

## **Bestyrelsens beretning marts 2018 – marts 2019**

Der er kommet 4 nye ejere til ejendommen: L-1, L-4, L-28 og L-31. De 2 sidstnævnte har i mange år boet i ejendommen via familiekøb.

I skrivende stund er der 37 ejere, der bor i ejendommen, og 15 ejere, der udlejer deres lejlighed.

Bestyrelsen har afholdt 7 bestyrelsesmøder, har udsendt infobreve til ejerne, ændret Husorden, lavet bl.a. gennemgribende opdatering af generalforsamlingsmateriale på Hjemmesiden til gavn for nuværende ejere og potentielt nye ejere, og samtidig er der afholdt ugentlige møder med viceværten for opfølgning inklusive daglig telefonkontakt, samt afholdt interne møder mellem bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen har endvidere været i tæt kontakt med administrator omkring diverse sager vedr. ejere, samtidig med at bestyrelsen har været nødsaget til at tage et møde med administrator omkring problematikken ved eventuel manglende bestyrelsen iht vedtægterne, samt den generelle administration fra Newsecs side. Ved sidstnævnte møde i januar deltog også Newsecs advokat.

### **Udførte vedligeholdelsesarbejder i bestyrelsesåret 2018/2019**

Reparation/ny motor vedr. ventilationssystemet.

Gadespejl monteret på betonbjælke i kælderen for bedre udsyn for ind- og udkørsel.

På opfordring fra en ejer er der opsat nye skilte med vores husnummer i indgangspartiet.

Prøveopsætning af ny udendørslampe ved indgangspartiet, da de oprindelige skærme ikke længere findes i handelen.

Fælleslokalet og bestyrelseslokalet blev malet af professionel maler. Dette var hårdt tiltrængt efter vandgennemtrængninger helt tilbage fra begyndelsen af 00'erne, hvor der i 2007 blev gennemført det store renoveringsprojekt.

Gyngen i gården er nedtaget af sikkerhedsmæssige årsager. Der skal indhentes tilbud og opsættes ny til foråret.

Problemer med varmt vand - der er monteret ny lukkeventil ved streng til Nygårdsvejs siden.

Reparation af mur i gårdplan mod naboejendom Drejøgade.

Maling facadeparti - ved sidste generalforsamling blev det vedtaget at bruge midler fra Grundfond til maling af gårdfacaden mod Nygårdsvej. Samtidig blev gavlmuren til naboejendommen repareret og malet for naboejendommens regning.

Fra tidligere bestyrelse er maling af hvide facadepartier samt sort træværk fortsat på primært 4 sal og 3. sal. Der skal af ny bestyrelse tages skridt til at få besigtiget de resterende etager for eventuel maling fra 2019.

Defekte dørpumper til pulterrummene er blevet udbedret.

## **Arbejdslørdage 2018 i maj og oktober**

Forårets arbejdslørdag i maj blev aflyst pga. for få tilmeldinger. Til gengæld blev efterårets arbejdslørdag i oktober gennemført med god succes. 13 lejligheder var repræsenteret, og udover fælles morgenmad, hygge og fællesspisning blev der udført rengørings-, oprydning- og vedligeholdelsesopgaver i gården, trappeopgangen, vaskeriet, bestyrelseslokalet og i kælderen.

Bestyrelsen vurderer og anbefaler, at man fremover satser på planlægning og gennemførelse af én arbejdslørdag om året i stedet for to.

## **Port til kælderen**

Ny gitterport samt motor er nu monteret med sensor, således at porten nu er sikkerhedssikret. De nye ejere L-4 har imidlertid været meget generet af støj i lejligheden fra portåbning/lukning. Bestyrelsen blev derfor nødsaget til at gøre et forsøg via smeden for at støjdempe. Dette er udført, og ejerne konstaterer en mærkbar bedring.

## **Status for evaluering af taget, tagrender og nedløbsrør**

På sidste generalforsamling lovede bestyrelsen af få udført denne evaluering.

Nedenstående er i kort form udmeldingen fra Newsecs Projektafdeling. Se vedhæftede fotomateriale.

”Ud fra vores notat vurderes taget at kunne holde minimum 10 år endnu, men der vil givet vis være nogen vedligeholdelse i denne periode.

Newsec ser 3 muligheder for ejerforeningen.

- 1) Gøre intet, og udbedre eventuelle skader når de opstår.  
Denne løsning kan naturligvis have uheldige følgeskader, såfremt der opstår vandskader.
- 2) Lave en grundig gennemgang og evt. udskifte alle rygningssplader samt eftergang af inddækninger mv. Dette vil koste ca. 250.000 kr.

Denne løsning kunne evt. suppleres med en algerens, som er nævnt i det fremsendte materiale. For at holde algerne væk, skal denne behandling foretages hvert eller hvert andet år.

- 3) En total udskiftning af taget med supplerende isolering mv.:  
Dette vil skønsmæssigt koste ca. 5.000.000 kr.  
Såfremt I ønsker denne løsning, vil det naturligvis være nødvendigt at lave et udbudsmateriale og indhente konkrete priser, før de endelige priser kan fastsættes”.

## **Vand- og varmeaflysning via Brunata**

Bestyrelsen har fra Brunata modtaget information om det nødvendige i at udskifte batteri på varmemålere, og i henhold til tilbud fra Brunata har bestyrelsen accepteret denne udskiftning for at få en korrekt aflæsning i den enkelte lejlighed. Dette udføres på den årlige aflæsning,

26..02.19

der i år finder sted den 6. marts. Batteriskift sker alene i de oprindelige målere, og er for den enkelte ejers egen regning.

Der vil på et senere tidspunkt skulle tages stilling til bl.a. opsætning af nye målere mht vand og varme til fjernaflæsning, som i henhold til vedtægterne vil ske for den enkelte ejers regning.

### **Elevator**

I årets løb har der været en del stop på elevatoren, hvor BA Elevators teknikere har konstateret misbrug, bl.a. på grund af hærværk, så vedligeholdelsesbudgettet er blevet belastet af disse udgifter.

### **Ny ejendomsforsikring pr. 01.12.18 via Newsec**

Præmien er blevet lavere, men bestyrelsen fandt det relevant, at betale for en udvidet vandskadeforsikring, hvilket kun beløber sig til ca. 3.000 kr./årligt.

Der gøres opmærksom på, at forsikringen ikke dækker evt vandskader på effekter, der opbevares i ejernes respektive pulterrum. Den enkelte ejer opfordres til at undersøge dækning herfor hos eget forsikringsselskab.

### **Viceværtarbejde**

Kim har kontrakt med bestyrelsen vedr. renovation, storskrald, renholdelse samt den vigtige kontakt til håndværkere på ejendommen. Det er en stor hjælp for bestyrelsen at have Kim som sparringspartner og kontaktperson for håndværkere. Vi vil derfor benytte lejligheden til at sige tak for det gode samarbejde.

Viceværten oplever fortsatte problemer med pap-containerne, hvor beboerne ikke respekterer reglerne for enten at folde store kasser sammen, eller skære store enheder i mindre stykker.

Samtidig skal igen gøres opmærksom på, at flamingo-kasser skal i containerne til dagrenovation/restaffald, og andet plast skal i plast-containeren.

Storskrald må under ingen omstændigheder sættes på fortovet, uden at viceværten har sat opslag for afhentning, eller der er aftalt separat afhentning.

### **TV via YouSee**

Antennebudgettet i årsregnskabet afspejler, at der fortsat er 46 ud af 52 ejere, der er tilmeldt YouSee.

### **2019 og ny bestyrelse**

Som det fremgår af indkaldelsen til denne generalforsamling, udtræder hele bestyrelsen samt suppleanter.

Bestyrelsen har ved opslag i efteråret, og ved infobrev for januar 2019, gjort opmærksom herpå og opfordret til, at alle ejere skal tage stilling til at påtage sig ansvaret som bestyrelsesmedlem på generalforsamlingen. Den afgående bestyrelse har ikke modtaget nogen reaktion.

26..02.19

Til brug for en fremtidig bestyrelse vedlægges bilag, som beskriver de arbejdsopgaver en bestyrelse bl.a. skal varetage.

Eftersom det igennem de seneste år har været svært at få nogen til at melde sig til det frivillige bestyrelsesarbejde, har bestyrelsen med administrator drøftet konsekvensen, såfremt vores ejerforening ikke er i stand til at få valgt en funktionsdygtig bestyrelse inkl suppleanter. I følge vores vedtægters § 11 skal der til bestyrelsen vælges 5 medlemmer samt 2 suppleanter.

Administrator har oplyst følgende:

Ejerforeningen **skal** have valgt 5 bestyrelsesmedlemmer. Administrator kan herefter tilbyde "Formandsassistance - når du er træt af tidskrævende bestyrelsesarbejde". Der kan læses mere herom i det medfølgende Fakta-ark. Administrator har meddelt, at omkostning til en sådan assistance årligt andrager kr. 250.000 i forhold til det nuværende administrationshonorar på kr. 87.000. Endvidere kan der komme supplerende udgifter til viceværtarbejde.

En anden mulighed kan være at tilbyde hvert valgt bestyrelsesmedlem en løn, hvoraf der naturligvis skal betales skat. Som eksempel kan ansættes en bruttoløn på kr. 60.000 til hvert medlem eller en årlig udgift for ejerforeningen på kr. 300.000.

Til sammenligning kan det oplyses, at bestyrelsen hidtil har udført frivilligt arbejde, for hvilket hvert medlem årligt kan modtage et skattefrit vederlag på kr. 2.350 samt yderligere kr. 1.400 til dækning af diverse udgifter eller ialt kr. 3.750.

Se endvidere vedhæftede dokumentation omkring eventuel manglende bestyrelse.

### **Det byder 2019 bl.a. på af vedligeholdelsesopgaver**

Alle udbudringer kontra total udskiftning af tag og tagrender.

5-års gennemgang af vinduesprojektet ultimo 2019 v/ Bestyrelsen og Newsec/Datea.

Fuger ifm betonelementer fra 1. – 3. sal skal hurtigst muligt tilstandsvurderes og udbedres pga rustgennemtrængning på galvaniserede rør/plader på svalegange på udsatte steder.

Defekt ved membran fra gårdplan ud for L-1 til L-3 skal udbedres fra murers side, da der er konstateret vandgennemtrængning i kælderen.

I 2017 påbegyndte bestyrelsen udbudringer af revner i sokler på de hvide skillevægge på 5. sals altaner mod Drejøgade. Dette arbejde skal fortsættes hurtigst muligt i 2019.

Der skal ske diverse udbudringer i renovationsrummet.

Der skal fortsættes med murerarbejde / malerarbejde ved partiet ved elevatoren i kælderen og omkring postkasserne.

I vaskeriet skal oprindeligt rør fra opkobling til centrifuge fjernes og forsegles.

Ud fra den evaluering, vi har fået fra Newsec om tagets tilstand, og de mellemliggende udbudringer, der kan blive nødvendige, inden total udskiftning af tag, vil dette medføre større vedligeholdelsesudgifter, end et normalt vedligeholdelsesbudget kan rumme.

26..02.19

## **Hjemmesiden**

Hjemmesiden er i årets løb blevet supplerende opdateret med ældre generalforsamlingsreferater og Beretninger. Denne opdatering skal ses som en hjælp til orientering for både nuværende og fremtidige ejere.

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

## **Slutbemærkning fra formanden**

Der er sikkert nogle ejere, der undrer sig over de fremtidige vedligeholdelsesopgaver, men set i lyset af, at ejendommen i år runder de 40 år, så er de umiddelbare udsigter til både mindre og større udbedringer uundgåelige.

Der har de seneste år været for stor udskiftning af bestyrelsesmedlemmer. En fremtidig bestyrelse skal derfor finde fodslag og få et godt og konstruktivt samarbejde med medlemmer og suppleanter, der gerne ser det relevante i en fortsat vedligeholdelse af vores ejendom, uden at det kommer til at koste samtlige ejere mere end højst nødvendigt.

Med venlig hilsen

*Bestyrelsen*