

Årsberetning 2022

Resume fra 2021

I beretningen fra 2021 satte jeg målet om stabil drift, godt kendskab til bygningernes stand og en sikker vedligeholdelsesplan.

Det kan jeg nok ikke påstå, at vi er i mål med. Men vi er faktisk godt på vej - det kommer jeg tilbage til.

Opsamling på vandskaden fra tagterrasse i 24B - På sidste generalforsamling blev bestyrelsen bedt om at forfølge sagen. Vi indledte med at rejse kravet over for lejligheden, og deltog i et forligsmøde med nuværende og tidligere ejer. Absolut uden noget frugtbart resultat.

Et springende punkt har derefter været at få tilkendt retshjælp, og det er endelig kommet i februar 2022. Primo marts blev lejlighedens nuværende ejere derfor stævnet med krav om betaling af 676.277 kroner. Vi forventer at kravet helt naturligt føres videre til tidligere ejer. I skrivende stund er svarfristen udløbet, men på grund af påsken kender vi ikke svaret.

Opsamling på vandskaden i 24A - I skrivende stund mangler der stadig at blive sat lys op på trappen, men ellers er sagen stort set afsluttet. Det har været en helt usædvanlig tung omgang med forsikringsselskabet.

Nye vandskader i 24A - Beklageligvis har der været yderligere to vandskader i 24A. Begge i forbindelse med taget. En ved en udendørs vandhane og en ved et ovenlys. Jeg beklager den lange tid der er gået, og takker Jacob og hans familie for tålmodigheden. Opgaven med at få udskiftet ovenlys er sat i gang.

Nok om vandskader. Året har budt på flere spændende forhold

Administrator skift - Baggrund og beslutning om administratorskift skete på ekstraordinær generalforsamling i december 2021.

Lån og byggearbejder - På den ekstraordinære generalforsamling vedtog vi også at optage et lån på 2 mill kroner for en generel istandsættelse af ejendommen. Det går ærlig talt lidt trægt, og udbuddet er stadig ikke klar. Vi rykker for det, men står i en uheldig cocktail af sygdomsramt byggeteknikker, frivilligt arbejde som bare går langsommere og en byggebranche som er overophedet. Det er stadig målet at en stor del af arbejderne gennemføres i år.

Bestyrelsesarbejde - I bestyrelsen kan vi godt få tiden til at gå med vandskader og byggearbejder, men har har også fundet tid til at skrive en forretningsorden for vores bestyrelsesarbejde, og vi har nye vedtægter og husorden undervejs. En af de store opgaver i den forbindelse er at definere vedligeholdelsesforpligtelserne i ejendommen.

I forbindelse med skrivningen faldt vi over en tidligere GF beslutning som faktisk er en vedtægtsændring der tillader flere medlemmer i bestyrelsen end 3, og det kommer vi til under valg til bestyrelsen.

En særlig tak til Bettina & Cliff som hjælper os med at søge i gamle tinglysninger og referater.

VVS skift - Vi havde for nylig skiftet vvs'er, men han har trukket sig og vi har i stedet indgået en aftale med BLIKOB VVS. I finder kontaktinfo på hjemmesiden

Så lidt om nogle af de enkelte sager

Opgang 24A og port - renoveres nu. Desværre er trappen er rigtig dårlig stand, så vi må sende flere penge efter den opgave end forventet. Arbejderne starter i maj, og jeg er sikker på, at det bliver rigtig godt.

Varmeanlæg - Vores radiatoranlæg kunne være mere stabile, og specielt er de et-strengsanlæg der er i 24A meget følsomme overfor ændringer. Faktisk har vi haft en ingeniør ude for at se på ændringer, og det er indskærpet over for opgangen at der ikke må ændres i varmeanlægget. En af ændringer - et gulvvarmeanlæg - er sat under observation for at sikre, at det ikke påvirker de andre lejligheder.

Lejligheden i stuen i 24D og 24B, Nettos baglokaler - Her havde vi den kedelige oplevelse at Salling stoppede betalingerne af fællesudgifter, og restancen voksede til 70.000 kr inden CEJ (tidligere administrator) gjorde os opmærksom på det forhold.

Det skal siges, at der var nogle kringledede juridiske forhold omkring ejerskabet af lejligheden, så der var ikke nogen nem løsning.

Heldigvis blev der fundet en god ordning, og Salling er nu ved at overtage lejligheden og de bliver derefter et "normalt" medlem af foreningen.

Opdeling af lejligheder i 24A - Det startede med en lille utæthed i et afløbsrør. Foreningen forestod udbedringen, men ønskede at lejligheden skulle have været den aktive part, og burde betale. Det blev afvist.

Det medførte, at vi måtte undersøge forholdene nærmere. Det er bestyrelsens opfattelse at der er foretaget væsentlige ændringer i nogle specifikke lejligheder, og at det har påført foreningen væsentlige udgifter, og at der potentielt er risiko for yderligere omkostninger.

Der er i dag rejst et punkt fra bestyrelsens side, hvor vi beder generalforsamlingen give deres holdning til kende om, hvordan bestyrelsen skal håndtere sagen. Se nærmere under forslag til behandling.

Som de sidste punkter et par betragtninger over dagligdagen i foreningen.

Det er vores indtryk, at vi ikke får det vi betaler for hos viceværten, og det vil vi følge op på i det nærmeste fremtid.

Det er også dejligt at se, at Cliff stadig passer planterne så fint - jeg er sikker på, at I er velkomne til at hjælpe, eller bare at gøre noget af egen drift.

Jeg er til gengæld ærgerlig over at parkeringsforbuddet i gården overhovedet ikke overholdes. Det pynter ikke - det er besværligt - der er ikke plads til andre ærinder - belægningerne bliver ødelagt - træerne bliver ødelagt - porten bliver ødelagt.

Og så er fest, musik og høj latter dejligt, men helst ikke for åbne vinduer eller i gården til langt ud på natten.

Et sidste potentiale for forbedring - En tidligere generalforsamling har gjort sig det besvær at vedtage en vedtægtsændring og få den tinglyst, så det har været alvorligt ment. Der må ikke holdes husdyr i ejerforeningen.

Endelig et bud på det kommende år.

Der er behov for, at vores forsikringer bliver grundigt gennemgået, og det skal vi gerne finde tid til.

Og så bliver det helt sikkert en forlængelse af sidste år plan - stabil drift og gennemførelse af de aftalte arbejder.

Og kære bygninger - vil I ikke nok lade være med at gå i stykker i år!

Tak for nu, og I er velkomne med kommentarer og spørgsmål.

Morten Lauritsen