

## **Bestyrelsens beretning til generalforsamling i Ejerforeningen Søren Møllers Gade 2, tirsdag 25. april 2023**

Det har været et temmelig turbulent år – først og fremmest fordi vi kun to måneder efter seneste ordinære generalforsamling måtte skifte ud i bestyrelsen, da Niels valgte at fratræde sin formandspost og træde helt ud af bestyrelsen. På en ekstraordinær generalforsamling blev Joan ny formand, og Rikke nyvalgt til bestyrelsen.

Allerførst vil jeg gerne skrue tiden tilbage til vores seneste generalforsamling og følge op på noget af det, der blev diskuteret dengang.

### **Grundfond**

Bestyrelsen lagde op til, at der blev etableret en grundfond, som skal være med til at finansiere fremtidig vedligeholdelse af skolebygningen. Forslaget var, at der hvert år skulle afsættes omkring 10 procent af vores samlede indbetalinger til fællesudgifter til denne grundfond. Vi har desværre ikke fået startet grundfonden, men det vil ske snarest, og bestyrelsen lægger op til, at det bliver med en startkapital på 30.000 kroner – altså godt 10 procent af indbetalingerne fra forrige og seneste regnskabsår.

Det er bestyrelsens ambition at udarbejde en vedligeholdelsesplan.

### **Porte og døre**

Sidste års generalforsamling forkastede et forslag om videoovervågning af gården. I stedet fik bestyrelsen til opgave at undersøge, om man kunne have forskellige låsetidspunkter på port og fordør til Søren Møllers Gade. Vi har nu fundet ud af, at det rent teknisk godt kan lade sig gøre.

Der er skiftet kode på porte og døren. Den gamle kode ophørte med at virke den 15. marts. Kodeændringen er formidlet til Renovation, Beredskab & Sikkerhed, PostNord, DAO, Reklamer og ugeaviser. GLS og Bring har ikke koder opbevaret. Det samme gælder for Politi- og ambulanceberedskab.

Siden er det, som I ved, besluttet at lade porten mod Vognmandsgade være åben fra 06.00 til 18.00, og det har for nogen forstærket ønsket om, at fordøren til Søren Møllers Gade er låst altid. Mere derom, når vi kommer til forslagene.

### **Helhedsplan**

Vi har tidligere omtalt den helhedsplan for inden- og udendørs fællesområder, som er sat i gang i hovedforeningens regi. Den helhedsplan arbejdes der løbende på. Der er imidlertid elementer i planen, som kan sættes i gang umiddelbart.

Et af de elementer vedrører indgangen til Søren Møllers Gade, hvor der er behov for et gelænder i højre side af den udendørs trappe (altså højre, når man kommer indefra). Det vil øge sikkerheden for dårligt gående og i det hele taget, når det f.eks. er glat om vinteren.

Desuden har flere udtrykt ønske om, at pumpen på døren skiftes, så døren bliver lettere at åbne og holder sig åben i x antal sekunder, så man lettere kan få en cykel og andre større ting ind og ud af bygningen. Med mindre der er protester fra forsamlingen, vil vi anbefale hovedforeningen at få det gjort snarest.

Der er mange andre planer – blandt andet en udvidelse og renovering af køkkenfaciliteterne i gildesalen. Det kommer til at koste penge, og vi vil derfor gerne høre jer, om I er villige til at indbetale mere til fællesomkostninger, så vi kan starte en opsparing til formålet.

Vi tager debatten om dette punkt senere i dagsordenen.

## **Hovedforeningen**

Det er næppe nogen hemmelighed, at stemningen mellem enkelte afdelinger i hovedforeningen ind imellem har været anspændt. Nu er der skiftet ud på mange poster, og for at forbedre samarbejdet er det besluttet, at alle medlemmer af afdelingsbestyrelserne nu kan deltage i hovedforeningens bestyrelsesmøder. Det er vores opfattelse, at det har givet bedre kommunikation mellem afdelingerne. Vi er ikke altid enige, men der kommer flere synspunkter på bordet, og det giver gode drøftelser og mere respekt for hinandens synspunkter.

## **Gildesal og gæsteværelser**

Siden sidst er der kommet nye retningslinjer for leje af gildesal og gæsteværelser. Det er blevet mere tydeligt, hvad der forventes af lejerne, vi har fået en særskilt konto til lejeindtægter, og vi har indført mobile pay. Og så er priserne sat op. Det har været nødvendigt som følge af de stigende energipriser. Steen tjekker løbende elforbruget, og vi kan konstatere, at prisforhøjelsen svarer nogenlunde til de øgede elpriser.

## **Fælles el**

De høje energipriser har også fået hovedforeningen til at gennemgå elinstallationerne i Søren Møllers Gadekælderen og parkeringskælderen. Rør og pærer er skiftet til nogle mere besparende, og hver anden lampe på muren er slukket. Og det er faktisk noget, der kan mærkes på økonomien. Vi fik ændret aftalen med Verdo fra fast til variabel.

I samme ombæring har vi efter langt tilløb fået styr på de forskellige målere, og det er nu besluttet, at alt strømforbrug uden for de enkelte lejligheder nu betales af hovedforeningen.

En sag, der har optaget hovedforeningen meget, er en regning, som Ole Gundersen pludselig fremsendte. Han ville have betaling for fem års elforbrug over en måler i garagen ved afd. 1 og 2 – et sekscifret beløb. Hovedforeningen mener, at der må være en forældelsesfrist og har tilbudt af betale de sidste tre års forbrug: 55.000 kr. Siden har vi ikke hørt fra Ole Gundersen ...

## **Vandskade**

En sag, som har optaget bestyrelsen en del, er den vandskade, som Mette og Brian blev ramt af i sensommeren. Flere brud på en slange i gulvvarmen gav større skader, og Ole Gundersen var ikke specielt samarbejdsvillig. Det endte med en forsikrings sag, som desværre betød, at Mette og Brian stod tilbage med en selvrisiko på 12.000 kroner, som de nødtvungent betalte. Der var overvejelser om at gå videre med sagen, som jo kan have principiel betydning for os alle, og bestyrelsen var villig til at lægge de 12.000 kroner ud. Det blev dog aldrig aktuelt, Mette og Brian har selv betalt de 12.000. Der er i samarbejde med Niels sendt et brev fra bestyrelsen/ejerforeningen via Jan Toft ved Lou til Ole Gundersen mhp. at betale de 12.000 – på nuværende tidspunkt er det ikke sket.

## **Fugt i ydermur i kælder (ud mod gården)**

Der er nu igen fugt på vægge i kælderrum ud til gården samt i gildesal og øvrige rum mod nord. Dette er tidligere delvist udbedret/afskærmet af Ole Gundersen marts/april 2020, men løsningen er ikke holdbar. Ole Gundersen har derfor været ude og besigtige. Det tyder på, at fugtskaderne skyldes, at nedløbsrørene ved altanerne er ført lige nu, så vandet løber ned langs muren. I forbindelse med besigtigelsen blev det aftalt med Ole Gundersen, at han skal ændre på nedløbene. Dette har han efterfølgende tilkendegivet, at ikke kommer til, førend hans regning på el (for p-kælder m.v.) er betalt.

## **Parkering**

En gammel travet, som vi nok kommer til at diskutere igen og igen. Mange oplever med mellemrum, at der holder uvedkommende og uvelkomne biler på deres p-pladser – eller hensat steder, der gør det svært for

andre at komme ind eller ud. Jeg går ud fra, at vi alle påtaler det, når vi ser det ske, men fra bestyrelsens side kan vi ikke gøre så meget andet end at henstille til alle beboere i ejendommen, at vi guider de gæster, håndværkere, bude og andre, der besøger os i korte eller længere tid hen til pladser, der ikke generer andre.

### **El lade standere**

Arbejdsgruppen har været i gang. I første omgang blev der stillet forslag om, at etableringen i henholdsvis p-kælder og på udendørsarealer holdes adskilt, så der findes forskellige løsninger. Efter drøftelser med bl.a. brandmyndighederne har det vist sig, at der kan være udfordringer forbundet med etablere løsninger i p-kælderen. Derfor arbejdes nu for en fælles løsning i gården og eventuelt på pladserne uden for muren i Vognmandsgade.

### **Molokker**

Der kommer nye sorteringsregler i 2023, hvor der sker ændringer i forhold til molokkerne. Som det ser ud nu, bliver det ikke nødvendigt med en ny molok. Der arbejdes på løsninger, fx opdeling af den store molok i to, som formidles ud, når der er en endelig løsning.

I lyset af hændelsen med den ene molok forrige nytårsaften (2021), blev det besluttet at låse molokkerne fra kl. 16.00 nytårsaften.

### **Serviceaftale genvex**

Afd. 1 har en fast serviceaftale med GK Denmark, som laver service for Dantherm, hvor alle i afd. får serviceeftersyn hvert 2. år. Der er blevet indhentet tilbud på, hvis alle tre afdelinger (42 afdelinger) tilslutter sig serviceaftalen. Der ses ikke at være nogen besvarelse i forhold til det tilbud på en store pakke, som afd. 3 fik for 19 lejligheder i forbindelse med servicebesøget 2021.

### **Forsikringskade**

Den sorte port mod Søren Møllers Gade er blevet påkørt af renovationsbilen – det er en forsikrings sag, Lone Marie har stået for kontakt til Vognmand og forsikringsselskab – der er givet accept til at arbejdet kan gå i gang, tilbud er godkendt, men vi har endnu ikke en dato for hvornår de går i gang.