

Årsberetning 2019

Denne årsberetning gælder generelt perioden fra 1/1 til 31/12 – 2019, men perioden kan på nogle områder dække frem til dette års generalforsamling

Bestyrelsesarbejdet og facaderenoveringen

Beboersammensætningen i vores ejendom er i det store hele uændret ift. sidste år. I 2019 har vi kunnet byde velkommen til 3 nye ejere i ejerforeningen og derudover har ca. 6 lejligheder skiftet lejer (så vidt som bestyrelsen er blevet orienteret). Andelen af ejere og lejere som bebor ejendommen er fortsat hhv. ca. 1/3 og 2/3.

Bestyrelsesarbejdet i 2019 har været præget af, at vi i slutningen af 2018 besluttede os for, at få undersøgt om der var stemning og grundlag for at arbejde på udskiftning af vinduer og facader på vores ejendom som er fra 1985. Vinduer i de to ender af blokken er skiftet for ca. 7 år siden og for ca. 10 år siden fik altandørene en lille renovering. Og ellers er vinduerne og de lette facader 35 år gamle. Sammenligner man vores termovinduer fra midt-firserne med moderne vindueselementer, så vil der være en betydelig forskel, især i oplevet komfort. Kuldeindfaldet fra vores nuværende vinduer er til at tage og føle på, og kan gøre det decideret besværligt at opvarme nordvendte værelser i de kolde måneder. Derudover er der lejligheder hvor konstruktionen gør, at det trækker ind ved fodpanelerne. Så ifm. med en udskiftning af vinduer burde den lette facade også skiftes og forbedres til en vedligeholdelsesfri type. Og når man var i gang, så burde de blå altanværn også skiftes, da de heller ikke er pæne længere, hvis de da nogensinde har været det. Omfugning af murværket på den nordvendte facade og rensning/maling/udskiftning af sternpladerne vil også være oplagt at få gjort i samme ombæring.

De som har fulgt med i bestyrelsens arbejde med at få igangsat en facaderenovering, har nok ikke kunnet undgå at bemærke, at det endte med, at projektet måtte lukkes ned til de flestes ærgrelse, ikke mindst bestyrelsens. Mange timer og en del penge blev brugt.

Årsagerne blev forklaret og diskuteret grundigt på den ekstraordinære generalforsamling i oktober, og essensen af aftenen kan genopfriskes via referatet på ejerforeningens hjemmeside.

Forløbet omkring renoveringsprojektet gav en uro i bestyrelsen, som vi slet ikke var eller er vant til. Vi har i mange år kunnet bryste os af fuldtallige bestyrelser, hvor stemningen var god og alle trak på samme hammel. Men et enkelt bestyrelsesmedlem overraskede de fire andre bestyrelsesmedlemmer, med en fuldstændig uacceptabel samarbejdsform, som ingen af os har set mage til før. Forsøg på at løse problemet internt i bestyrelsen, så generalforsamlingen ikke skulle belemres, viste sig desværre frugtesløse. Vi kommer desværre ikke udenom, at denne uro skal adresseres på generalforsamlingen, så bestyrelsesarbejdet kan komme på rette spor igen. En velfungerende bestyrelse er den allervigtigste betingelse for fremtidige projekter, store som små.

Stemmeret

Ifm. med renoveringsprojekt undersøgte bestyrelsen ad flere omgange reglerne for afstemninger til vores generalforsamlinger. Både så vi var på sikker grund ift. så stort et projekt, men også så vi fremadrettet kan være sikker på tingene går korrekt til ifm. afstemninger generelt. Det er desværre ikke så simpelt, som bare at række hænderne op og så tælle. Derfor er her nogle punkter, som alle kan have interesse i at kende til:

- Langt, langt de fleste afstemninger kører efter reglerne om almindeligt flertal, dvs. et flertal kræver mindst halvdelen af stemmerne. Stemmerne er *altid* opgjort efter de fordelingstal som hver enkelt lejlighed har tilknyttet.
- Ikke alle ejere har stemmeret. Det vil måske komme som en overraskelse for mange, men ved almindelige afstemninger (alm. flertal), har følgende ikke stemmeret:
 - En ejer af to eller flere lejligheder, som er genudlejet (efter 1979), mister retten til at stemme med fordelingstal. Det betyder konkret, at disse ejere mister stemmeretten ved langt de fleste afstemninger, nemlig de førømtalte afstemninger hvor der stemmes efter reglerne om almindeligt flertal.
- Anderledes forholder det sig ved de mere sjældne afstemninger efter kvalificeret flertal hvor der kræves et flertal på mindst 2/3. Her stemmes der *både* efter fordelingstal *og* antal lejligheder. Ejere af to eller flere lejligheder kan derfor stemme med antallet af ejede lejligheder, men stadig ikke med fordelingstalsstemmer.
- Ovennævnte har den konkrete betydning i vores ejerforening, at 3 ejere som tilsammen ejer 28 af 81 lejligheder, ikke har stemmeret ved afstemninger med alm. flertal. Næsten – for en af ejerne har én lejlighed som aldrig har været genudlejet og derfor kan ejeren stemme med netop denne lejligheds fordelingstal.
- Der har i vores ejerforening været en årelang tradition for, at man kan brevstemme til generalforsamlingerne. Dette har juridisk rådgivning sagt god for, netop fordi det har været sædvane i vores ejerforening. Denne praksis gav lidt uro på den ekstraordinære generalforsamling, hvor der blev stillet et ændringsforslag og brevstemmerne derfor kom lidt i klemme. Det blev håndteret fornuftigt af vores dirigent, og det ruskede op i nogle problematikker med brevstemmer.

Økonomi

Bestyrelsen har besluttet at være medbetaler på en forsikring tegnet af vores administrator, som dækker tab ved fx hacking af pengekonti (net-indbrud). Beløbet er ca. 700 kr. årligt, og bestyrelsen syntes det var en rimelig pris for, at være dækket mod den slags tab.

Midlerne hober sig op i ejerforeningen, hvilket selvfølgelig er positivt, men det skal ses i lyset af, at flere planlagte arbejder blev udskudt, bl.a. pga. arbejdet med renoveringsprojektet.

Ejerforeningens penge står pt. i to pengeinstitutter hvoraf det ene har indført negativ rente på 0,25% af beløb over 1 mio. Administrator sørgede for at flytte tilpas med penge til, at vi slap for negativ rente. 0,25% betyder 250 kr. i årlig rente for hver 100.000 kr. over 1 mio. Det er ikke et overvældende beløb og derfor bør det overvejes grundigt om, der egentlig skal et tredje pengeinstitut til, hvis vores midler skulle overstige 2 mio. Den beskedne (men trælse) negative

rente skal ses ift., at der er ganske meget administrativt arbejde ved oprettelse af konto i et nyt pengeinstitut., mange krav om id-dokumentation af bestyrelsesmedlemmerne osv. Administrator forventer derfor, rimeligt nok, at han må indføre et gebyr ved oprettelse af konto i nyt pengeinstitut.

Opsparingen i ejerforeningen sammenholdt med et 10-årigt vedligeholdelsesbudget som ikke viser behov for stor grad af opsparing, er da også en af grundene til, at budgettet for 2020 indeholder en nedsættelse af indbetaling til grundfonden. Ca. 1 mio. kr. i opsparing er så rigeligt til uforudsete eller planlagte udgifter og projekter der kommer. Derudover kommer overskuddet på driftskontoen som er ganske betydeligt.

Affald

Vores nedgravede affalds-molokker har nu været i brug i ca. fem år, undtaget den til metal/plast/glas som kom til for ca. 2 år siden. Og skal man lave status, må man sige det kører fornuftigt. Bortset fra lidt småudgifter til vedligehold, så er der ikke mange vedligeholdelsesomkostninger med dem.

Blok C foreslog i sommeren, at vi som et forsøg skulle gå fra 2 ugentlige tømninger af restaffald til én. Årsagen var, at efter vi fik en molok til metal/plast/glas, har restaffalds-molokken sjældent været halvt fyldt ved tømning. Efter fem måneder har det kørt upåklageligt, dog med en lille afstikker omkring nytår, hvor kapaciteten ikke helt slog til. Dette kunne være undgået, så vi vil være bedre forberedte næste gang en spidsbelastning kan forventes. Fortsætter vi med en ugentlig tømning, vil det give en besparelse på ca. 6.000 kr. årligt.

Vaskeriet

De fire vaskemaskiner og to tørretumblere gennemgik i starten af 2019 et større service og ifølge servicemanden, så skulle der være mange år i vores maskiner endnu. Han mente dog vi burde afkalke maskinerne oftere, så det blev sat op til 4 gange årligt.

Den fritstående centrifuge stoppede med at virke, og vi besluttede ikke at reparere den.

Det sker ikke så ofte som før, men på trods af opslag ved vaskemaskinerne, så er det stadigvæk nødvendigt regelmæssigt at rense sæbeskålene for store kager af vaskepulver. Enten fordi der er kommet uhyrlige mængder i skålene, eller fordi der er hældt vaskepulver i rummet til flydende vaskemiddel.

Der er en god opsparing i vaskeriet, men man skal også have in mente, at en senere udskiftning af vaskemaskiner og tørretumblere nemt løber op i ¼ mio. kr.

Vedligehold og forbedringer

Der blev i 2019 udført alm. vedligehold på installationer. Planlagte opgaver, såsom hævnning af cykelparkeringer, isolering af vandrør og etablering af vandstop ved læk på hovedledningen i fyrrummet, blev udskudt. Det samme blev lydisolering af festlokale, som ellers blev vedtaget på sidste generalforsamling. Men opsætning af lydæmpende plader vil være mest hensigtsmæssigt at gøre *efter* en udskiftning af kældervinduer, som var en del af facaderenoveringen.

I festsalen blev der indkøbt nye stole, da de gamle, som egentlig ikke er så gamle, simpelthen var for dårlige. De knækkede jævnligt i ryggen og nye stole af samme type var blevet ganske dyre.

Forsikring, vandskader og vedligeholdelsesansvar

I '19 havde vi en større vandskade plus en mindre. Begge skyldtes *igen* dårligt vedligehold af mørtel- eller gummifuger i brusekabiner. Der trænger vand ned til gulvvarmen, som er lavet af alm. sort jern, som så begynder at tære og få år efter springer gulvvarmen læk, og vi har balladen.

Fuger, gulvvarmerør osv. i badeværelset er 100% ejers ansvar at vedligeholde. Ingen undtagelser! Ejerforeningens ansvar stopper ved de lodrette fremføringsrør i installationsvæggen. Gennem efterhånden en del år har bestyrelsen registreret vandskader således, at vi ved rørskader kan gå tilbage og se om, der tidligere har været vandskader i den pågældende lejlighed, som følge af dårligt vedligehold (fx dårlige fuger). Sammenholdt med objektive observationer af rørens tilstand ved opgravning, så betænker bestyrelsen sig ikke på at sende selvriskoen videre til ejeren. Denne praksis er der sagt god for ad flere omgange af jurister fra Ejerlejlighedernes Landsforening. Selvriskoen stiger 1. januar 2020 betragteligt fra 5.000 kr. til minimum 10.000 kr. og helt op til 25.000 kr. Selve bygningsforsikringen stiger også med 7% til 78.164 kr.

Grundejerforeningen og det udenom

Grundejerforeningen skiftede i 2019 gartner til pleje af udendørsarealerne. Det har givet et løft i kvaliteten af arbejdet og udførelsen foregår også hurtigere. Til glæde for mange pollenallergikere, blev der ryddet ud i birketræerne (start 2020).

Og så tyder meget på, at der ultimo februar 2020 endelig kan foregå et mageskifte ifm. den gamle ALDI-bygning, så en nedrivning kan påbegyndes og der kan bygges en ny ejendom med 36 lejligheder. Der har pågået et stort arbejde fra grundejerforeningens side, og indtrykket er, at arbejdet med mageskifte-aftalen har været i trygge hænder, så grundejerforeningens, og dermed også vores interesser har været varetaget.

Tak

Til sidst en tak for samarbejdet i årets løb til ejerne og beboerne generelt i vores ejendom, diverse håndværkere, vores dygtige administrator Frank, naboforeningerne og grundejerforeningen.

Med venlig hilsen
David Jensen
Formand