

REFERAT
af ordinær generalforsamling i E/F Fortbo
torsdag den 18. april 2024, kl. 18:00
på Tinderhøj Skolen, festsalen, Fortvej 71, 2610 Rødovre

Torsdag den 18. april 2024 kl. 18:30 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Fortbo, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed for det forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskab 2023 med revisors påtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5. Indkomne forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om ny husorden
 - b. forslag fra en beboer om at bestyrelsen undersøgte mulighederne for en ny administrator.
6. Forelæggelse af budget for 2024 til godkendelse
7. Valg til bestyrelsen
 - a. Mads Frederiksen nr. 305A, 3. 6. (formand) - på valg og modtager genvalg (valgt i 2022)
 - b. Sven Arne Steffensen nr. 323A, 3. 5. - på valg og modtager genvalg (valgt i 2022)
 - c. Abdur Rahman Ahmed nr. 321, 1.tv. - udtræder af bestyrelsen (solgt lejlighed)
 - d. Maria Holmberg nr. 315, 2.tv. - ikke på valg (valgt i 2023)
 - e. Jan Hansen nr. 305A, 3. 1. - ikke på valg (valgt i 2023)
8. Valg af suppleanter
 - a. Annette Weber nr. 305A, 3. 5. - på valg og opstiller til bestyrelsen
 - b. Jens Purup nr. 315A, 3. 4. - på valg og genopstiller som suppleant
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Ad pkt. 1 - Valg af dirigent og referent:

Bestyrelsen foreslog administrator, advokat Ken Torpe Christoffersen (KTC), som dirigent og referent, og dette blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og derved lovligt afholdt, og der var ikke indsigelser herimod.

Til stede på generalforsamlingen var i alt repræsentanter for 31 ejere, heraf 4 ved fuldmagt.

Ad pkt. 2 – Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed for det forløbne år:

Beretningen var sendt ud på forhånd og vedlægges nærværende referat.

Mads kommenterede kort på indholdet af beretningen, og der var et enkelt spørgsmål hertil, hvorefter beretningen blev enstemmigt taget til efterretning med klapsalver.

Ad pkt. 3 - Forelæggelse af årsregnskab 2023 med revisors påtegning til godkendelse:

KTC gennemgik årsregnskabet med samlet indtægter på kr. 3.816.821 og et overskud på kr. 800.894, hvilket gav en samlet egenkapital på kr. 1.202.842, idet der tillige var aktiveret afsatte midler til voldgiftssagen, som nu var afsluttet med et positivt resultat.

Både bestyrelsen og KTC anførte, at det var positivt med den udvikling foreningen havde været igennem i 2023 med en meget spinkel egenkapital, til nu en egenkapital på over kr. 1,2 mio.

Der var spørgsmål til advokatomkostningerne som Annette Weber besvarede, og kunne oplyse, at de relaterede sig til voldgiftssagen og tinglysning af vedtægter. Annette oplyste endvidere, at der i 2024 vil være en mindre omkostning til vedtægterne tillige, da stempelafgiften var blevet beregnet forkert og derfor er der en omkostning for 2024. Dette vil fremgå af regnskabet for 2024.

Regnskabet blev herefter sat til afstemning, og blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 4 - Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse:

Vedligeholdelsesplanen blev gennemgået kort af Mads og de øvrige medlemmer af bestyrelsen. Mads oplyste omkring de forskellige forhold vedrørende vand i kælderen, som formentlig nu var blevet afklaret, da der var et rør der var stoppet og vandstanden var faldet ca. halv meter, efter røret var blevet spulet og

renset. Rapport fra firmaet kommer dog i næste uge og så får vi det endelige syn for sagen, så et forbehold herfor.

Der var spørgsmål til faldstammer og kloakker, og dette blev besvaret af bestyrelsen.

Der var endvidere spørgsmål til vand på trapperne i trappetårn med farlige situationer ved frost, is og lign., og dette blev besvaret af Jan der anførte, at dette vil blive repareret i løbet af 2024, så vi forhåbentlig ikke får samme problemstilling i vinteren 2024/2025.

Mads oplyste endvidere, at faldstammerne vil udskiftet ad hoc, og de beklageligvis er nødsaget til at blive udskiftet og ikke alene relinet eller foret, da faldstammerne ganske enkelt er i for dårlig stand hertil.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter taget til efterretning i forsamlingen, og KTC oplyste, at bestyrelsen vil arbejde med vedligeholdelsesplanen, og når og hvis der skal bruges ekstra midler hertil, så indkaldes der naturligvis til ekstraordinær generalforsamling herom. Bestyrelsen afventer rapporter vedrørende vand og taget, og derefter prioriterer bestyrelsen eventuelle arbejder med Dall & Lindhardtsen.

Ad pkt. 5 – Indkomne forslag:

5a. – Bestyrelsen stiller forslag om ny husorden

Jens Purup gennemgik de ændringer som var foretaget, idet Jens tillige oplyste, at den nye husorden var en sammensætning af de tidligere husordener m.m. som foreningen havde og dem havde han nu samlet i én samlet husorden, så der var overblik over situationen. De vigtigste punkter, der er forskellig fra den gamle husorden, er bl.a. forholdene omkring grill, handicapparkering, tilladelse til hunde og indboforsikring, udlejning samt renovering.

Der var et enkelt spørgsmål til pottemuld i haveaffald, og dette besvarede Casper.

Husordenen blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

5b. – forslag fra en beboer om undersøgelser omkring ny administrator,

Den pågældende forslagsstiller var ikke mødt.

Annette Weber henviste til den af bestyrelsen udsendte erklæring, som blev understøttet yderligere af Annette på generalforsamlingen.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og nedstemt med samtlige stemmer.

Ad pkt. 6 – Forelæggelse af budget for 2024 til godkendelse:

KTC gennemgik budgettet med en samlet indbetaling i fællesudgifter på kr. 3.661.570, som var identisk med 2023.

Der var ikke spørgsmål til budgettet, og dette blev, efter afstemning, enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 7 – Valg til bestyrelse:

Formand Mads Frederiksen, nr. 305A, var på valg og modtog gerne genvalg.

Der var ingen modkandidater og forsamlingen genvalgte herefter Mads Frederiksen som formand med klapsalver.

Sven Arne Steffensen, nr. 323A, var tillige på valg og modtog gerne genvalg. Sven Arne Steffensen blev tillige genvalgt med klapsalver.

Abdur Rahman Ahmed udtræder af bestyrelsen, da han har solgt sin lejlighed.

Som nyt bestyrelsesmedlem stillede Annette Weber, nr. 305A, 3., 5, op.

Annette Weber blev enstemmigt valgt med klapsalver.

Hverken Maria Holmberg eller Jan Hansen var på valg, da de begge blev valgt i 2023.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Mads Frederiksen, 305A, 3., 6
Bestyrelsesmedlem Sven Arne Steffensen, nr. 323A, 3. 5
Bestyrelsesmedlem Annette Weber, nr. 305A, 3., 5
Bestyrelsesmedlem Maria Holmberg, nr. 315, 2. – lejl. 1
Bestyrelsesmedlem Jan Hansen, nr. 305A, 3. 1

Ad pkt. 8 – Valg af suppleanter:

Annette Weber var nu indvalgt i bestyrelsen og derfor ønskede KTC en ny mulig kandidat som suppleant til bestyrelsen.

Martin Rask Sørensen stillede op som suppleant, og blev med klapsalver indvalgt som ny suppleant til bestyrelsen.

Jens Purup var på valg og modtog gerne genvalg. Jens Purup blev tillige valgt som suppleant med klapsalver.

Ad pkt. 8 – Valg af revisor:

Bestyrelsen foreslog genvalg af Aaen og Co.

Aaen og Co. blev genvalgt.

Ad pkt. 10 – Eventuelt:

Der var spørgsmål til de udvalg der havde været i 2023, hvor man eventuelt skulle tilmelde sig, og dette skal ske over for bestyrelsen.

Der skal lyde en opfordring fra bestyrelsen om at melde sig som nyt medlem af et udvalg, herunder festudvalg, bio-diversitetsudvalg o.l., jf. beretningen, og alle skal være velkommen.

Der var en del drøftelse af bilparkering med varevogne der henhører på grusparkering, og private biler på p-pladserne foran bygningen.

Grønne buske er blevet til hække og Mads forklarede baggrunden herfor, og håber at buskene snart vil stå i fuldt flor igen, hvilket spredte glæde i forsamlingen.

Der var en drøftelse af de larmende personer i bebyggelsen, som ikke forstår husorden og kan læse indad, og der skal lyde en klar opfordring til alle om at respektere ordlyden i husordenen som nu er helt klar, og man skal huske på, at bestyrelsen/administrator kan pålægge bod til dem der ikke måtte overholde disse, især efter påbud herom.

Jens besvarede meget kløgtigt alle spørgsmål herom, og henviste til den nu meget klare husorden.

KTC opfordrede alle udlejere til at vedlægge husordenen til som bilag til lejekontrakten, når de udlejer.

Der var en drøftelse omkring affaldssortering, og der skal lyde en klar opfordring til alle om at foretage affaldssortering og gøre det korrekt, da det i modsat fald koster foreningen penge, da forsyningen så skal sortere affaldet efterfølgende.

Der var spørgsmål til ventelisten for kælderrum, og dette blev besvaret. Man skal blot skrive til bestyrelsen for at komme på ventelisten.

Herefter var der ikke yderligere til behandling og dirigenten takkede for en god, saglig og konstruktiv – og hyggelig - generalforsamling, og afsluttede denne kl. 19.45.

Således passeret.

Ken Torpe Christoffersen

For bestyrelsen:

Mads Frederiksen
Bestyrelsesformand

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Ken Torpe Christoffersen

Dirigent

På vegne af: WTC advokaterne

Serienummer: ecb590cc-3cb9-48a6-b8ca-d7987d098cab

IP: 80.63.xxx.xxx

2024-04-26 09:34:48 UTC



Ken Torpe Christoffersen

Referent

På vegne af: WTC advokaterne

Serienummer: ecb590cc-3cb9-48a6-b8ca-d7987d098cab

IP: 80.63.xxx.xxx

2024-04-26 09:34:48 UTC



Mads Frederiksen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Fortbo

Serienummer: 8887846b-6839-4552-977b-fb42a6c31c8e

IP: 91.101.xxx.xxx

2024-04-28 10:20:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: I5Z10-PXQYU-56L4H-IV65E-ZYVYS-TUJWZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>



Beretning E/F Fortbo Generalforsamling 18. april 2024

Velkommen til Generalforsamling i Fortbo. Generalforsamlingen afholdes i overensstemmelse med vedtægterne for Ejerlejlighedsforeningen. Denne beretning omhandler foreningens aktiviteter og regnskab perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023.

2023 markerede det første hele år for den nye bestyrelse, og det har været et spændende år for os. Vi har opnået bedre overblik over ejendommen, etableret en årlig plan for vores opgaver og fået styr på økonomien.

Året begyndte med et nyt samarbejde med WTC Ejendomsadministration, som var en stor hjælp i forbindelse med overgangen fra DEAS. Desværre var overgangen ikke så gnidningsløs, som vi havde håbet efter kontrakten blev opsagt. Vi kom dog i mål med fuld overdragelse til WTC den 1. april og har siden fået et solidt overblik over administrationen samt optimeret processerne løbende.

Vi blev konfronteret med en voldgiftssag for uberettiget opsigelse anlagt af den tidligere ejendomsinspektør, der blev afgjort i juni til vores fordel. Efter rådgivning fra vores advokat har bestyrelsen besluttet ikke at forfølge en privat retssag mod den tidligere ejendomsinspektør og formand. Dette skyldes de betydelige omkostninger forbundet med en eventuel tabt sag, som langt overstiger det beløb, vi med sikkerhed kan bevise at vi mangler. Vi betragter derfor sagen som afsluttet. Politisagen derimod, som er en straffesag, kører stadig og status er at den lige nu er til vurdering hos anklagemyndigheden.

Ejendommen:

I løbet af året har vores hovedfokus været at få styr på, hvordan det egentlig står til med vores ejendom og området omkring den. Desværre er det ret tydeligt, at der er blevet sparet på vedligeholdelsen, og vi har været nødt til at reparere løbende for at holde det hele kørende. Ejendommen er fra 1967, og tredje sal er fra 2001 og det hele begynder så småt at vise tegn på alderen. Det betyder, at der er en del ting, der trænger til at blive udskiftet og få en kærlig hånd.

Vi har brugt året på at få lavet de mest nødvendige reparationer, hvilket har resulteret i en liste over områder, der virkelig kalder på vores opmærksomhed.

Det positive ved det er, at vi nu har sparet lidt op, så vi forventer at kunne forbedre ejendommens sundhed markant uden at skulle bede om flere penge fra beboerne.

I løbet af året har vi:

- Skiftet lyset mellem blok A & B
- Løbende repareret elevatorerne
- Etablering af en brønd med dykpumpe i cykelkælderens i blok B til at afhjælpe de store vandproblemer
- Frisket udendørsarealerne op og forbedret markeringerne
- Fået styr på internt netværk og overvågning
- Reetableret grusparkeringen med nyt hegn og hæk, samt repareret hegn ind mod Dorte Marie Hjemmet
- Møde med naboforening om renovation af vejbumpe og stele i svinget.

Arealerne

Affald

Vi vil gerne lige nævne affaldssortering. Ejendomskontoret bruger rigtig meget tid at rydde op i fejlsorteret affald. Derfor vil vi gerne opfordre alle til at blive bedre til at sortere vores affald korrekt. Det er ikke kun godt for miljøet, det kan også spare os penge i det lange løb.

Grunden til at det er vigtigt, at vi sorterer vores affald korrekt og får det smidt i de rigtige beholdere er, at ved at mindske restaffald kan vi spare penge på restaffaldsbeholdere. Det er de eneste beholdere, der koster noget.

Beholderne til genanvendeligt affald finansieres over affaldsgebyret som er et fast gebyr. Beholderne til restaffald finansieres over et volumengebyr og er derfor variabelt i forhold til hvor meget restaffald vi har.

Så rigtig sortering giver både en miljøgevinst, en økonomisk og en gevinst ved at have en mere forudsigelig udgift og det kommer os allesammen til gode.

Ubudne gæster driver forretning på vores parkeringsplads

Vi har i løbet af året observeret at der er nogen der har fundet vej til vores parkeringsplads og sælger ting fra deres biler. Vi har været i dialog med nogle af personerne ligesom vi er i god dialog med politiet.

Vi skal hjælpes ad med at passe på hinanden, så Fortbo fortsat er et trygt sted at bo. Så hvis vi opdager noget, skal vi reagere, og det gøres bedst ved at kontakte politiet direkte og gerne med dokumentation.

Hunde

Vi får flere og flere hunde som beboere og det er så hyggeligt. Det er dog ikke alle der er trygge ved hunde og derfor har vi i vores husorden en regel om, at det ikke er tilladt at have løse hunde på vores arealer.

Vi har haft nogle episoder med løse hunde på vores arealer, vi har talt med de pågældende hundeejere, som er forstående og har sat hunden i snor. Så til alle vores nye beboere med hund, husk at have snor på hunden når den luftes i Fortbo.

Ladestandere

Der er stadig rigeligt med ladestandere til elbilerne i Fortbo. I år har vi skiftet leverandør til HomeCharge og Spirii, som står for administrationen, mens Jysk El leverer strømmen. Dette har resulteret i en lidt billigere pris, hvor den nu følger spotmarkedet plus et lille beløb til E/F Fortbo til fremtidig vedligeholdelse.

Økonomi:

Årsregnskabet blev sendt ud sammen med indkaldelsen, og jeg vil gerne sige et par ord om det. Vi er faktisk ret stolte af vores regnskab.

Først og fremmest er vi stolte af at kunne præsentere et forbedret resultat for 2023. I modsætning til 2022, hvor vi havde et underskud, står vi nu med et forbedret resultat på ca. 900.000 kr.

Denne forbedring skyldes primært to ting:

- Forsigtig brug af penge i 2023. Vi har haft et skarpt fokus på omkostningerne og har undgået unødvendige udgifter.
- Samarbejdet med Fejekosten begynder at slå igennem. De har overtaget en række opgaver, som vi tidligere har købt af andre leverandører, f.eks. trappevask, vinduespolering og opgaver vores tidligere medarbejdere har stået for, som f.eks. drift af maskiner og indkøb af arbejdstøj. Dette har givet os en betydelig besparelse på Renholdelsesposten.

Derudover har vi valgt at betale snerydning efter forbrug, det har vist sig at være en fordel i 2023. Selvom vi forventer at overskride budgettet en smule i år, er vi overbeviste om, at denne model vil give os en besparelse på lang sigt.

Administrationsomkostningerne er også faldet markant i 2023. Dette skyldes dels, at vi ikke længere har fastansatte medarbejdere, hvilket betyder, at vi sparer penge på kurser, diverse lønrelaterede omkostninger og telefoni. Derudover er udgifterne til advokater reduceret betydeligt, da både sagerne omkring den tidligere ejendomsinspektør og tinglysningen af de nye vedtægter er afsluttet.

Alt i alt er vi meget tilfredse med den positive udvikling i vores økonomi. Vi har formået at skabe en sundere bundlinje ved at fokusere på omkostninger, indgå effektive partnerskaber og optimere vores administrative processer. Vi er overbeviste om, at vi kan fortsætte den tendens i de kommende år, hvor vi vil få brug for at lave en del investeringer i vores ejendom.

Regnskabet reflekterer stadig ikke alle de optimeringer, vi har foretaget, men det er godt på vej.

Nogle af dem inkluderer:

- Ansættelse af en ny administrator
- Mere tid og ressourcer til Ejendomskontoret, så de bedre kan fokusere på forbedringer og vedligeholdelse af ejendommen. I år har vi brugt tid på at forstå og beskrive, hvordan f.eks. varmecentralen og vandforsyningen fungerer.
- Optimering af vores affalds- og containerbehov

Budget:

Bestyrelsen har sendt et budget ud for 2024, baseret på erfaringerne fra 2023. Vi forventer at justere nogle områder, før vi går ind i 2025. Vores mål er at fortsætte med at bygge en sund økonomi i foreningen.

Bestyrelsen foreslår, at fællesudgifterne forbliver uændrede for 2024.

Bestyrelsens arbejde:

I løbet af perioden har bestyrelsen afholdt et antal bestyrelsesmøder. Vi har inkluderet vores suppleanter på lige fod med bestyrelsesmedlemmerne, selvom de ikke har stemmeret. Desuden har vi nu opdelt opgaverne imellem os, så hver af os har et specifikt ansvarsområde. Dette vil blive yderligere udbygget i løbet af 2024 for at gøre opgavefordelingen endnu mere tydelig.

Det er vigtigt for os at have et centralt kontaktpunkt for beboerne, og har valgt at det skal være til ejendomskontoret. Grunden er, at vi vil sikre at ingen henvendelser bliver overset, at vi har et fuldt overblik over de opgaver vi skal løse og at der altid bliver besvaret uanset om der er af ferie eller sygdom. Hvis der er særlige spørgsmål, kan beboerne også kontakte bestyrelsen direkte på bestyrelsesmailen eller til et bestyrelsesmedlem, men vi opfordrer til, at henvendelserne til bestyrelsen direkte ikke omhandler hverdagsting.

I 2023 introducerede vi vores festudvalg og vi afholdt den første sommerfest. Det var en rigtig hyggelig aften, hvor vi fik mulighed for at tale med hinanden på kryds og tværs af ejendommene. Vi håber at gentage succesen og opfordrer

festudvalget til at arrangere sommerfest igen i år. Derudover ønsker vi at oprette flere udvalg, f.eks. et petanquebaneudvalg eller et biodiversitetshaveudvalg, og vi modtager gerne forslag til nye udvalg.

Vi planlægger også at holde 3 aftener i løbet af året, hvor vi vil være til stede på ejendomskontoret, så beboerne kan kigge forbi og få en snak med os. Det er planlagt til juni, september og november 2024.

Vedtægter og Husorden:

De vedtægter, som blev vedtaget på generalforsamlingen i 2023, er blevet tinglyst, så vi har nu kun få særparagraffer i forhold til den anbefalede "Ny normalvedtægt".

Den eksisterende husorden trænger også til en grundig oprydning og modernisering, og det har været et stort arbejde, som Jens har påtaget sig. Vi har vedhæftet den nye husorden i indkaldelsen, den har været igennem flere drøftelser i bestyrelsen er vi nu glade for det endelige resultat. Vi håber derfor, at den bliver vedtaget på generalforsamlingen.

Bestyrelsen har også vedtaget en ny forretningsorden, som er mere tidssvarende og demokratisk. Den er offentlig og kan læses på ProBo.

Kommunikation:

Bestyrelsen kommunikerer via flere kanaler:

- Infotavlerne i opgangene, hvor dagligdags informationer deles.
- ProBo, hvor referater fra bestyrelsesmøder, information fra administrator og andre nyttige oplysninger er tilgængelige for beboerne.
- Nyhedsbreve, hvor vi informerer om, hvad der sker på ejendommen, og hvad der er planlagt i nærmeste fremtid.
- Website Fortbo.nu hvor standard information som kontakinfo er tilgængeligt.

Vi opfordrer alle til at registrere sig på ProBo og tilmelde sig nyhedsbrevet på hjemmesiden.

Fremtiden:

Planlagte projekter og udfordringer:

Sidste år lovede vi, at vi ville udarbejde en vedligeholdelsesplan med henblik på at kunne planlægge vedligehold og forbedringer. I samarbejde med professionelle rådgivere fra Dall og Lindhardtsen, har vi fået lavet en Bygnings og tilstandsvurdering der skal bruges til at få lavet en egentlig vedligeholdelsesplan

med en prioritering af opgaverne (første version blev rundsendt med indkaldelsen). Opgaverne er komplekse og overlapper hinanden så er en stor opgave at få styr på alle detaljer. Ikke overraskende peger Dall og Lindhardtzen på vandproblemerne som akutte og vi har allerede igangsat opgaven at fejlfinde på de vandproblemer vi har både i 2. sals lejlighederne og i kælderen.

Derfor er der fuld fokus på nedenstående 3 områder:

- Vi har oplevet vandindtrængning i nogle af 2. sals lejlighederne, vi har haft professionelle håndværkere til at undersøge årsagerne. De har lige lavet en test reparation af taget på et af indgangspartierne over den lejlighed, der er hårdest ramt. Det ser ud til at de har fået fat i årsagen til indtrængen på svalegangssiden så vi kan få udbedret resten. Der udestår nu at identificere udfordringen på terrasse siden. Derudover har vi identificeret andre områder, der akut trænger til vedligehold, såsom udskiftning af fuger og lodninger.
- Der er også vandindtrængning i kældrene, hvor vi har allieret os med en ekspert i fugtproblemer til at identificere mulige årsager til vandindtrængen. Blok B er hårdest ramt, der er noget i Blok A, hvorimod Blok C er gået fri. I har sikkert set kloakbilerne, der har været ude og filme, spule og tjekke om alle vores kloakrør har det godt. Der er også gravet et hul langs muren ved blok B for at se hvordan vores dræn under fundamentet har det og hvor højt grundvandet står. Vi vil i løbet af de næste dage modtage en rapport om kloakkens tilstand. Efter undersøgelser af kloaksystemet, fundament mv. forventer vi at kunne udbedre problemet.
- Endelig har vi oplevet vandindtrængning i elevatortårnene, hvilket vi håber at løse ved at udføre vedligehold af fuger for at forhindre vand i at skade elevatorernes elektronik og samle sig på trappetrinene.

Grundlæggende er vores ejendom sund, men det seneste års megen nedbør har afsløret flere svagheder i tag og i kælder. Derfor bliver det førsteprioriteten i år, at få styr på vandproblemerne. Med den sunde økonomi har vi mulighed for at gøre rigtig meget de næste år uden ekstra omkostninger for ejerne.

Fremtidige opgaver:

Vi har planer om at:

- Løbende udskifte faldstammer
- Reparation af murværk og sålbænke
- Male vinduer i kælder og indgangsdøre
- Udskiftning af defekte fliser på gangarealer
- Forbedre afløbsforhold fra parkeringspladser mv.
- Udskiftning af lamper på parkering ml. blok B og C
- Renovering af vores 3 elevatorer
- Skifte og modernisere nøglesystemet og dørtelefoner

Vi vil arbejde videre med Dall og Lindhardttsen for at prioritere og planlægge disse opgaver i den mest optimale rækkefølge.

Afslutning:

Som beskrevet, er der masser at tage fat på. Vi glæder os over, at tingene er ved at blive bedre, og at vi langsomt men sikkert får et bedre greb om bygningerne. Heldigvis er det hele ikke så slemt, som vi frygtede på et tidspunkt.

Vi vil gerne rette en stor tak til Casper og Tomislav (Tom) fra Fejekosten, som virkelig har været en stor hjælp. Både når der har været akutte situationer med vand i kældrene og i det daglige vedligehold af vores ejendom, vores områder og med en hjælpende hånd til os alle sammen.

En tak skal også lyde til WTC for at hjælpe os igennem overdragelsen fra DEAS og for at få struktureret og optimeret vores drift. Vi ser frem til et mere normalt 2024 sammen med jer.

Endelig vil vi takke vores medlemmer og beboere for jeres engagement, forståelse og støtte i det forløbne år. Vi sætter pris på alle henvendelser, hilsner, spørgsmål og kommentarer, og vi håber, at I som beboere kan se, at der sker fremskridt.

Venlig hilsen

Mads Frederiksen
Formand

Maria Holmberg
Bestyrelsesmedlem

Jan Hansen
Bestyrelsesmedlem

Abdur Ahmed
Bestyrelsesmedlem

Sven Arne Steffensen
Bestyrelsesmedlem

Jens Purup
Suppleant

Annette Weber
Suppleant