

Årsberetning ved den ordinære generalforsamling 2023

Resume fra 2022 samt forventninger til 2023

Resume 2022: Året har været præget af høj aktivitet på flere fronter. Bestyrelsen har igangsat en række byggeprojekter som primært er blevet udført i sommeren og efteråret 2022. Langt de fleste og mest kritiske projekter er blevet gennemført, men der er stadig nogle udbedringer og forskønnelser som er planlagt til sommeren 2023. Samarbejdet med VOPA er igangsat efter et mildest talt dårligt samarbejde med CEJ. Vi er glade for samarbejdet og den struktur der nu er over administrationen. Vandskader har fyldt meget, men vi er omsider ved at være færdige. Dels er den store vandskade i 24A udbedret og færdigmeldt, herunder den økonomiske godtgørelse fra forsikringen, dels vandskaden fra tagterrasse fra 24B, hvor skaden er udbedret og der er afsagt dom i sagen om vedligeholdelsespligt og økonomisk kompensation. Foreningen har fået ny formand ved aftrædelse af Morten Lauritzen og ved valg af Sune Nielsen

Forventninger 2023: Vi er allerede godt i gang med 2023, men de fleste større projekter ligger foran os. I år har vi sat fokus på administrationen. Vi skal fortsætte det gode arbejde fra tidligere bestyrelser med at dokumentere vores arbejde via bestyrelsesmøder og referater og vi skal i særdeleshed gennemgå og vurdere foreningens indtægter og udgifter. I bestyrelsen vil vi i høj grad have fokus på at varetage foreningens økonomi med stor bevågenhed. Alle løbende udgifter til vedligeholdelse vurderes og leverandøraftaler gennemgås nøje for at evaluere om vi får værdi for det vi betaler for. Samme princip gør sig gældende for byggeprojekter, hvor bestyrelsen i højere grad vil lægge vægt på godt gennemarbejdet og dokumenteret udbudsmateriale og dernæst en kvalificeret vurdering af hvilke leverandører vi ønsker at benytte til opgaverne. Parallelt med en forbedring af administrationen ønsker og håber bestyrelsen, at den kan skabe en større sammenhængskraft i foreningen, igennem ejerne. Der vil være sociale arrangementer i løbet af året og det er bestyrelsen håb, at mange bakker op, så vi sammen kan skabe de bedste rammer for hinanden.

Aktiviteter i bestyrelsen

Vi har i 2022 i alt afholdt 8 antal bestyrelsesmøder. Agenda og mødereferat findes på Dropbox.

Som nævnt i resuméet for 2022 har vi i bestyrelsen haft travlt med mange forskelligartede projekter. Opgaverne er blevet fordelt efter kvalifikationer og hvem som har haft tid til at håndtere opgaven.

Vigtige begivenheder i foreningen det seneste år

1. Opsamling på vandskaden fra tagterrasse i 24B. Bestyrelsen (eksklusiv Søren Jørgensen) har stævnet de nuværende og tidligere ejere af Nørregade 24B. Retssagen fandt sted i starten af marts 2023, hvor ejerforeningen søgte om fuld tilbagebetaling af den afholdte omkostning til byggesagen samt retssagen. Dommen blev afsagt d. 11. april 2023 med følgende ordlyd

" Søren Jørgensen, Monica Reib, Claes Anders Erik Sjøstedt og Saga Eva-Lotta Sjøstedt skal solidarisk til E/F Nørregade 24 betale 676.277 kr. med procesrente. Procesrenterne løber fra 7. marts 2022 for så vidt angår Søren Jørgensen og Monica Reib og fra den 1. august 2022 for så vidt angår Claes Anders Erik Sjøstedt og Saga Eva-Lotta Sjøstedt.

Claes Anders Erik Sjøstedt og Saga Eva-Lotta Sjøstedt skal friholde Søren Jørgensen og Monica Reib for ethvert beløb, som Søren Jørgensen og Monica Reib betaler til opfyldelse af nærværende dom, herunder sagsomkostninger og renter.

Søren Jørgensen, Monica Reib, Claes Anders Erik Sjøstedt og Saga Eva-Lotta Sjøstedt skal solidarisk til E/F Nørregade 24 betale sagsomkostninger med 105.500 kr.

Claes Anders Erik Sjøstedt og Saga Eva-Lotta Sjøstedt skal til Søren Jørgensen og Monica Reib betale sagsomkostninger med 95.500 kr.

E/F Nørregade 24 skal til Claes Anders Erik Sjøstedt og Saga Eva-Lotta Sjøstedt betale sagsomkostninger med 10.000 kr.

Søren Jørgensen, Monica Reib, Claes Anders Erik Sjøstedt og Saga Eva-Lotta Sjøstedt skal solidarisk til E/F Nørregade 24 betale 676.277 kr. med procesrente.”.

Med andre ord fik Ejerforeningen medhold i sagen. Der er stadig mulighed for at anke afgørelsen, indtil 4 uger efter d. 11. april 2023. Vedhæftet finder i domsbeskrivelsen i sin fulde længde

2. Formandsskifte. I december 2022 valgte Morten Lauritsen at udtræde som formand for ejerforeningen. Sune Nielsen blev valgt som formand d. 12. december 2022. Morten har udført et kæmpe arbejde for foreningen, specielt med hensyn til udarbejdelse og planlægning af byggeprojekterne. Der skal lyde en stor tak til Morten fra hele bestyrelsen.

Bestyrelsens afsluttede opgaver i året 2022/ Q1 23

Vandskaden i 24A er udbedret, herunder istandsættelse af trappeopgang og hovedporten, som delvist blev økonomisk dækket af forsikringen.

Forberedelse og deltagelse vedrørende retssagen om tagterrasse ved 24B. Bestyrelsen (eksklusiv Søren Jørgensen) har arbejdet sammen med foreningens advokat, CEJ og VOPA i forberedelse til retssagen og ved deltagelse til retsmøderne. Det har været en tung og krævende opgave, som for nuværende har set sin afslutning.

Størstedelen af de ønskede projekter relateret til byggelånet er blevet udført. Rundsendt til ejerne er dels den byggetekniske rapport fra CALCON Consulting dateret d. 17. juni 2021, som danner grundlag for byggelånet og byggeprojekterne. Rundsendt er ligeledes status for byggeprojekterne og byggesagsøkonomien. Begge dele behandles under punktet eventuelt.

Sagen omhandlende en række konstruktive og installationstekniske ændringer i og omkring lejlighederne ved hhv. 2. og 3. sal i Nørregade 24A, er kommet til afslutning. Ved den ekstraordinære generalforsamling d. 12. december 2022 blev det vedtaget, at de berørte lejligheder og ejerforeningen i øvrigt er enige om, at disse ombygninger og de i den forbindelse berørte konstruktioner og installationer i de 4 lejligheder er underlagt samme ansvarsfordeling som ejerforeningens øvrige lejligheder, herunder vedrørende ansvar, drift og vedligehold. Forudsætning for nærværende aftale er, at de 4 lejligheder hver især sikrer, at vandinstallationer er lovliggjort, for så vidt angår målerinstallation og mulighed for at afspærre vandforsyning til anden lejlighed. Dette punkt blev i øvrigt behandlet ved den ordinære generalforsamling d. 3. maj 2022, hvor man besluttede at bestyrelsen generelt skulle undersøge, hvem som har vedligeholdelsespligten. Den specifikke sag omhandlende 2. og 3. sal i 24A er nu afsluttet. Den generelle vedligeholdelsesbestemmelse beskrives i de nye vedtægter som forventes fremlagt senere på året, når retssagen om 24B er endelig, dvs. efter muligheden for at anke.

Dokumentation og anvendelse af Dropbox. Ved den ordinære generalforsamling d. 3. maj 2022 blev der ytret bekymring om anvendelse af Dropbox. Bestyrelsen har undersøgt om Dropbox skulle være mere eller mindre sikkert end andre cloud-løsninger. Bestyrelsen har fundet, at Dropbox er lige så sikkert som tilsvarende cloud-løsninger.

Der har været og er til stadighed bekymringer om støj og rystelser fra Netto. Bestyrelsesmedlem Marie Mynster er i løbende dialog med Netto. Der er foretaget støjdæmpende foranstaltninger hos Netto, men niveauet menes stadig at være for højt, hvorfor sagen stadig forfølges.

I juli 2022 blev der konstateret et mindre brud på hovedforsyningen af vand fra gaden i krybekælderen ved 24A. Der stod ca. 5 cm vand, som trængte ind til naboens kælder. Problemet blev udbedret ved udskiftning af rør og lukkeventil samt optørring.

Lejlighed 17 (Netto) er nu fuldgældig ejer af lokalet og dermed medlem i foreningen. I slutningen af 2021 og starten af 2022 stoppede Netto med at betale deres fællesudgifter til ejerforeningen, af ukendte årsager. Dette adresserede bestyrelsen og i april 2022 meddelte Netto, at de nu havde anmeldt ejerskifte på lokalet, som gjorde dem til de retslige ejere. Tidligere har lokalet været prissgivet. I takt med at Netto blev de retslige ejere optog de igen betalingerne af fællesudgifterne, herunder også den opbyggede restance.

Det har været særdeles svært at tegne en ny forsikring til ejerforeningen for 2023 pga. vores skadeshistorik. Det er til sidst lykkedes igennem Söderberg og Partners. Som det ses i budgettet for 2023 er forsikringspræmien høj, dels pga. vores skadeshistorik og dels pga. at alle forsikringer, så vidt vi er bekendt, har øget forsikringspræmierne. Vi er lykkedes med at få alle punkter dækket i forsikringen, inklusiv vandskader, som alle andre forsikringer ellers ikke har ville dække os for.

Bestyrelsens igangværende opgaver

Der arbejdes stadig med projekter relateret til byggelånet og almindelig vedligeholdelse. Det er relativt omfangsrige projekter, som dels kræver involvering fra bestyrelsen men også ejerne, da vi skal i gang med kælderen og kortlægning af vandrørsinstallationer i hver lejlighed. Bestyrelsen forventer at alle projekter er gennemført med udgangen af 2023. Den nærmere beskrivelse af projekter gennemgås under eventuelt.

Bestyrelsen gennemgår kontrakten med Nordisk Polering, som er vores vicevært. Vi mener dels af kvaliteten af det udførte arbejde er for dårligt, specielt ift. hvad vi betaler for servicen. Bestyrelsen har konstateret af den indgåede kontrakt ikke tilnærmelsesvis overholdes, da flere ydelser samt frekvensen af ydelserne ikke overholdes. Nordisk Polering er blevet bedt om opdatering af kontrakt samt signifikante kvalitetsforbedringer. Sker dette ikke ønsker bestyrelsen at indhente tilbud fra andre leverandører.

Bestyrelsen gennemgår kontrakten med BA Elevator. Udgiften til elevatoren er signifikant og vi ønsker derfor at gennemgå om elevatoren kan serviceres bedre og billigere.

Nye vedtægter, forretningsorden og husorden er udarbejdet men præsenteres først ved en senere ekstraordinær generalforsamling, når retssagen vedr. tagterrace i 24B ikke længere kan ankes.