

Formandens beretning for 2023

- ved ordinær generalforsamling d. 10. april 2024



Året i bestyrelsen

Året går på hæld, og endnu engang vil jeg i denne beretning opsummere dette års arbejde og aktiviteter i E/F Bryggervangens Bestyrelse.

Bestyrelsen har siden sidste ordinære generalforsamling bestået af Mads Rahbek Jørgensen, Anders Funding La Cour, Rikke Rasmussen (kasserer), Nanna Warmdahl (næstformand) og jeg, Terese Skjødt Jessen (formand).

Vi har haft et absolut glimrende samarbejde, og har sammen formået at opnå flere milepæle i både nye og "gamle" projekter på ejendommen. Tungest vejer her selvfølgelig projektet vedrørende fugt i tagkonstruktionen, samt det fortløbende projekt vedrørende kloak og haveindretning. Mere om begge projekter senere i denne beretning...

Foreningens bestyrelse er frivillig. Det betyder, at vi alle har "rigtige" jobs, som vi skal passe, og at vi derfor naturligvis ikke kan være til rådighed 24/7. Langt de fleste ejere og beboere forstår og respekterer dette. Desværre oplever vi til tider, at tonen kan blive noget hård ved henvendelse via bestyrelsens mail. Måske har vi ikke svaret hurtigt nok på en henvendelse (jeg gætter på at vi svarer omkring 98% af henvendelser på mail indenfor de 5 dages svartid vi udbeder os), måske har vi ikke givet det svar man havde håbet eller forventet, måske har man været i en presset situation og har brug for at komme af med noget. Vi forstår, at man kan være i en situation, hvor det nemmeste er at sende en anklagende eller bebrejdende mail, men vi beder samtidig om en forståelse for, at vi alle netop har vores "rigtige" jobs at passe først. Haster noget mere end at man kan vente op til 5 dage med svar, beder vi ejere og beboere om at kontakte vores administrator.

Vi vælger alle at sidde i bestyrelsen for at gøre en ekstra indsats for vores fælles ejendom. Har man som beboer lyst til selv at gøre en ekstra indsats, opfordrer vi til at man enten stiller op til bestyrelsen på aftenens ordinære generalforsamling, eller at man melder sig under fanerne, og indgår i en arbejdsgruppe, som driver et projekt på ejendommen med support fra den siddende bestyrelse.

Til den siddende bestyrelse skal lyde et stort tak. Tak for samarbejdet, og ikke mindst tak for hyggen. Vi gør meget ud af at hygge os i vores bestyrelse - ellers bliver arbejdet lidt for trist. Tak for i år!

Administration

Administrationen har igen i år været varetaget af Newsec, repræsenteret ved Pia Hallgren Münster-Swendsen, samt bygningssagkyndig rådgivning fra Ole Poulsen.

I forbindelse med de to store projekter på ejendommen, har vi samarbejdet med byggesagsadministrator, Peter Mejer Lauridsen.

Vi takker for endnu et års godt samarbejde!

Projekt: Fugt i tagkonstruktionen

Det har måske hverken krævet blod eller tårer (eller har det), men det har i hvert fald krævet sved og en stærk indsats, at få kørt dette projekt i mål. Nogle beboere vil kunne berette om en årelang kamp mod entreprenør, bygherre, forsikringer osv. Denne kamp ser nu ud til at være overstået og projektet afsluttet. I skrivende stund har vi endnu ikke afregnet, det har vi måske, når denne beretning sendes ud til ejerne. Det har været et langt, sejt træk, men med skarp hjælp fra både rådgivere, håndværkere og byggesagsadministrator har vi nu en tør og sund tagkonstruktion.

Den drivende kraft bag projektet har været Victor, vores tidligere bestyrelsesmedlem. Victor har drevet arbejdet fremad og holdt tæt kontakt med rådgiver, håndværkere og byggesagsadministrator, samt holdt bestyrelsen opdateret. Det har været fuldstændig uvurderligt at have Victor med til denne store opgave, og jeg sender dig derfor en kæmpe tak for indsatsen!

Projekt: Kloak og haveindretning

Vi har ventet og ventet. Men lige op til jul modtog vi endelig en byggegodkendelse! Vi håber at kunne skåle med alle ejerne, og ønske hinanden tillykke med milepælen når vi ses til årets ordinære generalforsamling. Til den tid har vi måske også haft første spadestik - hvem ved.

Første skridt bliver dog at udarbejde en plan for resten af projektet, samt sende projektet i udbud til en række entreprenører, som så kan byde på opgaven. Herefter skal buddene vurderes, og den endelig entreprenør vælges - først da kan byggeriet gå igang.

Udover den længe ventede godkendelse har jeg en anden glædelig nyhed. Vores nye high-tech kloak har vist sit værd. I løbet af året har vi oplevet et flere kraftige regnskyl og skybrud. Her har vi IKKE oplevet problemer med eksempelvis vand i kælderen på ejendommen, hvilket jo må betyde, at vi tog den rigtige beslutning om at sikre os grundigt via adskillige pumper, højvandslukke, kværne og så videre.

Bygningens stand og generelt vedligehold

Vi fik i 2021 udarbejdet en tilstandsrapport / vedligeholdelsesplan for vores ejendom. Selvom vi har haft både store projekter samt løbende vedligehold på ejendommen, har vi hele tiden også skævet til denne rapport.

Vores ejendom nærmer sig de 100 år i alder, og vi må derfor sande, at ikke alt lever helt op til nutidens standarder. Derfor ser vi nok ind i flere større arbejder i de kommende år, herunder sikring af metalkonstruktion i murede altaner, klimaværn i form af udskiftning af fuger i bygningens ydermure, samt en opdatering af alle opgange inklusiv belægning - noget flere beboere har påpeget. Samtidig er vi opmærksomme på bygningens indeklima, og ved at vores gennemgående udluftningskanaler trænger til rensning.

Vi rådfører os løbende med vores rådgivere og vil med hjælp fra dem prioritere, hvad der bør laves først, samt hvornår der bør igangsættes.

Vi kan på stående fod derfor hverken oplyse nærmere om udgifter, tidslinier, eller specifikt hvad der skal udbedres, men vi ønsker en åben og transparent kommunikation, hvorfor jeg nævner dette i min beretning for året. Selvom dette arbejde er fremtidigt.

Belysning i gården og på gaden

Det har længe været et stort ønske at få opdateret vores belysning på ejendommen - både på gaden og i gården. Det viste sig imidlertid ikke at være helt så ligetil som bare at skifte nogle pærer og et par lamper. Opdateret belysning krævede nemlig nye ledninger, da de eksisterende, næsten 100 år gamle ledninger havde udtjent deres værnepligt. Arbejdet er i skrivende stund påbegyndt, og når vi mødes til den ordinære generalforsamling er vi forhåbentligt kommet ret langt. Til en start prioriterer vi gården, som i de sene aftentimer kan være ganske mørk. Lamperne ud mod gaden, og tallene ved opgangene, udskiftes efterhånden som vi oplever problemer med lyset.

Vaskeri

Det nye vaskeri er installeret og ser ud til at fungere fremragende! Vi må indrømme, at det tog sin tid. Både fordi vi gerne ville have de sidste effektive driftstimer ud af de gamle maskiner, men ærligt talt også fordi vi havde meget at se til med de andre store projekter på ejendommen. Vi kan nu meddele, at vi modtager meget, meget få henvendelser om driftsstop på de nye maskiner, og vi tager dette som en stor succes.

Skrald, skrald og atter skrald

Det kommer nok ikke som nogen overraskelse, at jeg endnu engang må have dette emne med i min beretning. Personligt bliver jeg efterhånden noget ærgerlig, og ked af endnu engang at måtte påpege, hvor irriterende og uansvarligt det er, blot at efterlade sit skrald rundt omkring sig, og lade andre rydde op efter sig. Vi husker nok alle skiltene fra folkeskolen med "Din mor arbejder ikke her - ryd op efter dig selv". De virkede tilsyneladende ikke.

Og det gælder både almindeligt dagligt skrald og storskrald der efterlades i vores gård, skrald fra noget der kunne ligne byggeprojekter, der efterlades ved opgangene, og den skrald, der godt nok er kommet op i en container, som så ikke kan lukkes, og derfor ikke bliver taget med af renovationen. For det er reglen - kan låget ikke lukkes, har renovationen ret til ikke at tage den med. Og herefter må ejendomsservice rydde op i det, og skille sig af med det - for din skyld. Ejendomsservice løn er betalt ud af vores fælles lomme, fællesudgifterne, hvorfor vi desværre alle må betale for, at nogle enkelte beboere glemmer at tænke sig om. Hvis du er ejer, og udlejer din lejlighed, og derfor tænker at det her ikke vedkommer dig, så husk lige din lejer på, at hjælpe med at holde orden på ejendommen. Det må være nok surt opstød for i år - lad os håbe det ikke er nødvendigt næste år.

Haven

Nu til noget mere glædeligt, vores helt egen grønne oase. Godt nok har vi igennem tiden haft mange drømme og ønsker for vores have, men når den i foråret og sommeren står i fuldt og farverigt flor, så er den da dejlig! Her skal vi selvfølgelig huske, at dette ikke sker af sig selv. På grund af frivillige Zanne, kan vi år efter år nyde udsigten til smukke farver og planter - ikke alle har det privilegium, og derfor skal der selvfølgelig lyde et stort tak til Zanne for indsatsen endnu et år. Tak!

Udover at haven har set flot ud, er den også blevet brugt flittigt i løbet af sommeren især. Der har været afholdt adskillige hyggelige og festlige arrangementer, og bestyrelsens oplevelse (via meldinger fra beboere) er, at de festende har været rigtig gode til at overholde vores husorden og i det hele taget have respekt for de andre beboere.

Der har faktisk været afholdt så mange arrangementer, at vi nu må indkøbe et nyt telt, som beboerne kan låne. Det gamle har været flittigt brugt i mange år, og er nu decideret slidt op. Vi skaffer et nyt inden den nye sæson for alvor går i gang.

Ejendomsservice

Jeg vil også benytte muligheden her for at komme med en stor tak til vores ejendomsservice. Da jeg selv startede i bestyrelsen for flere år siden, brugte vi på hvert eneste bestyrelsesmøde en anseelig andel af tiden på at diskutere rengøring af fællesarealer, småarbejder og -reparationer, ryddelighed på ejendommen og så videre.

Dette har ændret sig drastisk! Vi bruger faktisk ikke længere tid på at tale om den slags på vores bestyrelsesmøder, for det er slet ikke nødvendigt. Alle de små ting, som vi som beboere nok tager for givet bliver ordnet, er faktisk fikset før vi når at lægge mærke til at det trængte. Vi er meget, meget tilfredse med indsatsen fra Ejendomsservice, og ser frem til, at samarbejdet vil fortsætte i mange år fremover!

Tak

Til slut i årets beretning, skal lyde endnu en tak.

Tak til Zanne for at holde vores grønne oase i byen så smuk. Jeg tror ikke jeg er den eneste, der nyder at sidde i haven med en god bog og en kop kaffe, omgivet af alverdens farver - tak for at gøre det muligt, Zanne!

Tak til Anne for at være en drivende del af vores store Kloak- og gårdhaveprojekt (nu reduceret til haveprojekt, da kloak-delen er færdigrenoveret). Anne sidder ikke i den faste bestyrelse, og er dermed et perfekt eksempel på, hvordan man kan bidrage uden at være valgt ind i bestyrelsen. Tak Anne, for at holde styr på trådene og kommunikationen med rådgiver!

Tak til Victor for at køre videre med tagprojektet, selvom du ikke længere er en del af bestyrelsen. Din indsats har givet bestyrelsen plads til at håndtere de løbende opgaver på ejendommen, da vi trygt har kunnet overlade tagprojektet i dine hænder - tak for indsatsen!

Tak til beboerne for endnu et år med (oftest) god dialog, fine forslag og forståelse for travlhed og kompleksitet i projekter.

Min absolut sidste tak i denne strøm af taknemmelighed skal gå til den siddende bestyrelse. Det har været en fornøjelse at lære jer at kende og samarbejdet med jer om stort og småt, og selvom det til tider har været hårdt, nyder jeg vores møder og snakke i Rottehullet (læs: ejendommens kontor). Jeg ser frem til flere gode stunder i det kommende bestyrelsesår.

Jeg ser frem til at vi i 2024 får et, om muligt, lidt roligere år i bestyrelsen og foreningen!

Venlige hilsner

Terese Skjødt Jessen
Formand