

Ejerforeningen Duevej 42-60 / Mariendalsvej 63-65

Bestyrelsens beretning for året 2007 / 2008

Konstituering af bestyrelsen :

Bestyrelsen konstituerede sig med Åsmund Rinnan som formand

Generelt :

2007 skulle være et mere roligt år end de foregående, hvor der har været fokus på at sætte store projekter i gang (så som udskiftning af vinduer). I løbet af året fik vi installeret Dansk Bredbånd i ejendommen og i foråret/sommeren blev udskiftning af vinduerne ud mod gaden gennemført. Året har alligevel været travlt for bestyrelsen. Dels har der været et par sager med beboere/ejere og derudover har mange udskiftninger på nøgleposterne hos Dan-Ejendomme (både administrator og projektleder) samt udskiftning af vicevært taget en del energi.

Gangsted-Rasmussen :

Bestyrelsen har - med assistance fra advokat Carsten Mathiesen - været i dialog og deltaget i møder med Gangsted-Rasmussen vedrørende dennes ønske om at udstykke lejligheder på 5. sal på Duevej 58-60 samt Mariendalsvej. Bestyrelsen har blandt andet udfærdiget en liste med krav til Gangsted-Rasmussen. Det er desværre ikke lykkedes at nå til enighed. Gangsted-Rasmussen har senest meddelt, at hver enkelt beboer vil blive stævnet for usaglig begrundelse for at nægte udstykningen. Inden det sker, vil hver ejer få et brev fra advokat Carsten Mathiesen med nærmere forklaring om, hvad det betyder for den enkelte.

Retssag :

Unighed mellem bestyrelsen og en beboer om hensættelse til vindue mod gården ser ud til at ende i retten. Bestyrelsen var indstillet på forlig efter at dommeren, der var sat på sagen, anbefalede dette, da beløbets størrelse var lille i forhold til sagsomkostningerne ved at køre denne retssag. Beboeren er ikke indstillet på at slå "halv skade".

Vinduesudskiftningen :

Som vedtaget på seneste generalforsamling lykkedes det at gennemføre udskiftningen med en noget mindre betaling pr. ejer end først foreslået. Projektet blev 130.000 kr. dyrere end egenbetalingen. Som vedtaget blev det beløb overført til driften.

Faldstammer :

Som aftalt på sidste års generalforsamling har vi haft fokus på faldstammerne. I første omgang blev problemerne lokaliseret via opslag i opgangene. Steffen R. Hansen (projektleder hos Dan-Ejendomme) har gennemgået de faldstammer, der blev markeret som værende problematiske. Der er nu udfærdiget en prioriteringsliste, og vi vil tage fat på udskiftningen i de kommende år.

Vicevært :

Vores tidligere vicevært opsagde sin aftale med os i efteråret. Vi har fået tilknyttet nyt firma, Alliance. Fast mand på ejendommen er Jesper. Der har - naturligt nok - været en indkøringsperiode med den nye vicevært. Men vi synes Jesper er kommet rigtig godt i gang.

Dan-Ejendomme :

Der har været en del ændringer hos Dan-Ejendomme i det forløbne år. Vi har efter et par skift fået både ny ejendomsadministrator (Peter Wossler), projektleder (Steffen R. Hansen) og afdelingsleder (Per Holm). Bestyrelsen håber meget på, at der nu kan komme noget mere kontinuitet, så vi for alvor kan fokusere på opgaverne.

Varmeanlæg :

Varmeanlægget skabte en del problemer for os først på vinteren, hvor flere beboere simpelt hen havde problemer med at få nok varme i radiatorerne. Der gik desværre lidt for lang tid, før det egentlig problem blev lokaliseret. For at undgå lignende problemer næste vinter er det allerede nu aftalt med Steffen R. Hansen (Dan-Ejendomme), at en ekspert vil gennemgå anlægget inden kulden sætter ind igen.

Uvedkommende gården / storskrald :

I flere perioder har beboere set uvedkommende opholde sig i gården - blandt andet tyder det på, at containeren til storskrald har tiltrukket interesse udefra. Vi har også på fornemmelsen, at det er folk udefra, der lossrer storskrald af ved siden af containeren, hvilket har medført ekstraudgift, når det skal fjernes. Bestyrelsen overvejer om vi - i lighed med en af "nabo-ejendommene" på Duevej - skal sætte en gitterport op ind til gården.

Bestyrelsesarbejdet :

Bestyrelsen følte sig på et tidspunkt tvunget til at - via et møde-referat - at gøre opmærksom på, at der er grænser for, hvornår og om hvilke problemer bestyrelsen kan kontaktes. For at gøre det klart, hvem der tager sig af hvilke problemer (viceværten, Dan-Ejendomme eller ejeren selv) er Steffen R. Hansen (Dan-

Ejendomme) i gang med at udfærdige en liste, som snarest vil blive sendt ud til ejerne.

Kommende projekter / økonomi :

Som det blev aftalt på generalforsamlingen i 2007 har bestyrelsen haft fokus på at se fremad og vurdere, hvilke forbedringer/projekter der venter i de kommende år. Vi har ikke en fast 5 års plan. Men der ingen tvivl om, at der er masser at tage fat på; nogle af dem endda også ganske omkostningsfulde. Der har været en del ekstra-udgifter/opkrævninger de seneste år. Derfor mener bestyrelsen ikke det er tid til at opkræve ekstra betaling til projekter for nuværende. Men der er nok ingen tvivl om, at det vil blive nødvendigt i de kommende år.

Overblik over opgaver/projekter (i uprioriteret rækkefølge) :

- Postkasser i stueetage (skal iflg. lovkrav installeres senest 31. december 2009)
- Varmemålere på radiatorer (skal udskiftes i 2007. Bestyrelsen har valgt målere med radiosendere, så de kan aflæses uden adgang til lejlighederne)
- Faldstammer (er beskrevet ovenfor)
- Indvendig kælder (males/repareres)
- Varmecentral gennemgås (beskrevet ovenfor)
- Fundament/sokkel, kældertrapper og kældervinduer
- Tag (10 kviste. Tag, funkler, taghætter)
- Franske altaner : Er blevet gennemgået. Disse er desværre af en så ringe kvalitet, at de bør udskiftes indenfor en 5-årig periode
- Døre/altaner/altangulve 5. sal
- Maling trappeopgange
- Indgangsdøre
- Port ind til gården
- Hjørnet ved Duevej/Mariendalsvej (støjgener)
- Karnapper
- Legeplads (sikkerhed undersøges)
- Isolering af tag over porten
- Plan for haverne foran ejendommen
- Cykelskur gården (fejlkonstruktion) herunder plan haven i gården
- Ruder i døre/vinduer udvendig kædergang
- Diverse : toilet i gården, terræn i gården