

Beretning til Generalforsamlingen 28. juni 2021

EF VMG-SMG-afd 3

Det har været et år, der har været præget af corona, så jeg håber det snart er slut, så vi alle kan komme tilbage til normalen, med gæster, så vi kan få lidt mere gang i udlån af værelser og gildesal.

Der er opsat spritholder og indkøbt masser af sprit, så ingen behøver at være nervøse for vi løber tør. Tror afspritning er kommet for at blive, om ikke for andet - så fordi vi har boret huller til holdere.

Jeg vil tage de ting op, vi har arbejdet med i 2020 og indtil nu i 2021, herunder komme ind på grundlaget for beslutninger og aftaler. Det sker i uprioriteret rækkefølge. Noget har jeg måske glemt.

Parkering gav sidste år anledning til indlæg om parkering mod muren mod Vestervold. Bestyrelsen overlod det til dem, der har interesse i sagen at finde en løsning. Ib påtog sig opgaven som tovholder, og de 9 interessenter har fundet en løsning, der ser ud til at være accepteret af alle i hele bebyggelsen. Båsene er for tiden optegnet med gaffatape, der skal afløses af en mere permanent maling af båsene i en grå farve. Tak fra min side til alle involverede for indsatsen. Nu håber jeg ikke de nye regler for affaldssortering indebærer så mange ændringer i affaldshåndteringen, at der opstår nye problemer med parkering.

Vores opslagstavle giver også mulighed for, at gæster kan holde i gården selv om der ikke er pladser til gæsteparkering.

Det er stadig vigtigt, at der ikke parkeres langs muren syd for molokkerne. Jeg må konstatere, at det mest er gæster til afd. 1 og 2 der har holdt der. Renovationen kører igen, hvis der holder en bil der. De er ikke i forvejen begejstrede for den smalle port, så det er uklogt at udfordre dem.

Cykelparkering. Det er stadig ikke lykkedes at finde permanent plads til cykler i gården. Postvæsenet havde givet tilladelse til at flytte postkasserne ind på bagvæggen i p-kælderen, og forsøg viste, at det var muligt at parkere på de bageste pladser alligevel. De viste sig dog, at postkasserne er monteret med skruer, der ikke kan skrues ud, endsige bores ud. Så vi kan ikke flytte postkasserne uden at ødelægge dem og muren, så det er opgivet indtil videre.

Jeg synes det er utilfredsstillende, at der ikke er mulighed for at parkere sin cykel i gården. Afd 1 og 2 kan placere cykler i p-kælderen, mens afd 3 skal i kælderen, hvilket måske er årsagen til, at vores hoveddør ser ud, som den gør.

Gæsteværelser. Det viste sig, at der kom fugtskader på grund af dårligt håndværk i bruserummet. Erfaringerne med Ole Gundersen gjorde, at det blev besluttet, at vi selv klarede problemet. Der blev opsat fliser efter reglementet med vådrumsmembran i bruserummet, så vi i dag har et velfungerende bruserum, der holder vandet indenfor.

Det tog også nogen tid, ca. 5 min og 25-30 l vand, inden der var varmt vand. Vi troede egentlig, at det skyldtes et enkeltstrenget system, men der var omløb viste det sig. Cirkulationspumpen var bare irret sammen. Den er nu skiftet, så der er varmt vand ret hurtigt.

Biblioteket er i brug og fungerer også som mødelokale for bestyrelserne. Der er behov for flere reoler, men måske bliver vi nød til at lave nogen, da der ikke er megen regulær vægplads tilbage. Beslutningen ligger dog i hovedbestyrelsen. Der er måske også behov for en biblioteksbestyrer, der kan holde orden og skabe systematik i bøgerne. Så hvis der er nogen, der har lyst, synes jeg de skal melde sig, når vi holder generalforsamlingen i hovedforeningen.

BWT-anlægget - afkalkningsanlægget

fungerer. Der har i en kort periode været lidt problemer, men de er taklet af BWT uden omkostninger for os. Alle driftsudgifter er for 2020 indarbejdet i vandregnskabet efter tidligere beslutning.

Varmeanlægget fungerer nu på bedste vis. Der holdes løbende øje med afkøling og hvad der ellers skal holdes øje med, så forbruget minimeres. I 2021 er der yderligere taget skridt til, at minimere varmeudgiften i kælderen. Udgiften hører til under hovedforeningens regnskab. Når jeg tager det op her, er det fordi udgiften er på ca. 23.000 årligt. Der er nogen, der mener at afd 3 skal betale en større andel end den vi betaler via Hovedforeningen. Det ser jeg ingen grund til. Der er ganske vist indbygget gulvvarme i vores gangarealer, men der har temperaturen været sat meget lavt, så der næppe er noget forbrug. Derudover har vi lukket for varmt vand i kælderen, så der kun lukkes op, når gildesal og værelser er udlånt, og når vi skal have vasket trapper og gangarealer. Vi forventer derfor en mindre udgift i 2021.

Brunata laver vore vand- og varmeregnskaber. Vi har tilkøbt en web-løsning, så vi kan følge forbruget i de enkelte lejligheder via nettet, opsætte nogle alarmer, så vi får besked, hvis der sker en uventet stigning i forbruget. Alle hår fået

tilbud om opkomling, så man kan følge sit forbrug, og derved bliver mere opmærksom på forbruget af vand og varme.

Elevator. Der er lavet serviceaftale. Men herudover har vi haft et par stop, der har krævet tilkald. Det koster. Jeg (og Steen) har en nøgle til skabet, så vi evt. selv kan få elevatoren igang, hvis den stopper. Et par gange er jeg telefonisk vejledt om igangsætning.

Hoveddørens lås. Det er i Hovedbestyrelsen besluttet, at sætte lys op ved portene og vores hoveddør, så det nemmere at se tasterne i mørke. Jeg har stillet som betingelse, at det ikke virker blænde på nogen af lejlighederne, hvilket jeg er blevet lovet. Man kunne overveje automatisk døråbning, men det er givetvis en større investering, men vi undgår de skrammer og smuds.

Opslagstavle. Det fungerer fint med opslagstavlen. Bliver flittigt brugt til udlån af P-pladser.

Rengøring. Der var lidt problemer med rengøringen at trapper og gange, men det ser ud til, at vi nu har fået styr på det. Fra maj til august gøres rent hver anden ude, og resten af året hver uge.

Forsikring. Vi har haft et par forsikringsager, grafitti og påkørsel af rækværk. Første uden problemer og det regner sig også med sagen med rækværk bliver. Det er en bilforsikring, der ender med den regning. Jeg har haft en smed til at se på skaden, det bliver nok lidt dyrt, da det kun er de lodrette jern der kan skaffes, de vandrette skal skæres fri og rettes op på værksted, da det er 120 år gamle profiler, der ikke er standard. Men det redegør smeden for inden det går til forsikringen.

Udsmykning på gangene. Det er aftalt, at Joan hænger billeder op. Det er en eksklusivaftale. På generalforsamlingen sidste år besluttede vi at købe de 6 billeder ud for trappeopgangene. Der er lavet aftale herom og det første afdrag er betalt og det ser ud til at vi kan betale mere om kort tid. Fra besøgende hører jeg kun godt om vores udsmykning.

Bord og bænke er indkøbt og placeret som nogen synes. Det er noget, der giver anledning til flere snakke og aktiviteter. Der er mange meninger, men efter min bedste overbevisning, er det ikke befordrende, at nogen bare ændrer det, der er vedtaget og effektueret. I det hele taget synes jeg, at gården trænger til et æstetisk løft, og det tror jeg - med respekt - kun ekstern faglig hjælp kan løse.

Sejl på altaner. Nye ejere skal lige være opmærksom på, at sejl på altanerne skal være som de allerede monterede, så det er ens.

Genveksanlægget - Vi er i gang med service. Oprindeligt troede vi der var tale om et fælles anlæg, men det viser sig at der er tale om 22 individuelle anlæg. Det gør en fælles serviceaftale i afd 3 regi irrelevant, men det forhindrer jo ikke en aftale, som man kan tilslutte sig. Vi må lige høste erfaringer fra det igangværende arbejde. Herefter kan bestyrelsen overveje et fremadrettet initiativ.

Ole Gundersen. Ib har samlet reklamationer sammen for de enkelte lejligheder. Det ser ud til, at Ole er rimelig imødekommende.'

Vi har bedt Helsted Specialrengøring om en vurdering af mulighederne for at rense fliserne i opgangen. Vi mener det

kan gøres bedre end det Ole Gundersen har præsteret, men han er ret afvisende, ligesom han er ret afvisende overfor at gøre noget ved linoleum i kælderen. Helsted Specialrengøring vil lave en prøver uden beregning, når de lige af remedierne ledige, men som alle ved har håndværkerne lidt talt p.t.

Vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen skal have udarbejdet en vedligeholdelsesplan for vores bygning. Selvom den har stået her i 120 år og holder sig godt, skal vi være opmærksomme. Kommende ejere bør ikke stå alene med udgiften til genopretning. Alle ejere bør være med til at betale for den fornyelse, der skal til af de forskellige bygningsdele. Vi skal eksempelvis holde øje med murværk, tag, tagrender, vinduer, altaner, altanbrædder osv. Hvordan skal de vedligeholdes, skal vi smøre vindueshængsler m.v. hvor ofte skal vinduer behandles og hvor længe kan de antages at holde. Termoruder hvor længe holde de? Alt sammen spørgsmål som bestyrelsen skal i gang med.

Navneskilt. Der er indkøbt navneskilte til samtlige lejligheder. Vi vil gerne have et system, der er ens og ikke efterlader skader ved ejerskifte, så alle opfordres til at overveje et skilt ved døren, der matcher hovedparten.

Navne på postkasserne skal også have et ens udseende.

Til sidst vil jeg gerne rette en tak til alle, der har budt sig til og hjulpet med diverse opgaver.

28. juni 2021