

## **Bestyrelsens beretning marts 2017 – marts 2018**

Først skal lyde et hjerteligt velkommen til de 7 nye ejere i ejerforeningen – nogle af jer er kendte ansigter, mens andre er nye. Der er tale om: Jesper Svith (L-26), Rasmus Vendelboe (L-30), Michael Brandt (L-43), Maria Bundgaard Bjørn (L-44), Henrik og Anne-Mette Fiil (L-47) og Per Barner Pedersen (L-46). Vi håber, I er/bliver glade for at bo her.

Generelt kan nævnes, at der i skrivende stund er 36 ejere og 16 lejere, der bor i ejendommen.

Bestyrelsen har afholdt 11 bestyrelsesmøder i årets løb. Vi har gennem 3 infobreve og løbende opslag på opslagstavlerne/hjemmesiden forsøgt at holde jer orienteret om, hvad der sker i ejendommen.

### **Opgradering af elevatoren**

Årets største opgave har været opgradering af elevatoren. Efter en længere periode med ustabil drift og store udgifter til udkald pga. elevatorstop var tiden inde til at forny. Det blev en længere affære. Vi ville som udgangspunkt beholde de gamle stålfronter ved reposerne og blot give dem en overfladebehandling, når elevatoren stod færdig. Det viste sig dog ved afmonteringen, at samtlige fronter var ædt op af rust og ikke kunne geninstalleres. BA Elevator tog ansvaret på deres kappe, og har sat nye stålfronter op i rustfrit stål uden beregning. Det kostede en ekstra måned uden elevator, men vi synes, resultatet har været ventetiden værd.

### **Udskiftning af glastag og maling af facadeparti samt trappeopgang**

De øvrige tiltag, som blev vedtaget på sidste generalforsamling har ligeledes fyldt. Vi har fået udskiftet det utætte glastag på 5. sal med et nyt i standardiserede mål, dvs. hvis en af pladerne går i stykker, er det billigere at udskifte enkeltvis.

Derefter blev trappeopgangen pletmalet de steder, hvor vandet, som silede ned fra det utætte tag, havde beskadiget malingen.

I kælderen fik vi isoleret de blotlagte varmerør, så vi ikke spilder energi.

Sidst men ikke mindst er det hvide facadeparti ud mod Drejøgade blevet malet – både de hvide pladevægge og det sorte træværk. Og det var i den grad tiltrængt! Af samme årsag lægger vi på denne generalforsamling op til at få malet det hvide facadeparti ind mod gården, da det højst sandsynligt er lige så trængende.

### **Maling af udvendigt træværk og hvide pladevægge på 5. og 4. sal**

Nogle af lejlighederne på 5. og 4. sal fik malet det udvendige træværk ved deres indgangsparti, da der mange steder var risiko for råddannelse i træværket. Da dette blev gjort af en professionel maler, havde vi ikke penge nok på vedligeholdelseskontoen til at alle lejligheder kunne få malet. De lejligheder, som fik malet, blev udvalgt efter en inspektion af bestyrelsen, viceværten og maleren. Vi regner med i det kommende år, at lave en ny inspektion på primært 3. og 2. sal for at bedømme træværkets behov for maling.

## **Vandgennemtrængning i kælderen (teknikrum)**

Under et af årets regnskyl oplevede vi en vandgennemtrængning i kælderen teknikrum. Derfor var vi i december nødt til at slukke for udsugningen i ejendommen, mens lokalet blev fugtsikret. Ventilationssystemets rørføring måtte samtidig have udskiftet nogle galvaniserede plader, for at teknikerne kunne komme til at udføre reparationerne.

## **Arbejdslørdag**

I efteråret gennemførte vi en arbejdslørdag, hvor vi fik taget fat i en masse. Der blev gjort rent på trappeopgangen og diverse fællesarealer, gårdhaven blev klargjort til vinteren og som et forsøg malede vi nogle af loftbjælkerne nede i parkeringskælderen hvide. Det lygnede godt, så vi håber på at fortsætte arbejdet på næste arbejdslørdag den 26. maj 2018. Vi vil gerne sige en stor tak for indsatsen til alle de fremmødte.

## **Lågen i indgangspartiet og dørtelefonsystemet**

I år har vi haft mange udfordringer med nedbrud af dørtelefonsystemet – til stor gene for alle. Det har endnu ikke været muligt at finde årsagen til de mange nedbrud. Vores låsesmed mener, at det kan være nabobyggeriet, som skaber forstyrrelser i signalet. Vi arbejder videre på at identificere problemet og finde en mere bæredygtig løsning. Trykknappen til at låse sig ud af ejendommen er desuden blevet udskiftet, efter den oprindelige gik i stykker. Lågen har desuden voldt problemer i frostvejret, hvor magneten havde tendens til at sidde fast, men efter Kim har smurt låsen, virker alt igen.

## **Tilstandsvurdering af taget**

På sidste generalforsamling kunne vi fornemme, at der var flere, som var bekymrede for, hvornår vi skal have nyt tag. Derfor har vi taget initiativ til, at der i 2018 bliver lavet en vurdering af tagets stand, så vi ved, hvor vi står. I denne vurdering vil der også været et estimat på, hvad et nyt tag kommer til at koste. Til information havde vi en bygningskonstruktør fra Newsec Datea ude, og hans umiddelbare indtryk var, at taget var i fin stand til trods for megen mosdannelse. Vi er spændte på, hvad forårets detaljerede inspektion kommer til at vise.

## **Renholdelse af svalegange og altaner**

I sommers gennemgik bestyrelsen samtlige svalegange og altaner for tjekke op på renholdelsen. Ifølge vores vedtægter er det den enkelte ejers ansvar at renholde svalegange og private fællesaltaner, og med den gulvbelægning, vi har, er der behov for et vist niveau af renholdelse – ellers bliver den ødelagt. Derfor modtog flere en henstilling om at rydde op/rengøre deres del af svalegang og/eller altan. Tak fordi I lyttede til henstillingen – det har gjort en markant forskel på, hvordan ejendommen tager sig ud. Vi håber, at alle ejere/lejere også fremadrettet vil hjælpe med

05.03.18

holde deres del af svalegangen/altaner rengjorte, så vi kan passe godt på ejendommen, og samtidig undgå at bruge midler på udbedringer.

### **Viceværtarbejde**

Kim hjælper i ejendommen til renovation, storskrald, renholdelse mm. I 2017 lavede vi en ny kontrakt med Kim, så vi har ham nogle ekstra timer på ejendommen hver uge. Det har været en stor hjælp for bestyrelsen at have Kim som sparringspartner og kontaktperson for håndværkere. Vi vil derfor benytte lejligheden til at sige tak for samarbejdet.

Vi skal desuden orientere om, at I kan kontakte Kim, hvis I mangler grønne bioaffaldsposer. Han har bestilt poser til hele ejendommen som kan hentes ved containeren til bioaffald.

Når vores vicevært stiller affaldscontainerne op på fortovet til afhentning henstilles der til, at beboerne ikke efterlader nogen form for affald i kælderens, men afleverer affaldet i containerne på fortovet for at lette viceværtens arbejde.

### **TV**

I dag er der færre og færre, der ser klassik flow TV, og flere der streamer deres favorit film/serier. Derfor er det muligt for hver enkelt ejer at afmelde sin tv-pakke, hvis det ønskes. Dette gøres blot ved at skrive til [mimi@newsec.dk](mailto:mimi@newsec.dk).

### **Det byder 2018 på...**

Meget er uvist, men vi har allerede nogle opgaver på tegnebrættet, som vi håber vedligeholdelsesbudgettet tillader, at vi gennemfører. I 2018 skal vi have repareret gulvbelægningen på fællesterrassen og ved nogle af glasdørene til svalegangene. Vores forhenværende maler lavede i sin tid reparationerne, men resultatet var ikke tilfredsstillende. Af samme grund skiftede vi maler.

Ligeledes har vi få repareret vægge og lofter i fælles- og bestyrelseslokalet, som blev udsat for vandgennemtrængning i 2007. På næste arbejdsdøgn vil vi male lokalerne, så de fremstår pæne igen.

På sidste generalforsamling talte vi om at få installeret en sensor i porten, så der ikke er fare for at den klemmer en person eller køretøj. Der var ikke midler til det i 2017, så vi vil indhente et tilbud i år, eller se på mulighed for at installere en helt ny port.

I 2017 påbegyndte bestyrelsen udbedringer af revner i sokler på de hvide skillevægge på 5. sals altaner mod Drejøgade. Dette arbejde skal fortsætte i 2018 for de resterende altaners vedkommende.

Nogle lejligheder oplever problemer med det varme vand, i de tilfælde, hvor vores VVS'er har haft brug for at lukke for vandet ifm. reparationer på rørledninger. Umiddelbart ser det ud til kun at berøre nogle få lejligheder i blokken på Nygårdsvej. Vi skal i 2018 have styr på problemet og fundet ud af, om der er problemer med rørene, eller om det blot er et spørgsmål om at rense filtrene i blandingsbatterier og vandhaner. Hvis der er nogle oplever disse problemer, må I gerne tage kontakt til bestyrelsen.

05.03.18

## Hjemmesiden

Bestyrelsen opfordrer beboerne til regelmæssigt at holde sig orienteret om opdateringer på vores hjemmeside [www.drejoegade-35.dk](http://www.drejoegade-35.dk).

## Tak til de frivillige

Til slut skal lyde en stor tak til de personer, som i det daglige yder en ekstra indsats med at renholde ejendommen og passe vores gårdhave. Vi er utrolig taknemmelige for jeres indsats! Bestyrelsen har undertiden meget mellem ørerne og må prioritere driften fremfor udviklingen af ejendommen. Hvis du gerne vil give en hånd med eller går rundt med en idé til et projekt, en sommerfest eller hvis du har noget byggeteknisk erfaring, vi kan få glæde af, så hører vi gerne fra dig. Vi kan kontaktes på [bestyrelsen@drejoegade-35.dk](mailto:bestyrelsen@drejoegade-35.dk) eller ved at lægge en seddel i vores postkasse – der er altid brug for flere!

Med venlig hilsen

Bestyrelsen