

Bestyrelsens beretning 2020-2021

Til aflæggelse på generalforsamlingen i E/F Aldershvilevej 103 A-H den 30/8 2021.

2020-2021

Ejerforeningen nåede lige akkurat at afholde sin ordinære generalforsamling 3/3 2020 før Danmark lukkede ned, og med afholdelse af generalforsamlingen 30/8 2021, netop som de sidste forsamlingsrestriktioner ophæves, nåede beretningen altså op på at dække hele 18 måneder. Vi har derfor valgt at fremlægge beretningen skriftligt og efter emner i stedet for kronologi.

Nye medlemmer

Siden generalforsamlingen 3/3 2020 har syv lejligheder fået ny ejer, og foreningen dermed syv nye medlemmer. Velkommen!

August 2021 var 22 lejligheder af 40 lejligheder beboet af ejeren, 17 udlejet til beboelse, mens en enkelt er fritaget for bopælspligt, så længe ejeren bruger lejligheden i sin lægepraksis. Også velkommen til ny lejere.

Af de fem garager, der bringer det tinglyste antal ejerlejligheder i foreningen op på 45, er de fire på private hænder, mens den femte tilhører ejerforeningen og er udlejet til et medlem af foreningen.

Ejendommen

Efteråret 2019 udskiftede ejerforeningen naturgasfyret og konverterede varmeanlægget til fjernvarme. Anlægget har nu været i brug tilstrækkelig længe til at fastslå med sikkerhed, at det var et glimrende bytte, både teknisk og økonomisk, idet den årlige besparelse har vist sig at være mere end 30.000 kr.

Omvendt peger mange små reparationer i ejendommens gamle vandrør som følge af gennemtæring og utætte ventiler på fornuften i at følge vedligeholdelsesplanen og iværksætte en generel renovering af både forsyningsrør og centralvarmesystemet i nær fremtid.

Endnu et år blev reparationerne af kloaksystemet udsat, for med udviklingen i LAR-projektet vil endnu flere af de gamle betonrør skulle frakobles, hvis projektet vedtages og gennemføres, som det er fremlagt i forslag til generalforsamlingen 2021.

De tunge vedligeholdelsesprojekter har således matchet corona-tiden ved at være præget af lille aktivitet og store planer.

Haven

Efter den kraftige beskæring af træerne bag parkeringspladsen februar 2020 er haveanlægget blot almindeligt vedligeholdt gennem corona-nedlukningen, men i august blev der dog indkøbt et nyt sæt havebænke og bord. Ligesom rengøringen indendørs passes haven på fast kontrakt af HP Ejendomsservice. Hegnet bag parkeringspladsen blev resolut repareret af et bestyrelsesmedlem, som også klarede at ophænge lyskæder på vores monumentale juletræ ved tørrepladsen.

Vaskeriet

Flere og flere lejligheder har installeret egne vaskemaskiner, men forbruget af fællesvaskeriets maskiner er fortsat så stort, at ejerforeningens nettoomkostning, et sted mellem 5.000 kr. og 10.000 kr. om året inklusive afskrivninger, vel er en acceptabel fællesudgift for det aktiv, et vaskeri udgør.

Affaldsordning/containere

Ejerforeningen har til og med 2020 haft affaldscontainere i alle Gladsaxe Kommunes obligatoriske kategorier, men ikke i alle frivillige, f.eks. har vi fravalgt en container til glas. Kommunerne over hele landet er i færd med implementere statens nye krav om affaldssortering i endnu flere kategorier, og løsningsmodeller og forsøgsordninger følger i hurtig rækkefølge. Forventningen er, at noget vil blive os pålagt, mens andet vil være tilbud. Og at ordningerne ikke nødvendigvis er langtidsholdbare.

Indbrud

Omkring nytår oplevede ejendommen fire meget ubehagelige indbrud. Ved de tre første blev ruder i de franske altaner knust med sten og tungt værktøj, hvorefter vinduet kunne åbnes. Lejlighederne blev endevendt, og der blev foruden omsættelige effekter også stjålet personlige ting af stor affektionsværdi. Ved det fjerde indbrud var tyven gået ind ad et vindue, som stod på klem. Beboeren lå og sov, men vågnede ved at blive lyst i ansigtet. Heldigvis valgte tyven at stikke af.

Bestyrelsen var i kontakt med politiet, som lovede at intensivere patruljeringen i særlig indsatsgruppe (vores ejendom var nemlig ikke den eneste i området, der blev hjemstøgt af tyve). Kort efter det sidste indbrud pågreb politiet den ene af to formodede tyve (makkeren slap væk og er aldrig identificeret). Der blev ikke fundet tyvekoster, men ifølge politiet ophørte indbruddene i området efter domfældelse og udvisning af den formodede gerningsmand.

Forsikringskader

De tre vinduer, som blev smadret ved indbruddene, blev anmeldt til ejerforeningens forsikring hos Codan. De to blev repareret af forsikringens faste håndværkerfirma, mens den tredje rude blev skiftet af ejerforeningens egen glarmester, fordi ventetiden på Codans håndværker var blevet urimeligt lang.

Derved opstod en selvstændig sag, idet regningen pr. vindue var dobbelt så stor hos Codan, som hos den private glarmester. Håndværkeren var i en dobbeltrolle som taksator og ramte præcist selvriskoen, så regningen havnede hos ejerforeningen, og han holdt sig under Codans radar. Bestyrelsen klagede til Codan og endte med at få begge vinduer skiftet på Codans regning, samt en meddelelse om, at Codan ikke længere anvendte det pågældende håndværkerfirma til den slags opgaver.

Besparselsen på 12.600 kr. understreger vigtigheden af at forholde sig kritisk til regninger, også når de kommer fra virksomheder, man normalt har tillid til. Alle ejerforeningens betalinger, som ikke skyldes en fast aftale, godkendes af formand plus et medlem af bestyrelsen, og i den proces fanges en del fejl fakturaer, før de når at smutte igennem til betaling hos administrator. F.eks. en regning for elektriker, som var hidkaldt på grund af strømsvigt i hele ejendommen, og fordi Radius Elnet havde oplyst til en

beboer, at det måtte være en fejl hos os selv. Ejerforeningen krævede, at Radius Elnet refunderede os de knap 3.000 kr., og det accepterede de.

Håndværker-skader

Et renoveringsprojekt i en lejlighed gik helt galt for håndværkeren, som præsterede både at fræse igennem væggen ind til naboen, og banke gennem gulvet i badeværelset, så betonstykker fløj ned til underboen. Bygherren, ejeren af lejligheden på 1. sal, var naturligvis meget ærgerlig, men også imødekommende og erklærede sig straks villig til at udbedre skaderne for sin egen regning, men med forsikringen på banen viste det sig kompliceret. Nærmere for ejeren og hans renoveringsprojekt blev det heller ikke af, at ejerforeningen ønskede dokumentation for projektet, så det med sikkerhed ikke gav flere problemer for de fællesejede bygningsdele. Men med en stor indsats af den hårdtprøvede ejer kom både projekt og reparationer i mål.

Rotter

Eller rettere 'rotte' i ental. Ved et andet renoveringsprojekt havde en strejferrotte fundet vej ind i den tomme lejlighed, formentlig via hullet under et afmonteret badekar. Åbenbart blev rotten spærret inde, da røret blev lukket igen, for flere naboer var blevet vækket af desperat natlig skraben. Den følgende nat var der stille, men efter nogle dage begyndte der at stinke af død rotte i lejligheden. Forsikringen dækker ikke den slags gener, og gulvene måtte op.

Renovering af lejligheder

For ejerne af lejlighederne med håndværker-skader og rotter var renoveringsoplevelserne unødigt barske. I et tredje renoveringsprojekt er der ved autoriseret VVS'er foretaget indgreb i afløb og faldstammer, som har ført til en tvist mellem ejeren og ejerforeningen.

Selv om det jo langt fra er en garanti mod uheld, vil bestyrelsen stærkt opfordre til, at alle ejere med ombygningsplaner tjekker guiden på foreningens hjemmeside og efter behov kontakter bestyrelsen.

Skægkræ

De harmløse små sølvkræ, som alle kender, har en invasiv og væsentligt større fætter med det fornøjelige navn 'skægkræ'.

Bortset fra navnet er den dog ikke spor sjov. Ikke farlig ganske vist, men hurtigtformerende, god til at klatre (i modsætning til sølvkræet), og med voldsom appetit. Spiser f.eks. papir og har gjort stor skade på arkiver og bogsamlinger. Er kommet til Danmark inden for er seneste få år. Og er desværre også flyttet ind på Aldershvilevej, dog foreløbig kun anmeldt i et par lejligheder. Bestyrelsen har været i kontakt med skadedyrsbekæmpere med forskellige bud på indsatsen, fra 'være opmærksom', over klisterfælder til sprøjtegift i hele lejligheden. Det sidste virker som overkill (bogstavelig talt) og bør som minimum koordineres med ejerforeningen. Men tjek skægkræ på nettet og kontakt bestyrelsen, hvis de opfører sig påfaldende. Foreningen har indkøbt nogle test-fælder, og udvikler det sig til det værre, skal skægkræenes opholdssteder kortlægges.

Kommunikation og dokumentarkiv

Ejerforeningen har sine data og elektroniske dokumenter spredt på hele fire løsninger på nettet. Og det historiske arkiv findes endda kun på eksterne disks og som sikkerhedskopier i skyen. Med den systematiske brug af vores egen hjemmeside Aldershvilevej103.dk kombineret med nyhedsmails er der dog sket store fremskridt – kan de to i bestyrelsen, der ikke er webmaster, sige uden selvros!

Tinglysning af sikkerhed

Ved to handeler sommeren 2020 opstod problemer med tinglysning af ejerforeningens vedtægtsbestemte underpant i ejerpantebrevene.

Ejerforeningen gik i dialog med Tinglysningsretten i Hobro, idet vi antog, at det var fejl opstået ved digitaliseringen tilbage i 2009. Det viste sig dog, at fejlene var endnu ældre: I hele syv lejligheder havde ejendommens oprindelige ejer ved frasalg af lejligheder efter 1971 fået tinglyst pantet til sin egen advokat, som i parentes bemærket også havde skrevet den nystiftede ejerforenings vedtægter. Ved dokumentation i de gamle ejerpantebreve lykkedes det bestyrelsen at formå Tinglysningsretten til at rette i Tingbogen, så ejerforeningen og ikke advokaten nu er underpanthaver.

Projekter

Fire projekter er udmøntet i forslag til generalforsamlingen: 1) Ny vedtægt for ejerforeningen, 2) Etablering af fiber-netværk, 3) LAR/haver/altaner, 4) Tyverisikring af ejendommen. Vi skal derfor henvise til forslagene med begrundelser og blot nævne, at forarbejdet har bestået i bl.a. brugerundersøgelser, konsultationer med myndigheder, rådgivere og leverandører, samt i studietur til LAR-anlæg, opmåling af grunden og nedsivningstests rundt på ejendommen.

Administrator

Mens det daglige samarbejde mellem bestyrelsen og den faste kontakt hos foreningens administrator siden 1. oktober 2018, Boligexpertens Administration, har fungeret godt nok, har bagvedliggende uenighed og et antal enkeltsager to gange inden for det seneste år ført til regulære kriser.

Den første krise blev afværget ved et møde mellem parterne 19/10 2020, hvor Boligexperten på vicedirektørniveau accepterede at godtgøre ejerforeningen beløb, som var udbetalt uden bestyrelsens samtykke, bl.a. til en arbejdsskadeforsikring som var tegnet til vores pensionerede vicevært efter hans fratræden, og hvor Boligexperten frafaldt et krav om ny kontaktperson i bestyrelsen. Bestyrelsen på sin side accepterede Boligexpertens krav om at håndtere ejerskifter og gebyrer efter principper, bestyrelsen er skeptisk overfor.

Den anden krise står vi midt i på denne generalforsamling den 30. august 2021.

I mail den 1. juni stillede Boligexperten et ultimatum til ejerforeningens formand: 'Kan vi ikke lukke sagen på dette grundlag, så må vi opsige samarbejdet med ejerforeningen.'

'Sagen' er en indberetning til varmeregnskabet 2019, der førte til fejludbetaling af 38.220 kr. fra foreningens bankkonto, og som endeligt skulle 'lukkes' med erstatning

fra Boligexperten og indberetning af forbrugstallene i perioden 1/5 - 31/12 2021.

Imidlertid påpegede bestyrelsen fejl også i denne indberetning, både i ejerdata og beløb, men Boligexperten var uenig og afslog at efterkomme bestyrelsens ønske om rettelser: 'Tidsforbruget på jeres forening er nu over dobbelt så stort som foreninger af tilsvarende størrelse.'

Forskudte regnskabsperioder, administratorskift, konvertering til fjernvarme, tilbagebetalingsfejlen i 2019 og fejlskønnet forbrug i 2020 sendte varmeregnskabet på slingrekurs. Bestyrelsen forventer fremtidig balance mellem udgifter og indtægter efter tilbagebetaling til ejerne af i alt ca. 100.000 kr. for meget indbetalt aconto for perioden 1/5 – 31/12 2020.

Der vil blive redegjort for varmeregnskabet under dagsordenens pkt. 3.

Bestyrelsen ønsker korrekt afregning med ejerforeningens medlemmer og et fuldt ud korrigeret varmeregnskab fra og med 1/1 2021. Men får et krav om dette som konsekvens, at administrator opsiges samarbejdet, koster det ejerforeningen tid og formentlig også penge.

Bestyrelsen, den 29. august 2021.