

Bestyrelsens beretning for perioden fra 10.04.19 til 25.08.20

Generelt

Bestyrelsens beretning aflægges mundtligt suppleret med dette skriftlige resume.

Dagsorden og orienteringer om bestyrelsens arbejde er løbende lagt på hjemmesiden.

Ejendomsovertagelse og mangelafhjælpning

Fællesejendommen blev formelt overtaget af ejerforeningen 1. maj 2018 og der blev i den forbindelse gennemført en 1 års gennemgang sammen med teknisk rådgiver udefra. Gennemgangen resulterede i ret omfattende veldokumenteret mangelliste, som det har krævet en del ressourcer både fra Enggaards og bestyrelsens side at få udbedret. Pt. udestår der kun få punkter, ligesom der er punkter, som kræver en ekstra opfølgning ved 5 års gennemgangen i 2023.

Serviceaftaler

Vi har foreløbigt afsluttet arbejdet med at indgå de nødvendige serviceaftaler både ifm. den daglige vedligeholdelse og opsyn samt for alle de mange lovpligtige eftersyn vi er pålagt. Vi har i den forbindelse netop skiftet servicefirma for vores elevatorer.

Parkeringsudfordringer

Parkering er fortsat en udfordring. Det gælder både gæsteparkering og håndtering af ulovlige parkeringer specielt på stikvejen ud for CKV31-35 samt ud for Føtex. En fornyet henvendelse til såvel kommune som p-kontrollen har desværre ikke givet resultat og vi er fortsat henvist til gæsteparkering via indbyrdes udlån, Facebook-gruppen og Føtex p-kælderen.

Fjordparken og Ramblaen

Udgifterne til vedligeholdelsen af de fælles grønne arealer, private veje m.m. i området omkring Laurits Hauges Vej, Carl Klitgaards Vej og Sundby Brygge via den fælles grundejerforening Fjordparken (8 medlemmer) er stigende. Det samme gælder vedligeholdelsen af Ramblaen. Vi har uden held forsøgt at få kommunen til at overtage vedligeholdelsen af Ramblaen.

Økonomi

Foreningens økonomi har fået en god opstart med mulighed for allerede nu at lægge til side til fremtidige større vedligeholdelsesudgifter.

Efter at vi har fået udarbejdet en 20 års vedligeholdelsesplan kan vi se at der bliver behov for at opsamle yderligere midler og vi må forvente en stigning i fællesudgifterne fremover.

Bygningsforandringer - vindafskærmninger

Vi har modtaget 4 ansøgninger om opsætning af vindafskærmninger, som ikke er omfattet af vores nuværende bestemmelser.

Generelt medfører ønsker om udvendige bygningsforandringer anledning til mange udfordringer. Det er baggrunden for bestyrelsens forslag om reviderede bestemmelser for vindafskærmninger.

Ford grunden

Bestyrelsen følger fortsat udviklingen af planerne for bebyggelse af Ford grunden meget tæt. Pt. er der ikke udsigt til at igangsættelse af nybyggeri eller ændring af lokalplanen.

Selvrisiko interne skader

Forsikringsbetingelserne for vores fælles ejendomsforsikring er lagt på hjemmesiden. Forsikringen dækker også visse faste installationer i lejlighederne. Selvriskoen på kr. 5000 dækkes af ejerforeningen ved udefrakommende begivenheder og af ejeren ved forsikringsbegivenheder i lejligheden.

Fortolkning af vedtægter vedr. intern handel med p-pladser

Særskilt overdragelse af en p-retting til en anden lejlighedsejer i Sundby Brygge kan efter bestyrelsens vurdering ske uden at p-rettingen forud er udbudt til alle øvrige lejlighedsejere (intern overdragelse). Ved ekstern overdragelse skal vedtægternes procedure uændret følges.

El-ladestandere

Etablering af opladningsmuligheder i ejendommen viser sig ved nærmere undersøgelse at være både teknisk og økonomisk set ret problematiske. Der er ikke umiddelbart nogle enkle løsninger i sigte. Bestyrelsen vil nøje følge udviklingen på området.

Bestyrelsesarbejdet

Der har i perioden været mange opgaver. De gennemgående punkter har været håndtering af beboerhenvendelser bl.a. om udv. bygningsforandringer, mangelfhjælpning på ejendommen, indgåelse af serviceaftaler, parkeringsudfordringerne.

Cykeloprydning

Der gennemføres en cykeloprydning i næste uge efter den udmeldte fremgangsmåde.

Måger

Tagfladerne inspiceres løbende og der er til dato (12. august) hverken observeret reder, rester af reder eller begyndende reder. Vores tagflader er helt rene.

Vi er i tæt dialog med Udsigten og øvrige ejerforeninger i området bl.a. via grundejerforeningen Fjordparken om deres tiltag og erfaringer - desværre ikke pt. udsigt til effektive løsninger.

Forestående opgaver

Ud over håndteringen af de daglige opgaver kan nedenstående nævnes blandt de vigtigste forestående opgaver:

- Afslutning af 1-årsgennemgangen og øvrig mangelfhjælpning
- Opfølgning på indgåede serviceaftaler
- Opladning af el-biler
- Konsolidering af vedligeholdelsesplanen på kort og langt sigt
- Parkeringsudfordringerne

Vi har i løbet af året fået flere tilbud fra beboere om hjælp til praktiske opgaver. Det er vi i bestyrelsen meget glade for.

Sundby Brygge d. 25. august 2020

Bestyrelsen