

Bestyrelsens beretning 2021-2022

Til aflæggelse på den ordinære generalforsamling i E/F Aldershvilevej 103 A-H den 13. juni 2022.

2021-2022

Ejerforeningens ordinære generalforsamling 2021 blev med stor forsinkelse afholdt 30. august 2021. Generalforsamlingen 13. juni 2022 respekterer kravet i de ny vedtægter, og beretningen gælder derfor i alt ca. ni måneder.

Nye medlemmer

Siden generalforsamlingen har en enkelt lejlighed fået ny ejer. Velkommen!

Juni 2022 var 21 lejligheder beboet af ejerne, 18 lejligheder udlejet til beboelse, mens en enkelt lejlighed er fritaget for bopælspligt, så længe ejeren anvender lejligheden som privat lægepraksis. Af ejendommens fem garager ejes de fire privat, mens den femte fortsat tilhører ejerforeningen og er udlejet til et medlem.

Ejerforeningens daglige drift

Som direkte konsekvens af generalforsamlingens begivenheder opsagde ejerforeningens administrator, Boligexperten, samarbejdet med kortest mulige varsel til 30. september 2021. Selv om Boligexperten loyalt afleverede regnskaber og andet materiale, påførte situationen bestyrelsen en betydelig opgave med at flytte leverandøraftaler og få oprettet medarbejdersignaturer, fuldmagter, epost-adgang osv. Som en central forudsætning for driften fik vi etableret en dobbeltgodkendelses-procedure i ejerforeningens businessbank, Nordea.

De største udfordringer var leverandører, som havde arbejdet tæt sammen med Boligexperten, især varmemålerfirmaet Ista, som direkte saboterede os ved at slette de dokumenter, vi havde hos dem (aftaler, tidligere korrespondance, fakturaer, historiske brugerlister, osv.).

Herudover viste det sig meget vanskeligt at finde en ny administrator. Vi kontaktede flere administratorer, men fandt ingen af løsningerne hensigtsmæssige og endte til sidst med at opgive og håndtere regnskab internt. Efter snart tre kvartaler uden professionel administrator er den daglige drift dog helt problemløs, men manglende deling af data og viden internt i foreningen kan udgøre en risiko, ligesom administrationen lægger beslag på bestyrelsestid, som kunne være brugt anderledes. I forslag 2 opfordres generalforsamlingen derfor til at tilkendegive, hvilken løsning bestyrelsen skal stræbe efter.

Kommunikation

En af udfordringerne med den daglige drift er noget så banalt som kontakt til ejere og beboere. Med de nye vedtægter gives der mulighed for at udsende opkrævninger og indkaldelser digitalt (e-mail), hvilket ville være lettere og billigere for bestyrelsen (primært pga. de ejere, som ikke bor på adressen).

Herudover får vi løbende henvendelser fra lejere, vi ikke var klar over vi havde.

Derfor opfordrer vi ejerne til at indsende opdaterede kontaktoplysninger og tage stilling til, at de vil acceptere, at vi kun udsender information digitalt (e-mail).

Dokumentarkiv

Ved Boligexpertens opsigelse mistede ejere og beboere adgang til fælles dokumenter og kommunikationsplatform (ProBo). Ingen beboere har dog aktivt efterspurgt adgang til disse dokumenter, og meget af den nødvendige information kan også tilgås via vores hjemmeside aldershvilevej103.dk. Vi vil arbejde på at få flyttet flere dokumenter op på hjemmesiden, men mangler I noget specifikt fra Probos dokumentarkiv, må i endelig henvende jer.

Ejendommen

Siden oktober 2017 har HP Ejendomsservice varetaget de daglige viceværtopgaver med trappevask, renholdelse, snerydning, plæneklipping, og et øje på, om alting virker, som det skal.

Efter bestyrelsens opfattelse løser HP opgaverne samvittighedsfuldt og i god dialog.

Fjernvarmeanlægget blev ibrugtaget efteråret 2019 og lever op til alle forventninger. Hvordan turbulensen på energimarkederne påvirker Vestforbrændings afregningspris er umuligt at forudsige, men værketts egne prognoser lægger ikke op til dramatiske stigninger.

Større vedligeholdelsesarbejder er planlagt finansieret uden låneoptagning, og foruden renoveringen af forsyningsvandets rørsystem, som er fremlagt som forslag 3, afventer garagerne udskiftning af portene, ligesom facaderne mod parkering skal gennemgås for småskader.

Kloakreparationerne skal kombineres med etableringen af LAR-anlægget. Der har været mistanke om opstigende fugt i ydervægge, men ikke akut, så også dette kombineres med den generelle kloakrenovering. Inde i bygningen er tærede faldstammer udskiftet lokalt.

Den kommunale skadedyrbekæmper har været tilkaldt en enkelt gang, da strejferrotter var observeret ved garagerne.

Ingen forsikringsskader i perioden for beretningen.

Haven

Bestyrelsen har løbende holdt øje med træer til beskæring, og har i samarbejde med en beboer også fået beskåret et træ, der stod og generede et vindue.

Vores faste mand fra HP, der slår græs, skal gå og flytte private havemøbler hver gang – så stueetagerne må meget gerne være opmærksomme på dette i hverdagen, så det ikke bliver til ekstra arbejde. Henover sommerperioden bliver der slået græs ugentligt.

Haven på bagsiden er for nylig blevet brugt til en barnedåb. Dette foregik med tidlig udmelding til naboer, og blev holdt i ro og mag, med god oprydning efterfølgende. Det er dejligt at haven bliver brugt til dette, når der er rigeligt med plads og muligheder. Er der spørgsmål til brugen, er man velkommen til at kontakte bestyrelsen.

Vaskeriet

Brugen af vaskeriet er svagt vigende, fordi mange lejligheder har installeret egen vaskemaskine. Netto koster driften af vaskeriet ejerforeningen et beskedent beløb, men

ved selv at administrere forbrugsregnskabet mindsker vi denne udgift med 5.000 kr. om året, og vaskeriet er et godt og naturligt aktiv i foreningen.

Affaldshåndtering

Ejerforeningen har fået nye affaldscontainere – glas og bioaffald. Disse gjorde heldigvis ikke, at vi skulle overveje nyt skralderum.

Husk, at ved brug af bioaffald-containeren, skal affaldet kun komme i de tilhørende grønne affaldsposer, da de er produceret i et bestemt materiale. Benyttes andre poser, forsvinder formålet ved at have en bioaffald-container.

Derudover – husk gerne at læse på de informative klistermærker på siden af containerne, eller de brochurer, der er delt ud i opgangene, vedr. indholdet til affaldscontainerne. F.eks. at pizzabakker *ikke* skal i pap, større papkasser skal slås sammen og tømmes for eventuelt plastic. Igen – er I i tvivl, kontakt gerne bestyrelsen.

Opfølgning på sidste års forslag:

Ny vedtægt og tinglysning

Vores nye vedtægter trådte i kraft umiddelbart efter den ekstraordinære generalforsamling 22. september 2021.

Ifølge vedtagelsen skulle de ny vedtægter tinglyses pantstiftende på de enkelte lejligheder, og derved overfløddiggøre fremtidig tinglysning af individuel sikkerhed til ejerforeningen, som ellers var et krav ved ejerskift.

Uheldigvis mente Tinglysningsretten, at normalvedtægtens beløbsgrænser krævede, at de fire største lejligheder tiltrådte tinglysningen individuelt. Justeringen, som fremgår af forslag 1, sænker alle satser proportionalt, hvorefter vedtægterne forventes at kunne tinglyses uden flere forhindringer.

LAR/haver/altaner

Vores største projekt fra tidligere år var at lave en plan for at etablering LAR-anlæg (Lokal Afledning af Regnvand) samt havestykker og altaner. Vores havearkitekt har leveret en skitse af baghaven med vandløb til afvanding (LAR) og generelt en spændende opgradering af baghavens udseende. Langtfra en færdig løsning, men et godt udgangspunkt. Vi var så tilfredse, at vi gerne vil have ham til at komme med et bud på forhaven med løsninger til afvanding af vores asfalterede areal.

Her gik vi i imidlertid i stå, da det ville være naturligt at få adresseret vores lidt sparsomme antal parkeringspladser som en del af designet. Omvendt var omstrukturering af parkeringspladser et stykke ud over det, bestyrelsen fik til beføjelser til med sidste års forslag, hvorfor vi igen har nyt forslag til afstemning.

For altanernes vedkommende var det vigtigt at finde en løsning, som både var funktionelt gennemtænkt og passede til bygningen. Vi inddrog derfor derfor en arkitekt, som vi havde fået anbefalet. Om end de leverede et bud på et altan-design til bygningen, havde de ikke adresseret nogle af de funktionelle hensyn, vi havde bedt dem om at overveje.

Bestyrelsen har måske selv en del af skylden for ikke at have præsenteret opgaven klart nok, men de havde heller ikke levet op til punkterne deres egen kontrakt, hvorfor vi opsagde samarbejdet og opnåede et væsentligt afslag i det opkrævede honorar.

Bestyrelsen har efterfølgende arbejdet på selv få afklaret de overordnede rammer for altanerne, så det bliver et mere afgrænset projekt, vi kommunikerer videre.

Vi er ikke færdige, men vi mener, det går fremad, og næste skridt vil være at kontakte en/flere altan-leverandør og få deres syn på vores udgangspunkt.

Indbrudssikring af ejendommen

Forslaget sidste år kom som respons på de fire indbrud, vi havde oplevet i de mørke vintermåneder 2020. Det mest presserende problem var den lette adgang gennem hækken mod sidevejen Godtgemt. Ved opstart var vi i imidlertid nået ind i sæsonen med frost og generelt kulde, hvorfor vi valgte at starte med skræmmelys på gavlene. For A-gavlen mod Aldershvilevej gik det rimelig problemfrit, mens H-gavlen mod togbanen gav lidt flere problemer. Vores H-gavl har fået efterisolering, og elektrikerer mente ikke, det var forsvarligt at fastgøre el-installation i det yderste tynde lag puds. Bestyrelsen har fået godkendt en alternativ monteringsform, som der stadig arbejdes på og forventes afsluttet inden juli. Herefter kan vi vende tilbage til at lukke adgang fra Godtgemt.

Fælles internetløsning

Forslaget blev vedtaget sidste år, men er efterfølgende blevet nedprioriteret (udskudt); primært i kraft af, at vi havde mange bolde i luften. Vi ser ingen direkte problemer med installationen, men det vil være meget godt at have fastsat altan-placeringerne, således at kabling ikke påvirkes.

Bestyrelsen, den 12. juni 2022.