

ÅRSBERETNING 2013

Generalforsamlingen den 23. april 2014

Bestyrelsens sammensætning

I det forgangne år har bestyrelsen bestået af John Farr (formand), Mette Ernst (næstformand), Niels Jørgensen (kasserer), og Klavs Petersen (bestyrelsesmedlem). Lene Jensen og Christoffer Vissing har været aktive suppleanter. Bestyrelsen har holdt 9 almindelige møder af ca. 1 times varighed pr gang og et enkelt lidt længere møde med spisning. Bestyrelsens forretningsorden og referater fra bestyrelsesmøder kan ses på hjemmesiden www.willemoesgade41-43.dk.

Tagsagen

Tagsagen har fyldt meget – også i 2013. Som beskrevet i sidste års årsberetning, blev der etableret en 'bygherregruppe' bestående af Christian Egedius Bendtsen, Birgit Olsen og John Farr. Bygherregruppen blev bemyndiget til at tage beslutninger om konkrete forhold inden for de besluttede rammer for omlægning af taget. I praksis har Birgit og specielt Christian udført et kæmpe arbejde.

Processen har været lang og vanskelig, men vi har fået et flot tag med smukke skorstene. Der er fortsat lidt udeståender efter 1-års gennemgangen, men disse har entreprenøren lovet at bringe i orden.

Undervejs har vi været uenige med entreprenøren om istandsættelse af kvistene, mangelfuld overdækning, der har ført til nye vandskader, prisen for ekstraarbejde med skorstenen og skridende tidsplaner. Disse forhold førte til, at vi tilbageholdt en del af betalingen. Entreprenøren anlagde derefter en voldgiftssag.

Indholdet i afgørelsen fra Voldgiften forelå d. 31. marts 2014 og til vores – og vores bygningskyndige rådgivers - overraskelse har voldgiften dømt i alt overvejende grad i entreprenørens favør. Vi er blevet dømt til at betale entreprenøren kr 270.317,89 plus procesrente, kr. 30.000 til entreprenørens sagsomkostninger og de omkostninger som er forbundet med voldgiftsrettens behandling af sagen. De samlede udgifter er p.t. ikke opgjort men forventes at kunne dækkes af den reserve som vi etablerede netop til afslutning af tagsagen.

Det er selvfølgelig ærgerligt at Voldgiften er gået os imod, for der var mange sjovere ting vi kunne have anvendt reserven til, men samlet set skal vi huske at til trods for de problemer der blev opdaget under processen (asbest, ødelagte kviste, skorstenenes elendig tilstand, ødelæggelse på 4. sal som følge af byggeprocessen, osv.), så er det lykkedes at få et smukt og funktionelt tag indenfor projektets budget. (Forrige vinters enkelte tilfælde af alvorlig fygesne på taget synes heldigvis at have været et enkeltstående tilfælde). Bestyrelsen vil gerne hermed endnu en gang kvittere for det kæmpe arbejde som Birgit og Christian har gennemført i forbindelse med løsning af de mange tekniske problemer med projektet samt med styring af byggeprojektet og det enormt - men desværre forgæves - arbejde i forbindelse med voldgiften.

Som det fremgår af regnskabet for 2013, er der ikke problemer med medlemmernes betaling af lånet til taget.

Ophængning af billeder m.v. i kvistene

Vi har fået etableret dampspærre i mansardtaget. Perforering af dampspærren kan give anledning til kondens og efterfølgende f.eks. skimmelsvampe. For at hindre perforering af dampspærren må beboere i mansardtaget ikke sætte søm, skruer og lignende skarp genstande over 15 mm i længden på noget sted i væggen på gadesiden.

Vinduer på gårdsiden

På sidste års generalforsamlingen besluttede vi at etablere en arbejdsgruppe, der skulle udarbejde et oplæg om istandsættelse af vinduerne på gårdsiden. Gruppen skulle indkalde til en ekstraordinære generalforsamling. Desværre var der ingen der meldte sig til arbejdsgruppen. Bestyrelsen besluttede, at kun anmeldte løse og flækkede ruder vil blive repareret og at spørgsmålet om opsparing af midler til istandsættelse udsættes til næste ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen besigtigede de anmeldte vinduer i begyndelse af september. De vinduer hvor vi vurderede at der var behov for istandsættelse af vinduet blev derefter iværksat.

Bestyrelsen vil ikke foreløbigt foretage sig yderligere med hensyn til vedligeholdelse af vinduer. Enkelte flækkede ruder betragtes som ejerens ansvar.

Borebiller i kælderen

Der blev konstateret angreb af borebiller på bjælkerne i kælderen. Disse er nu blevet behandlet. Der vil ske en opfølgende inspektion til sommer.

Skadedyrsfirmaet anbefaler at beboere er ekstra opmærksom på ikke at slæbe insekter med i det brænde der opbevares i kælderrummene.

Vand-og varme

Sommerlukning

Bestyrelsen besluttede at lukke for varmen i radiatorerne i perioden fra juni til og med august.

Vedligeholdelse af vandmålere

Bestyrelsen har drøftet om det er lejlighedens ejer eller ejerforeningen som er ansvarlig for vedligeholdelse og reparation af vandmålerne i lejlighederne. Bestyrelsen nåede frem til at vedtægternes §7 skal forstås sådan at det er ejerforeningen der har pligten til at vedligeholde vandmålerne (ligesom det er med varmemålerne på radiatorerne).

Udskiftning af faldstamme

Flere faldstammer er blevet udskiftet når de har vist sig at være utætte i årets løb.

Krukker og havebænk

Bestyrelsen forskønnede huset udvendigt med indkøb af nye blomsterkrukker og opsætning af en havebænk. Havebænken er blevet flyttet, da dens oprindelige placering var til stærk gene for de næreste beboere. Problemet skyldtes at bænken er populær, både blandt beboerne og hos vores naboer.

Den ene krukke væltede i en af efterårs stormene og vil blive erstattet i løbet af foråret.

Udlejning af lejligheder

Vedtægternes § 9 fastsætter at lejligheder ikke må udlejes uden bestyrelsens

godkendelse. Formålet hermed er at sikre at lejerne er forpligtet til at overholde vores fælles regler. Ikke alle ejere har umiddelbart kunne overholde denne regel.

Rengøring

Vi har indgået aftale med et nyt rengøringsfirma, da firmaet betyder lidt bedre service til lidt lavere pris.

Der er blevet gjort rent på loftet med industrimaskiner (sidste års indsats under arbejdsdagen viste at vi ikke selv kunne klare den opgave).

Fugtskaderne på trapper

Pudsen på trappeopgangen på gårdsiden er blevet repareret. Der skal males på arbejdsdagen.