgivning. Der er givet accept af, at Anders kunne fortsætte sit projekt. Faktisk blev der sat tre betingelser udover myndighedskrav fra bestyrelsen side, og de blev efterlevet. At give accept af, at Anders fortsætter sit projekt er på ingen måde det samme som, at ulovlige forhold accepteres.
- Der kan være mindre bygningsmæssige forhold som reelt set ikke er godkendt, og hvis det ønskes af Mathias så kan de forhold berigtiges. Umiddelbart har vi kendskab til installationskassen ved loftet i opgangen, og jeg har bedt Mathias oplyse om der skulle være mere. Men jeg har ikke fået respons.
- Endelig er der det helt væsentlige forhold. Mathias oplever støj dagligt, men det er ikke afklaret om det ligger inden for det lovlige eller ej. Faktisk er det ikke undersøgt hvilket krav der er gældende, og det er godt nok underligt i en årelang konflikt. Men det er en sag mellem byggemyndighederne og de to parter. Det er ikke ejerforeningens ansvar. Jeg har forsøgt at beskrive en løsningsmodel for Mathias, men heller ikke her har jeg fået respons.

Desværre har sagen taget urimelig meget tid og energi fra både nuværende og tidligere bestyrelser på bekostning af foreningens drift.

Vi har derfor bedt Mathias forfølge sagen via Københavns Kommune og yderligere tilkendegivet at hverken bestyrelsen eller generalforsamlingen vil behandle sagen yderligere, med mindre der kommer helt nye vinkler på sagen.

Jeg skal orientere generalforsamlingen om, at det faktisk medfører en standpunktsrisiko idet vi tilsidesætter den foreningsretslige mindretalsbeskyttelse.

Porttelefon

På sidste års generalforsamling blev det besluttet at der skulle arbejdes mod et nyt dørtelefonanlæg, og det skulle ske hurtigst muligt med beslutning på en ekstraordinær generalforsamling.

Vi blev overhalet af vandskaderne, men holder til gengæld en ret tidlig generalforsamling i år. Det nye anlæg er indeholdt i budgetterne, men som en særlig post og derfor fremlægges det også som et egentlig forslag - det kan I glæde Jer til.

Kælderrum

I det senest halve år har der været ventelister til kælderrum og der har også været et par uheldige sager hvor brugsret er solgt - til trods for, at der ikke er nogen brugsret at sælge. Derfor har vi et forslag om at opdele kælderen i mindre enheder så der faktisk tildeles et areal til alle lejligheder. Og så kan der sælges med brugsret, og der fjernes noget administration for både bestyrelse og CEJ.

Vedligeholdelsesplanen

Vi har arbejdet med den langsigtede vedligeholdelsesplan, og der er kommet noget mere styr på det, men der mangler stadig en del.

Der er et par afgørende punkter i den plan - den skal være nogenlunde retvisende, og så skal den følges, og endelig skal pengene følge med planen. Med årets budget er der absolut taget hul på den snak, men vi har stadig en del punkter på den lange bane som vi skal kigge ind i.

Hverken viceværten eller skraldemanden hedder "Mor"

Her kunne været et surt opstød fra en halvgammel mand, men lad mig nøjes at opfordre til udvise respekt for de andre beboere, og til at passe på fællesarealerne for vores allesammens skyld.

Vel egentlig bare at overholde husordenen.

Målet for det næste år

Jeg tror at målsætningen for 2021 i Nørregade 24 er at få en stabil drift og få en god vedligeholdelsesplan som efterleves, sådan at vi begrænser omfanget af grimme oplevelser. De aktiviteter vi har lagt op til for året er ganske omfattende og vil helt sikkert fylde meget. Jeg håber at vi til næste år kan fremlægge en langsigtet vedligeholdelsesplan som giver tryghed for, at vi løbende kender bygningernes stand og har den plan som sikre at de forbliver sunde.

Og skal vi så ikke håbe på at Coronaen bliver overstået så vi kan nyde sommeren på terrassen - sammen, og ikke hver for sig.

Kommentarer & spørgsmål

I er velkomne!

Morten Lauritsen
24B, 2.tv