

Bestyrelsens beretning 2011-2012

Bestyrelsens arbejde har igennem det seneste år primært drejet sig omkring nogle længerevarende sager.

Igangværende sag med 18R herunder viceværtens ansættelsesforhold:

Ejerforeningen 18R (lejlighederne) meddelte os i det forgangne år, at de ikke længere ønskede at benytte sig af Bjarne som vicevært, da de havde fundet en billigere løsning. Indtil da havde Bjarne arbejdet seks timer om ugen for 18R. Da disse seks timer blev trukket ud af hans arbejdsuge, var vi i vores forening ikke længere i stand til at tilbyde Bjarne en 37-timers arbejdsuge. Derfor blev Bjarne opsagt i sin stilling og samtidig tilbudt en ny kontrakt på 31 timer ugentligt – et tilbud som Bjarne valgte at tage imod. Efterfølgende har Mylius Erichsens Parken udtrykt ønske om at købe sig til yderligere tre viceværttimer om ugen, hvilket vi i bestyrelsen selv sagt har sagt god for. Bjarne ender således med en arbejdsuge på 34 timer, når den nye kontrakt træder i kraft 1. april i år.

Viceværtrummet blev i sin tid opført med det formål, at Bjarne havde et sted at spise sin frokost og opholde sig i sine pauser. Samtidig havde den daværende bestyrelse et ønske om, at foreningen kunne beskæftige en praktikant fra AMU i kortere eller længere perioder, hvilket krævede nogle ordentlige forhold. Viceværtrummet blev opført i vaskehuset, som ejes af foreningen 18R (lejlighederne), efter aftale med den daværende formand. Denne aftale løb de imidlertid fra og krævede at vi rev viceværtrummet ned eller betalte et højere beløb om måneden i leje. Vi syntes ikke vi kunne forsvare at betale så høj leje for et rum vi havde opført, ligesom Bjarne oplyste, at han ikke benyttede sig af rummet. Da vi ikke længere havde praktikanter, så vi ikke nogen grund til at beholde rummet, som ville være en unødigt udgift. Vi gjorde foreningen 18R opmærksom på, at vi ikke ønskede at bruge rummet fra 1. januar 2012, og fjernede efterfølgende inventaret.

18R har ligeledes valgt at opsigte vores leje af de garager, hvori viceværten havde traktoren og andet udstyr. Vi har derfor lejet en garage af bestyrelsesmedlem Lau Larsen, hvor traktoren pt. er parkeret. Dette er dog kun en midlertidig løsning, og der skal på sigt findes en permanent løsning.

Efterfølgende har 18R forsøgt at nægte vores forening adgang til skralderummet i vaskeriet. Ifølge deklarationen vedrørende vaskehuset, har 18R dog ikke ret til at udelukke os fra dette rum, hvilket vi har gjort dem og deres advokat opmærksom på. I skrivende stund afventer vi stadig en endelig afklaring på denne situation.

Viceværtens arbejde:

Skrænterne ved blok 2 og 3 har i længere tid stået uden beplantning, hvilket har medført, at der ved kraftig regn er skyllet jord og sten ned på p-pladserne ved blok 2 og 3. Vi besluttede i efteråret at starte med at beplante skrænterne, i første omgang med 500 planter. Det var ikke muligt at nå at beplante hele skrænten inden frosten kom, hvorfor vi besluttede at plante resten af skrænten til i løbet af foråret 2012.

Bjarne havde i starten af 2011 travlt med at holde fortove fri for sne, hvilket gjorde, at han ofte var her i weekenderne og tidligt om morgen. Vi har været utrolig glade for hans indsats og hans fleksibilitet. I løbet af sommeren blev der arbejdet hårdt med at holde ukrudt væk fra bedene og sørge for pæne græsarealer i området. I efteråret startede Bjarne med indkøb og beplantning af skrænten ved blok 2 samt klargøring til vinteren. 2011 sluttede heldigvis uden det store snefald, hvilket har skånet både Bjarne og materiel.

Tagene:

Flere af foreningens beboere har som bekendt problemer med fugt på deres lofter, da der i forbindelse med byggeriet af de nye tage ikke blev lavet tilstrækkelig udluftning. Ved sidste generalforsamling fik bestyrelsen mandat til at gå rettens vej med sagen. Vi fik derfor en advokat på sagen, og første skridt på vejen blev at undersøge, om der var mulighed for at få retshjælpsforsikring. Til dette formål skulle advokaten bruge forsikringsoplysninger fra foreningens beboere, som vi i bestyrelsen samlede ind hen over sommeren. De indsamlede informationer blev sendt til advokaten, men efterfølgende er det gået meget trægt med sagen. Vi var blevet stillet i udsigt, at der skulle være syn og skøn inden nytår, men dette er endnu ikke blevet til noget. Vi har adskillige gange rykket advokaten for at få et overblik over, hvilken tidshorisont vi opererer med. Men det har ikke været muligt for advokaten at give et klart svar på dette.

Sidste nyt: Lørdag den 24. marts modtog vi brev fra vores advokat, hvori det fremgår, at det har vist sig problematisk at indhente retshjælpsforsikring til alle beboere, idet nogle ikke har haft en forsikring, som dækkede på det tidspunkt, hvor manglerne blev konstateret. Skal en syn- og skønssag sættes i gang nu, vil det kræve, at de beboere, der ikke er dækket af retshjælpsforsikring selv skal påtage sig udgifterne, hvis der ikke kan opnås retshjælpsdækning.

Selvom vi får foretaget syn og skøn inden for den nærmeste fremtid, er det dog vigtigt at pointere, at vi ikke ved, hvor længe der kommer til at gå, inden skaderne vil blive udbedret.

Da flere beboere har alvorlige problemer med deres tage, kan vi ikke blive ved med at vente. Derfor har vi nu indhentet tilbud på, hvad det vil koste at få problemet udbedret. På den kommende generalforsamling stemmer vi således om, hvorvidt vi skal fortsætte ad rettens vej eller om vi skal betale nogen for at udbedre problemet nu.

Varmt vand:

Der har i det forgangne år været problemer med det varme vand i nogle blokke, da nogle beboere oplevede, at vandet skulle løbe meget længe inden det nåede den ønskede temperatur. Vi har derfor i flere omgange haft besøg af Gug VVS, som har rensset systemet i de pågældende blokke. I denne forbindelse gør vi opmærksom på, at der i nogle huse sidder ventiler, som skal bruges i forbindelse med rensning af systemet. Som husejer er man ifølge deklarationen ansvarlig for at der er fri adgang til disse.

Muren ved Gugvej:

Muren ud til Gugvej gav endeligt efter i foråret 2011 efter den i længere tid havde været tæt på at vælte. Forinden havde vi kontaktet kommunen, da vi mente de havde vedligeholdelsespligten af muren. Dette blev afvist af kommunen, og det var ikke muligt at fremskaffe dokumentation på, at kommunen havde vedligeholdelsespligten. Vi indhentede derfor, hen over sommeren, i alt 4 tilbud fra entreprenører, som gav tilbud svingende fra 120.000 kr. til 65.000 kr. Vi valgte tilbuddet fra MP Entreprenøren ApS på 78.550 kr., og muren stod endeligt færdig sidst på året. Viceværten vil i løbet af foråret så græs der, hvor det er blevet fjernet i forbindelse med opførelsen af muren.

Administration/økonomi:

Efter generalforsamlingen i 2011 valgte SparNord at opsige samarbejdet med vores forening. Vi var derfor nødt til at finde en ny administrator, og efter at have undersøgt mulighederne faldt valget på Dan-Ejendomme, hvor vi målt på pris og ydelser fik det tilbud, som passede vores forening bedst.

Økonomisk set har året været tilfredsstillende. Efter et mindre underskud i 2010 er vi igen på rette vej med et overskud til modregning i den negative egenkapital. Vi ender med et overskud på kr. 95.000 mod et budgetteret overskud på kr. 165.000. Den største afvigelse fra budgettet er naturligvis reparation af muren mod Gugvej, som beløb sig til kr. 78.000.