

Bestyrelsens beretning 2016 / 2017

Et nyt år betyder nye ejere. Derfor vil vi gerne byde velkommen til: Lis og Niels Aage Hamfeldt Pedersen (L-41), Jan Solgaard (L-32), Jeppe Ravn og Lisbeth Bjerg (L-17), Xiaohua og Shuting Yang (L-24) og Kasper Worm-Petersen (L-50).

Generelt skal nævnes, at der i skrivende stund er 30 ejere og 22 lejere, der réelt bor i ejendommen.

Møder i bestyrelsesregi

Der er afholdt 11 bestyrelsesmøder i årets løb. I 2016 blev der holdt møde den 29. maj, 12. juni, 12. juli, 4. september, 3. oktober, 29. november, og i 2017 er der afholdt møde den 3. januar, 30. januar, 13. februar og 23. februar og 7. marts.

Endvidere har bestyrelsen stået for afholdelse af informationsmøde den 21. juni, samt afholdt opfølgingsmøder med viceværten og budgetmøde med Datea og andre nødvendige interne møder bestyrelsesmedlemmer imellem for opfølgning af vedligehold.

Datea og kontakt til administrator

Siden 1996 har ejerforeningen haft administrator på, og indtil november 2016 har vi haft rigtig god kontakt og samarbejde med Tove Møller Petersen i mange år. Datea meldte i november 2016 ud, at vi skulle overgå til en anden kontakt. Denne kontakt blev tilbudt andet arbejde uden for Datea, og derfor har vi nu igen ny administrator, Marie Michlenborg, som vi ser frem til at samarbejde med.

Bestyrelsens sammensætning og arbejdsopgaver / udfordringer

På generalforsamlingen 3. maj 2016 måtte det desværre konstateres, at kun 19 ejere var repræsenteret – heraf 4 ved fuldmagt. Fremmødet gjorde det vanskeligt, at rekruttere medlemmer til bestyrelsen.

Af de 5 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter, der blev valgt, er der i skrivende stund 5 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf 2 i løbet af året har meldt for stort arbejdspress til at kunne være konstruktivt med i arbejdet.

Det er til enhver tid den siddende bestyrelsens primære opgave at få budgettet til at hænge sammen, så vi undgår at skulle opkræve ejerne for eventuelle udbedringer. Deciderede projekter (som vinduesprojektet) vil altid være arbejds- og tidskrævende for en bestyrelse.

Arbejdspress hos bestyrelsesmedlemmer gør derfor, at der, som altid, er brug for at intensivere samarbejdet med ejerne / beboerne. Man behøver ikke være bestyrelsesmedlem for at gøre en lille forskel i det daglige.

Hvis nogen vil give en hånd med, så send en mail til bestyrelsen og meld ind!

Vinduesprojektet (1-års gennemgang)

En sag, som har fyldt meget i bestyrelsen, har været opfølgning på 1-års gennemgangen, hvor entreprenøren manglede at udbedre fejlene på flere lejligheder. Det har været svært at få Byggeringen i tale og stille entreprenøren til ansvar. Samtidig meldte rådgiver på sagen, at der fra hans side ikke kunne gøres mere, og bestyrelsen så sig nødsaget til at betale hans honorar, hvorefter bestyrelsen selv måtte i dialog med Byggeringen. Til sidst lykkedes det at få de sidste mangler udbedret, og 1-års gennemgangen er afsluttet.

Det nye indgangsparti og dørtelefon

I sommers blev det nye dørtelefonsystem sat i drift. Det har været et stort arbejde at få informeret om det og sikret, at alle beboere er oprettet. Der har været små udfordringer undervejs og systemet kræver mange opdateringer af telefonnumre på grund af mange ud- og indflytninger, men det er vores overbevisning, at det fungerer fint nu.

Afsluttede og fremtidige vedligeholdelsesprojekter

De gamle kantfliser i gårdbedene sad løst og der var fare for, at stenene ville falde ned og forårsage personskade. Derfor har vi fået lagt nogle nye kantfliser, som gør gården mere sikker at færdes i.

Vi har fået lavet diverse småreparationer, fugning og maling, med det formål at imødegå diverse vandgennemtrængninger i ejendommen. Dertil fik vi i efteråret rensset alle tagrenderne.

Der vil i 2017 være mange vedligeholdelsesopgaver, der skal prioriteres. Dette vil bestyrelsen selvfølgelig orientere ejerforeningens medlemmer om.

Elevatoren og uopsættelige udbedringer (forslag til beslutning på generalforsamlingen om brug af midler fra grundfonden)

Vores elevator har gennemgået store renoveringer i årenes løb og dette år har ikke været nogen undtagelse. I vinter blev styrelejet udskiftet med et nyt, da det var slidt. Efter nytår har elevatoren været meget ustabil i driften, og bestyrelsen er i dialog med BA Elevator om en renovering af elevatoren.

Maling af udvendigt træværk

Det var meningen, at vi skulle have malet det sorte træværk på de mest udsatte steder, men dette var der ikke ressourcer til i dette bestyrelsesår. Dette vil vi i stedet få gennemført i det nye budgetår. Da der tidligere har været problemer med at få alle beboere til at male træværket ud for deres egen lejlighed, vil vi foreslå, at ejerforeningen hyrer en professionel maler i stedet for. Mere om dette vil blive taget op på generalforsamlingen.

Vandgennemtrængninger

Året har desværre også budt på forskellige typer vandgennemtrængninger i bygningen. Der har været vandgennemtrængning fra 5. sal til en lejlighed på 4. sal – i dette tilfælde er der tale om vand udefra ved kraftig regn fra øst. Dette er bestyrelsen selvfølgelig fortsat opmærksom på, til trods for at der har været eksperter på til at vurdere, hvor vandet kan trænge ind, samt store udgifter til forsøg på at forsegle det øverste parti af ydermuren mellem 4. og 5. sal igennem de senere år.

En anden form for vandgennemtrængning opstår ved misligholdelse af badeværelser (bruseniche og klinker). Tilbage i 2004/2005 blev der på foranledning af Datea's tidligere inspektør lavet vurdering af samtlige badeværelser, hvor ejerne gav adgang, og mange ejere fik etableret vådrumsmembran, samt skiftet fliser. Det var dog ikke alle ejere på daværende tidspunkt, som tog imod tilbuddet på reovering af badeværelset. For at minimere risikoen for, at underboen får vand ned, kan det på det kraftigste anbefales, at man sørger for at bruge skraber og tørrer efter med et håndklæde efter badning. Det skal bemærkes, at eventuelle udgifter ved vandgennemtrængning til underbo er for ejers egen regning.

Radiatorer i lejlighederne og risiko for læk og vandgennemtrængning til underbo

Efter en stadig pågående sag vedrørende læk på radiator fra en lejlighed og følgevirkning med vandgennemtrængning til underbo er det helt klart for bestyrelsen, at der skal ske noget radikalt for at imødegå fremtidige læk fra ejernes radiatorer.

Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes §16, stk. 6 til beslutning skal derfor ses som en relevant overgang fra ejerforeningsansvar til ejeransvar.

Såfremt generalforsamlingen ikke vælger at godkende bestyrelsens forslag til vedtægtsændring, vil mange andre af de uopsættelige opgaver, der skal sættes i gang, ikke kunne udføres.

Renholdelse af svalegange samt altaner

I løbet af året har vi haft mere opmærksomhed på renholdelse af svalegangene samt de private fællesaltaner. Det er den enkelte ejers pligt at holde svalegangen udfor egen lejlighed renholdt i henhold til vedtægterne. Bestyrelsen har udarbejdet et skema, som viceværten fremover kan benytte til at informere beboere om evt. manglende renholdelse.

Manglende renholdelse har i nogle henseender betydning for ejendommens stand. Alger og mos nedbryder membranen på svalegangene og altanerne, hvilket er dyrt at reparere. Derfor foreslår bestyrelsen i henhold til vedtægternes §4, stk. 5, at ejere, der ikke lever op til bestyrelsens henstilling til rengøring, via fællesudgiften opkræves et beløb for at få professionelle til at foretage rengøringen.

Fællesskab / nabohjælp / nabosamarbejde

Den daglige drift af ejendommen i samarbejde med bestyrelsen og viceværten stiller store krav til fællesskabsfølelsen, og det er bestyrelsens klare opfattelse, at de fleste yder en indsats for at støtte fællesskabet. Der er dog nogle, som ikke respekterer fællesskabet i lige så høj grad. Dette kommer til

udtryk ved, at man bl.a. efterlader ting til storskrald på gangarealerne ved pulterummene eller husaffald i kælderen (når containerne står til afhentning ved indgangspartiet).

Vi kan alle sammen være med til at få ejendommen til at fremstå pænere ved blot en lille indsats fra den enkelte beboer. Har du en nabo, der ikke efterlever de regler, der skal overholdes, så tal med naboen, og hvis det ikke har nogen effekt, så send en mail til bestyrelsen. Vi forstår selvfølgelig, at der er nogle, som ikke er i stand til at renholde fællesarealerne, primært svalegangene og de private fællesaltaner. Men vi vil opfordre til, at man snakker med sine naboer – måske kan I hjælpe hinanden med at varetage renholdelsen. Vi er så mange mennesker i ejendommen, så hvorfor ikke hjælpe hinanden.

Vaskeriet

Uanset hvordan du overtager vaskeriet, når du har din vasketur, skal der være ryddet og pænt til næste vasketur. Husk, at lågerne til vaskemaskinerne skal efterlades helt åbne, så der ikke dannes fugt / skimmelsvamp i maskinerne.

Arbejdslørdag

Da sidste års generalforsamling først blev afholdt 3. maj kunne den nuværende bestyrelse ikke nå at lave de nødvendige forberedelser til den planlagte arbejdslørdag, så derfor måtte forårets arbejdslørdag aflyses.

Det blev på grund af gårdprojektet ikke muligt at få arrangeret de 2 lovede arbejdslørdage, men kun arbejdslørdag den 10. september 2016, hvor vi fik rengjort ejendommens fællesarealer. En stor tak skal lyde til de fremmødte for deres indsats! I forbindelse med arbejdslørdagen gennemførte vi også en cykeloprydning, hvor alle efterladte cykler blev doneret til Center Sandholm.

I forbindelse med cykeloprydningen er der reserveret en sektion specifikt til barnevogne, ladcykler og cykelvogne. Dette fungerer dog ikke optimalt, og bestyrelsen vil opsætte skilt ud for denne sektion.

Forårets første arbejdslørdag bliver formodentlig primo maj. Endelig dato vil blive annonceret på opslagstavlerne snarest.

Reklameskabet og reklamelevering

Vores reklameskab ved indgangspartiet bliver meget hurtigt fyldt op med de reklamer, som beboerne ønsker at modtage.

Reklameskabet har i årevis haft tendens til at blive lidt af en rodebutik, fordi mange beboere ikke henter deres reklamer. Bestyrelsen vil gerne opfordre alle beboere til at tjekke reklameskabet og hente de reklamer, der omdeles med navn, og ellers sørge for at afmelde deres reklamer eller tilmelde sig NejTak+, hvor ønskede reklamer bliver leveret i beboernes egen postkasse. Vores vicevært bruger uforholdsmæssigt meget tid på at rydde op og smide ikke afhentede reklamer ud.

Viceværtassistance

Fra den 1. februar 2017 indgik vi en ny aftale med vores vicevært Kim, så han er på ejendommen en ekstra dag om ugen, dvs. 4 dage fremfor 3. Dette er primært for, at han kan aflaste bestyrelsen med nogle af vores opgaver bl.a. vedligeholdelse, renholdelse og håndværkerkontakt. Dette vil komme hele ejendommen til gode, når det gælder den daglige drift.

Bestyrelsen vil gerne sige tak for godt samarbejde, og vi ser frem til at gå i tæt dialog med Kim omkring det supplerende arbejde.

Fokus på kommunikation

Vores nye dørtelefonsystem har sat højere krav til vores indsats over for nye ejere / beboere. Det er vigtigt, at de gøres opmærksomme på systemet, så de bliver oprettet. Derfor har vi lavet et velkomstbrev, som sendes ud til alle nye ejere og orienterer dem om ejendommen (dørtelefon, fælleslokale, vaskeri mm.) og hvor de kan finde informationer.

I den forbindelse spiller ejerforeningens hjemmeside en stor rolle, men vi må desværre konstatere, at der har været "sort skærm" i perioder, og også i skrivende stund er siden ikke tilgængelig. Der arbejdes hårdt på at få den op at køre igen.

Internet i bestyrelseslokalet

Bestyrelsen har sørget for, at der til bestyrelsesarbejdet er etableret internetforbindelse i bestyrelseslokalet.

Tak for arbejdsindsats til de frivillige beboere

Bestyrelsen vil gerne sige mange tak til de beboere, der helt frivilligt har hjulpet med til at få ejendommen til at fremstå pænere ved gårdarbejde og renhold af reposerne ved elevatoren. Vi sætter stor pris på, at I har brugt jeres tid på dette.

Alle ejere/beboere er altid velkomne til at kontakte bestyrelsen ved spørgsmål eller forslag på vores mail bestyrelsen@drejoegade-35.dk.