

## Bestyrelsens beretning 2022-2023

Til aflæggelse på den ordinære generalforsamling i E/F Aldershvilevej 103 A-H den 12. juni 2023.

---

### Ny vedtægter

Med endelig vedtagelse 14/7 2022 af den seneste ændring af vedtægterne er dagens generalforsamling den første, der afholdes efter tinglysning af de ny vedtægter på alle 45 lejligheder i ejerforeningen.

Dermed har ejerforeningen helt moderne vedtægter, som respekterer ny ejerlejlighedslov fra 1/7 2020 og som meget nøje svarer til statens normalvedtægt fra 1/1 2021.

### Nye medlemmer

Siden generalforsamlingen 13/6 2022 har fem ejerlejligheder (heraf én garage) fået ny ejere. Ejerforeningen byder velkommen til de ny medlemmer!

Juni 2023 var 21 af i alt 40 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. Desuden tæller ejendommens fem garager med i det samlede antal på 45 enheder tinglyst som ejerlejligheder. De fire garager ejes privat, mens den femte i 2015 blev købt af ejerforeningen og nu udlejes.

### Ejerforeningens daglige drift

Siden ophør af samarbejdet med administrationshuset Boligexperten pr. 30/9 2021 har ejerforeningen klaret sig uden professionel hjælp til administration og daglig drift. For bestyrelsen har det naturligvis øget antallet af faste opgaver og rutiner, men også givet fordele ved enklere beslutningsveje og mere direkte kontakt med både myndigheder, leverandører og ikke mindst med foreningens medlemmer.

Generalforsamlingen 2022 bevilgede på bestyrelsens ønske penge til at ansætte professionel assistance til ejerforeningens daglige regnskabsføring. Bestyrelsens forgæves bestræbelser på at finde kapabel hjælp peger dog i retning af, at der kun findes to løsninger: Enten ingen administrationshjælp eller en totalaftale med et administrationshus. Status er således den samme som i 2022: Ejerforeningen kan sagtens klare driften uden professionel administrator, men løber samtidig en kalkuleret risiko ved at fravælge den professionelle administrators garanti for kontinuerlig drift.

### Digital kommunikation

De ny vedtægter bestemmer i §17, at al kommunikation mellem ejerforening og ejere kan ske digitalt. Da vilkåret er nyt, og ejerne kan bede sig fritaget og mod betaling fortsat få alle henvendelser som postbrev, valgte bestyrelsen at bede alle 45 ejere bekræfte deres kontaktoplysninger samt deres ønsker til kommunikationen. Selv om det således er et vedtægtsbestemt vilkår, og formularen er fremsendt med flid, savnes endnu bekræftelser fra et antal ejere. Ved generalforsamlingen 2023 valgte bestyrelsen at lægge vedtægterne til grund uanset de manglende bekræftelser.

## Dokumenter og historie

Ejerforeningens hjemmeside 'aldershvilevej103.dk' er i det forløbne år blevet aktivt vedligeholdt, så alle aktuelle foreningsdokumenter er let tilgængelige. Ambitionen er at udbygge hjemmesiden til også at være et solidt historisk arkiv.

## Ejendommen

Rengøring, havepasning, snerydning og udbedring af småskavanker er de seneste snart seks år varetaget af HP Ejendomsservice. Og efter bestyrelsens opfattelse varetaget godt.

Ejerforeningen har siden sidste generalforsamling fået to henvendelser om vores affaldshåndtering, fordi Urbaser havde afvist at tømme en af vores containere. I det ene tilfælde var containeren overfyldt, og i det andet tilfælde lå der løst, støvende affald. Vi opfordrer til at emballere affald og komprimere det inden det puttes i containerne.

Fjernvarmeanlægget fra 2019 leverer problemløs varme og varmt vand og har med sine stabile priser under energikrisen udgjort en væsentlig besparelse i forhold til, hvad det gamle gasfyr havde kostet os.

De to varmvandsbeholdere blev i april udsyret efter mange års tilkalkning. Udsyringen har øget effekten ved et stort samtidigt forbrug i lejlighederne betragteligt. Ved det samtidige skift af beholdernes offeranoder, forventes deres levetid forlænget.

Generalforsamlingen 2022 besluttede at opsiges varmemåleraftalen med Ista pr. 31/12 2022. Også i Istas afsluttende fordelingsregnskab var der væsentlige fejl med kulancegodtgørelser på op til 3.000 kr. fra ejerforening til ejere som konsekvens. Der er derfor ingen grund til at fortryde beslutningen, selv om skiftet har vist sig mere kompliceret end forventet. Ejerforeningen accepterede et godt tilbud på fjernaflæste elektroniske radiatormålere med ikrafttræden 1/1 2023, men havde overraskende problemer med at opnå den nødvendige aftale med leverandøren. Aftalen blev dog underskrevet, men pga. af sygdom og travlhed hos leverandøren – samt foreningens krav om syv ugers varsel, så målerne kan skiftes i alle lejligheder i én arbejdsdag – er udskiftningen endnu ikke datosat. Vi håber på medio august.

Udskiftningen af brugsvandsrørene var den største budgetterede udgift, og forsinkelsen af projektet en væsentlig årsag til det alt for positive resultat i årsregnskabet. Bestyrelsen havde hyret en specialist som rådgiver på projektet, men efter at have projekteret installationen med henblik på udbudsmateriale anbefalede han i stedet at gennemføre et prøveprojekt i et antal lejligheder med fælles rørføring. Dette strandede imidlertid på, at ikke alle ejere i de berørte lejligheder ønskede at deltage. Bestyrelsen besluttede derfor at gennemføre hele projektet i etaper og med det vedtægtsbestemte seks ugers varsel til datoer valgt af udførende VVS'er. Disse datoer leverede VVS'eren imidlertid aldrig, men 21/3 informerede rådgiveren så bestyrelsen om, at han i sit seks måneder gamle projekt havde overset en helt afgørende lovbestemmelse. Dermed er projektet sendt tilbage til start.

Bestyrelsen regner derfor med at tage udskiftningen i mindre etaper, dér hvor det haster mest (hvor rørene er blevet lappet sammen efter vandskader!), om end projektet så vil tage nogle år at få afviklet. Vi opfordrer samtidig alle ejere med planer om renovering

af bad/køkken til at kontakte bestyrelsen i god tid, så de fælles rør kan udskiftes ved samme lejlighed.

Garagerne har fået monteret de længe tiltrængte ny porte. Samtidig blev murværket udbedret, mens tagets inddækninger endnu mangler. El-systemet til garager og parkering hang i laser, men er nu under udbedring. De fem ejere er tilbudt etablering af strøm inde i garagerne ved egenbetaling.

### **Vaskeriet**

Indtægterne steg ca. 10% i forhold til foregående år, men vaskeriet er fortsat en netto-udgift, selv om ejerforeningen årligt sparer 5.000 kr. ved at administrere det i direkte samarbejde med leverandøren i stedet for gennem administrator. Efter bestyrelsens opfattelse er vaskeriet et godt aktiv, som gerne må koste lidt. Hvordan og hvor meget er helt op til medlemmer og generalforsamling.

### ***Igangværende projekter:***

#### **Haveanlægget**

I samarbejde med naboforeningen hos Godt Gemt er der både beskåret og fældet grundigt i området omkring skellet ned mod banen. De to ejerforeninger blev enige om at få opsat et 140 cm højt hegn, der skal hindre passagen mellem Godt Gemt og vores baghave. Hegnet er bestilt og forventes leveret og monteret i slutningen af juni.

Den store haveomlægning blev ligesom det tilknyttede LAR-projekt vedtaget tilbage i 2020, men er desværre endnu på tegnebrættet. Med fremlæggelsen af forslag om altaner/terrasser er det bestyrelsens forventning at i nær fremtid at kunne præsentere et konkret projekt.

#### **LAR-anlæg og P-området**

I erkendelse af, at forsøget på at koordinere alle de store projekter i en fælles masterplan vanskeliggjorde dem alle, besluttede bestyrelsen at skille dem ad. Som resultat er projektet med altaner/terrasser lagt frem som beslutningsforslag ved denne generalforsamling, mens LAR-projektet (Lokal Afledning af Regnvand), som blev principgodkendt af Novafos allerede januar 2021, nu sammen med bestyrelsens overvejelser om P-området og haven er i sendt i indledende projektering hos en erfaren landskabsarkitekt.

#### **Fælles internet**

Forslaget fra 2021 om at købe internetanlæg hos FiberBy måtte opgives. Projektet blev nedprioriteret det meste af 2021-2022 grundet andre bestyrelsesopgaver samt usikkerhed om altanplaceringerne i forhold til kablernes føringsveje.

I foråret 2023 valgte bestyrelsen så en sikker kabelføring, men desværre kunne FiberBy ikke længere opretholde deres tilbud. Prisen hos underleverandør, der skulle trække fiberen ind til bygningen (TDC-Net), var efter sigende steget fra ca. 5.000 kr. til over 50.000 kr. (andre leverandører har bekræftet en tilsvarende højere udgift).

Afstemningen om forslaget var formuleret specifikt mod FiberBy, så bestyrelsen har derfor fremlagt et nyt forslag baseret på andre internetleverandører. Det står dog klart, at Fiberbys tilbud har været svært at matche.

## **Indbrudsikring**

Begge gavle har fået monteret sensorlys. Det tog lidt tid af få lavet en diskret montering på gavlen mod togbanen. Derudover er det indkøbt et par snydekameraer, der sammen med nye hegn skal få potentielle indbrudstyre til at synes, at vores lejligheder er mindre attraktive mål.

*Bestyrelsen, den 12. juni 2023.*