

Velkommen til de nye ejere; Diego Antonio Fernandez (L3), Birgitte Linde (L6), Carsten Melgaard (L12), Peter Tving Jensen (L17), Steen Mejlgaard (L31 & L37), Henrik Rasmussen (L39) og Camille Papon & Leon Heine Staunstrup (L51).

Af Ejerforeningens 52 medlemmer (lejligheder) er p.t. 35 beboet af ejere og 17 af lejere.

Bestyrelsen har afholdt 8 bestyrelsesmøder det sidste år.

Det har været et spændende år, for hvad var en fuldstændig ny bestyrelse i vores Ejerforening. Det er os en fornøjelse at kunne meddele, at vi består i bedste velgående, og at det har været en fornøjelse at samarbejde i gruppen. Det var en hård indlærings periode, men med støtte fra vore administratorer Newsec, Kim vores vicevært og den "gamle/afgåede" bestyrelse, fik vi relativt hurtigt styr på både de daglige opgaver; dørtelefon, hjemmeside, boremaskiner og regnings betalinger, samt de lidt mere langsigtede så som elevator, fællesdag og ejendommens vedligehold.

Vi har introduceret internet møde facilitet, så vi kan deltage i møder, uanset hvor i verden vi befinder os. Fremadrettet vil vi også sende mere information via e-mail og mindre via breve i postkassen. I den forbindelse vil vi gerne bede jer være sikre på, vi har de korrekte mail informationer (de skal opdateres via NEWSEC).

Opdateret husorden: Vi fik rettet vores husorden lidt til. Den opdaterede husorden er blevet ophængt og kan findes på vores hjemmeside.

5 års gennemgang: e-mail blev sendt til alle ejere i december og igen i begyndelsen af januar. I det store hele var der god tilbagemelding fra jer alle, og selvfølgelig fra de ejere der har problemer, der skal kigges nærmere på og formentligt udbedres. Beklagelig vis er der stadig gamle problemer der stammer helt tilbage fra installationen af døre og vinduer og ikke blev udbedret i forbindelse med 1 års gennemgangen. I skrivende stund har vi – trods en del henvendelser, både pr. mail og telefon – intet hørt fra Byggeringen vedr. deres indstilling til/deltagelse i 5-års gennemgangen. Derfor har vi sendt resultatet af "vores egen 5-års gennemgang" - dvs. tilbagemeldingerne fra ejere med mangler – til Byggeringen – med henblik på endelig afklaring af, om Byggeringen gemmer sig eller står ved sin udbedringspligt.

Tag (vedligehold): Ejerforeningen har jo en tilstands rapport, der blev udarbejdet tilbage i 2018/19 og løbende bliver vurderet for, hvor lidt eller meget der trænger til at bliver lavet, eller om der skal laves en grundigere gennemgang og evt. udskifte rygningssplader samt inddækning m.v. Af det vi har set indtil nu, er det vores opfattelse, at de problemer, der har været med vandindtrængning, ikke kommer fra taget. Derfor er det på nuværende tidspunkt vurderet, at vi ikke laver noget, men selvfølgelig løbende udbedrer eventuelle skader og holder godt øje med taget i øvrigt.

Øvrigt vedligeholdelsesarbejde på ejendommen: a) revner ved altaner ved lej. Nr. 46, 47 og 48, b) fejlfinding/reparation og justering af port i P-kælder (største del som del af garanti), c) smedearbejde/støjdæmpning af P-kælder port, d) rensning af faldstamme, e) reparation af sprunget varmtvandsrør efterfølgende udskiftning af tæret rør i P-kælder samt i kælder gang, f) Brunata fortsat udskiftning af varmfordelingsmålere, g) udskiftning af samtlige fuger omkring nedløbsrør ind mod gården samt ud mod Drejøgade og Nygårdsvej.

Vandgennemtrængning: Ejendommen har et problem med, at der ved heftigt regnskyl kan trænge vand ned gennem P-kælder-loftet, som regel til højre for postkasserne og lidt mod vest. Det kan ses i loftet, og vicevært Kim arbejder på at få et tilbud fra vores murer på at få det udbedret. Det kræver tørvejr og afmontering af en del af fliserne i gården i den ende, hvor problemet er, dvs. nede i "elevator-enden" af gården.

Elevator: Det må siges at 2019/2020 har været endnu et prøvende år for så vidt angår vores kære elevator. Vi fandt alle ud af at et "kærligt strøg" over knapperne mange gange hjalp, hvorfor vi slap for at tilkalde servicefolkene i enkelte tilfælde. Desværre har vi haft relativt store ekstra omkostninger i 2019/2020 grundet nedbrud, specielt et hovedprint/processor kort i styringen skulle udskiftes. Vi har formået at forhandle en årlig serviceaftale på plads med BA Elevator, så vi overgår til en fast årlig udgift på ca. kr. 16.000 plus moms og forhåbentlig meget få, eller ingen, ekstra omkostninger derudover.

Fællesdag: Vi havde repræsentanter fra ikke mindre end 11 lejligheder, hvilket er rekord i nyere tid. Super dag hvor vi alle fik smøget ærmerne op. Bænke og borde fik en omgang. Det gamle gyngestiv blev skilt ad og senere fjernet. Der blev ryddet op i cyklerne i kælderen og udenfor på Drejøgade. Spindelvæv, blade fra riste og andet snavs blev fjernet, og vaskerummet fik en omgang. Desværre nåede vi kun en fælles dag og stræber på at kunne få flere i det kommende år. Stor tak for servering af hjemmebag og varianter af kaffe!

P-pladser i kælder: Bestyrelsen administrerer reglerne på den måde, at alle interne lejere af p-pladser – og der er kun interne, ingen eksterne lejere – betaler samme pris pr. bil- eller MC-plads, uanset antal pladser vedkommende lejer. Hvis alle pladser er optaget, rykker en lejer med flere pladser for en intern lejer, der ingen har, og ønsker en. De nærmere detaljer kan ses på hjemmesiden og opslagene på opslagstavlerne.

I skrivende stund har foreningen en "sag" vedr. mulig moms af p-pladserne, idet en BDO-medarbejder (BDO er vores revisor) mener, at vi er momspligtige af pladserne, dvs. skal opkræve moms af lejen. Bestyrelsen er lodret uenig – sagen er ikke afgjort endnu, men gør under alle omstændigheder, at vi bør undlade at tage eksterne lejere af p-pladser ind, da det kan stille os dårligere "moms-mæssigt".

Åbnet op for internet udbydere: Vi har informeret YouSee (TDC) at de skulle åbne op for andre udbydere, og det er blevet efterkommet.

Tak til Kim/vicevært: vi fortsætter vores samarbejde med Omegnens Ejendomsservice og Kim, der hjælper os i det daglige med alt lige fra renovation til vandskader. Vi takker for det gode samarbejde.

Tak til Mette, Susanne og Kirsten: for deres store arbejde i gården samt hjælp med at administrere fælleslokalet.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen