

Årsberetning for Ejerforeningen Wessels Have 2015

Året kort

Bestyrelsen i WH har haft et travlt år. Vi har holdt møde ca. en gang om måneden i hele bestyrelsen med godt fremmøde, og møder derudover i mindre arbejdsgrupper. Vi har gennemgående haft et velfungerende samarbejde, og alle har trukket et godt læs.

Bestyrelsen har brugt de fleste kræfter på at sikre ejendommens drift ved bl.a. at holde jævnlige møder med Lars og Per, der foruden ad hoc sager tager udgangspunkt i de årshjul, som vi har udarbejdet og som beskriver viceværtens og gårdmandens opgaver gennem et år. Hertil er der brugt kræfter på at finde en rytme i samarbejdet med Øilgaard Ingeniører og Byberg Byg. Vi er blevet godt hjulpet af 4b og har genfundet det gode og konstruktive samarbejde, vi tidligere har haft.

Herudover har vi brugt mange kræfter på at drive de projekter frem, som vi ved seneste års generalforsamling fik mandat til, og som er kommet godt på vej.

- Kælder projekt – næsten udført
- Vedligeholdelsesprojekt 2015 -1. år – næsten udført
- Containerplads – udført
- Altandørs-projekt (opfølgning) – udført
- Altanundersøgelse – udført
- Altankasser 1. sal – udført

En sag har dog trukket lange spor: flisebelagte altaner. Her har bestyrelsen måttet ty til tiltag, der vil påføre enkelte ejere ekstra omkostninger, og vi vil bede generalforsamlingen om at tage stilling til de øvrige flisebelagte altaner.

Bestyrelsen vil bede generalforsamlingen om at tage stilling til en række forslag:

- Vedtægtsændringer
- Pool-renovering

Bestyrelsen opfordrer alle ejere til at forholde sig til bestyrelsens forslag og møde op til generalforsamlingen eller afgive fuldmagt - især vedr. de foreslåede vedtægtsændringer, så vi kan undgå en ekstraordinær generalforsamling - det vil være en stor hjælp, TAK !

Og det er ikke kun bestyrelsen, som har arbejdet for WH. Heldigvis var Anne Marie, Heidi og Sergej utroligt hjælpsomme og sikrede en rigtig god sommerfest – en stor tak for det!

Kommende bestyrelse:

Lisser Rye Ejersbo og Kirsten Geert Jensen er på valg til bestyrelsen i år og genopstiller gerne til en ny periode.

Elvis Jensen og Mads Ingholt er som suppleanter på valg hvert år og genopstiller gerne for en ny periode.

Ejendom og Have

Ejendommen

Altaner

I forbindelse med udarbejdelsen af Tilstandsrapporten 2014 og som omtalt på Generalforsamlingen 2015 er bestyrelsen blevet gjort opmærksom på forhold omkring altanerne, som kræver handling. Det skal her præciseres at flisebelægning samt maling af altanloft og søjler er sket i strid med vedtægterne, og det er derfor forhold, der skal udbedres af den enkelte ejer.

Flisebelægning

Bestyrelsen har konstateret at flere ejere har lagt fliser på altanerne. Vi blev på seneste generalforsamling bedt om at redegøre for vores konklusioner, når vi havde haft tid til at undersøge forholdene nærmere,

men desværre blev vi 'overhalet indenom' og så os nødsaget til at forcere nogle tiltag, uagtet at vi ikke havde orienteret tilsvarende på hjemmesiden.

Karakteren af problemerne omkring flisebelægningen har forskellige karakteristika:

Vægtbelastning af hele altankonstruktionen.

Flisebelægningen er foretaget meget forskelligartet dels med fordelingen rundt omkring i ejendommen og dels i forhold til tykkelsen af den lagte flisebelægning. Nogle strenge – skal forstås som højre eller venstre side i den enkelte opgang – har mange flisebelagte altangulve, mens andre ingen har.

Et væsentligt forhold er, om fliserne er lagt i et tyndt eller tykt lag mørtel, hvilket varierer fra altan til altan, idet dette jo selvsagt har betydning for belastningen – den samlede strengs belastning, såvel som den enkelte etages belastning.

Er fliserne lagt i 1-2 cm mørtel, er der ikke noget problem i forhold til det enkelte altangulv og heller ikke for den samlede streng.

Flisebelægning på 3. sal, hvor den oprindelige zinkinddækning er blevet fjernet.

Bestyrelsen har konstateret at fem 3. sals lejligheder har fjernet zinkinddækningen og lagt fliser i en 5-8 cm mørtel. Foruden de ovenfor nævnte problemer omkring belastning af altangulv og den samlede belastning af hele strengen, har den manglende zinkinddækning medført store gener for nogle af de ejere, der bor under disse lejligheder. Bestyrelsen har derfor set sig nødsaget til at anmode de 5 ejere om at fjerne den lagte flisebelægning og reetablere zinkinddækningen. Bestyrelsen har anmodet de berørte parter om inden den 1. juni 2016 at udarbejde en plan for, hvordan og hvornår arbejdet tænkes udført, sådan at bestyrelsen kan godkende de påtænkte tiltag. Arbejdet skal udføres for ejers regning.

Maling af altanloft og søjler

Bestyrelsen har også konstateret at nogle ejere har malet altanloft/altansøjler. Hvis der er anvendt plastikmaling, hvilket kan være tilfældet, skal denne fjernes hurtigst muligt, da den er skadelig for betonen. Malingen vil kun kunne fjernes med en sandblæsning, og den skal fjernes for ejers regning. Fjernes plastikmalingen ikke, kan det få konsekvenser for betonen.

Ønsker man at fjerne den algebevoksning, der er på søjler/loft, må dette ikke ske med klorholdige præparater, da dette også vil være skadeligt for betonen. Bestyrelsen anbefaler, at man bruger Rodalon.

Betonens tilstand

Der er udført stikprøvekontrol af betonens tilstand på to altaner og søjler. Betonen er fundet i god stand, og det er derfor ikke nødvendigt at foretage overfladebehandling af denne, jf. vedligeholdelsesplan fra generalforsamlingen i 2015.

Festlokaler

Bestyrelsen har foranlediget, at der er anskaffet nye højttaler samt en Bluetooth adapter, så man kan afspille musik fra sin mobil/tablet i festlokalerne. Bestyrelsen vil se på en ny forstærker, da den gamle er ved at være udtjent.

Bestyrelsen har også igangsat en ny proces for, hvordan festlokalet afleveres efter brug og inden, man får tilbagebetalt sit depositum. Bestyrelsen har desværre konstateret, at enkelte lejere af festlokalerne ikke respekterer den stand festlokalerne, skal afleveres i og heller ikke udviser et behørigt hensyn til naboer i ejendommen. Bestyrelsen har derfor bedt Lars/Per om at gennemgå festlokalerne inden depositum tilbagebetales og undersøge, om der har været klager fra naboer, hvilket i så fald også vil få konsekvenser for tilbagebetaling af depositum.

Renovation

Med den etablerede containerplads opfordrer vi beboere til at følge de omdelte henvisninger omkring affaldshåndtering:

Aviser:	Skal deponeres i containerne bag afskærmningen i porten ved opgang 13
Glas:	Skal deponeres i flaskecontaineren placeret i elevatoren ved opgang 13
Metal:	Skal deponeres i relevant container i affaldsrummet i kælderen

Plastik:	Skal deponeres i relevant container i affaldsrummet i kælderen
Elektronik:	Skal deponeres i relevant container i affaldsrummet i kælderen
Pap:	Skal deponeres i relevant container i affaldsrummet i kælderen, komprimeret i videst mulig omfang.
Storskrald:	Skal deponeres i storskraldtrum i den vestlige ende af haven, langs med Vennemindevej
Køkkenaffald:	Skal emballeres efter forskrifter inden dette smides i affaldsskakt

Etablering af containerpladsen har medført, at vi nu ikke længere er hele kvarterets affaldsplads. Der er blevet rent og ryddeligt ved porten til opgang 13 og vi har indtil videre halveret mængden af avisaffald.

Cykel-kælder

Der har været gennemført en cykel-oprydning i kælderen, desværre afstedkom det kun at 9 cykler blev bortskaffet.

Vi har alvorlig pladsmangel i cykelkælderen, hvilket især kommer til udtryk i vintermånederne. Bestyrelsen påtænker at etablere parkering til ladcykler på Helsingborggade, sådan at disse vil kunne parkeres og fastlåses her.

Haven og Pool

Gårdlauget Wessels Minde

Også her er der blevet taget diverse initiativer, udover den daglige drift med at holde haven pæn og i god stand i henhold til retningslinjerne.

Vedtægtsændringer

Vedtægterne for Wessels Minde er blevet ændret sådan at Wessels Haves repræsentation i Wessels Mindes bestyrelsen nu er forankret i Wessels Haves bestyrelse. Hertil er tidspunktet for afholdelse af generalforsamlingen i Wessels Minde af praktiske grunde blevet tilpasset tidspunktet for Wessel Haves generalforsamling.

Formuldningsanlæg

Bestyrelsen har taget initiativ til at etablere et formuldningsanlæg til havens affald. Haven producerer store mængder blade mm som hidtil har været bortkørt. Bestyrelsen ønsker fremadrettet at gøre brug af den kompost der kommer ud af havens affald og har derfor etableret et komposteringsanlæg, som vi har placeret ved den vestlige indgang til garageanlægget. Beboerne kan også lægge afskårne plantedele, visne buketter og lign planteaffald i formuldningskasserne. Formuldningsanlægget må under ingen omstændigheder bruges til køkkenaffald eller til henkastning af papir eller lignende.

Plantekasser/højbede øst for poolen

Der er planer om at indkøbe plantekasser/højbede, som skal placeres på den østlige side af poolen. Disse plantekasser/højbede kan bruges af alle brugere af haven og skal ligeledes passes af brugerne.

Træfældning

Bestyrelsen har taget initiativ til at fælde selvplantede træer på den flade del af pool-området. Dette initiativ er sat i gang for at beskytte den underliggende membran.

Vandtønder

Bestyrelsen har opsat to vandtønder til at opsamle det vand, der falder fra overdækningerne på pool-området. Det har været svært at få den nye beplantning foran glaspartierne til at slå ordentlig rod, fordi de ofte er oversvømmet af det vand, der falder ned fra overdækningen. Vi håber at initiativet kan give bedre vækstforhold for disse planter, samt at vi vil kunne bruge det opsamlede vand til vanding af planter, og så er det et lille bidrag til klima- / skybrudssikring.

Planter

Der vil yderligere blive plantet hibiscus langs glasvæggen ved poolen.

Nordskræntens beplantning vil blive klippet ned i lighed med østsidens, så planterne kan få et tiltrængt boost.

Blåregnen i pergolaen vil blive beskåret, så døde grene kommer væk. Den kan i en kort periode komme til at se lidt trist ud, men når den kommer igen, vil den blive endnu flottere.

Kommende planer og initiativer omkring haven

Bestyrelsen påtænker at invitere Charlotte Skibsted til en snak om, hvordan hendes oprindelige tanker for haven vil kunne tænkes ind i vores efterhånden modne have. Vi vil bede hende om at hjælpe os med at lave nogle retningslinjer for en fremadrettet cyklus for haven.

Bestyrelsen vil lægge de fremadrettede linjer for haven i tråd med Charlotte Skibsteds idéer for haven. Vi ser det som det mest gangbare kompromis mellem de, der ønsker en hård beskæring og de der helst ser det gro, som en have nu gør.

Vi vil særligt gerne høre Charlotte Skibsteds tanker om:

- Beplantning på plateauet omkring poolen, i respekt for den underliggende membran
- Retablering af rosenhække
- Retablering af fældede træer
- Håndtering af efterhånden meget brede hække omkring terrasserne i stuen

Pool

Det lille bassin har været udsat for hærværk og er derfor for nærværende tømt for vand. Nogle har, da der var is på poolen 'moret' sig med at smide diverse genstande ud på isen, herunder en parasolfod, der lavede en lille flænge i folien, da isen ikke kunne holde til betonklodsens. Folien vil snarest muligt blive lappet.

Bestyrelsen vil inden badesæsonens begyndelse atter forsøge sig med lidt nudging, der gerne på lidt alternativ vis skal lokke alle poolens brugere til at huske at tage bad, inden der springes i poolen.

Medarbejdere

Bestyrelsen vil gerne takke Lars og Per for deres bidrag i det forløbne år, et år der har budt på mange forandringer. Forandringerne består dels af at bestyrelsen har taget initiativ til at beskrive arbejdsområdet for henholdsvis vicevært og gårdmand og derved tilrettelagt deres opgaver på en anden måde end hidtil, og dels at vi har opsagt vores samarbejde med ejendommens hidtidige trapperengøringshjælp. Yderligere har vi fået etableret samarbejdet med Byberg Byg, hvilket også har krævet sin tilpasning.

For nærmere indblik i årshjulene for Vicevært og Gårdmand, se venligst vedhæftede bilag.

Partnerskaber

Bestyrelsen har i 2015 fortsat sit partnerskab med Øllgaard Ingeniører og Byberg Byg og haft stor glæde af samarbejdet, som fortsætter i 2016.

Vi har i marts 2016 holdt et statusmøde med begge partnere, hvor vi dels har fulgt op på opgaverne i forbindelse med Vedligeholdelsesplan 2015 og dels forespurgt om nye opgaver, som er blevet identificeret. Undtaget opgaver omkring pool-området (se relevant afsnit) er der ikke identificeret nye større opgaver.

Bestyrelsen finder stor støtte i at have adgang til både Øllgaard og Byberg, hvor Øllgaard sikrer at Byberg løser sine opgaver i henhold til 'best practise' og Byberg har adgang til konsultation, hvis det skulle være nødvendigt.

Projekter (2015)

Vedligeholdelsesplan 2015

De planlagte opgaver for 1. år af vedligeholdelsesplan 2015 forventes at være gennemført inden afholdelsen af generalforsamlingen for 2015.

På baggrund af Tilstandsrapporten 2014 har vi gennemført en nærmere analyse af tilstanden omkring altanerne og fundet at denne er tilfredsstillende. Der er dog fundet nogle småskader, og vi har lavet et oplag på hjemmesiden, hvor vi beder ejerne/beboerne om at holde øje med disse og rapportere disse til bestyrelsen, så vi kan bundte dem og få dem udbedret samlet.

5	Tagsten skal rettes og fastgøres. Skotrender skal eftergås og manglende tagsten suppleres med nye skæringer	Udført
5	Undertag skal tættes omkring gennemføring	Udført
5	Der etableres tudesten ved tagfod for udluftning	Afventer nærmere overvejelser
5.1	Utæt nedløbsrør skal tættes	Udført
5.2	Vandnæser enkelte plader og maling	Udført
6.1	Malet træværket på alle sider	WH varetager selv opgaven: Havesiden: maleplan (SB giver tilbud på fladerne over portene) Gadesiden: opgaven planlægges, når vi evaluere på arbejdet over portene
6.2	Injisering af revne i porten	Udført
6.2	Ny zinkkant samt reparation af murværk	Udført
6.2	Reparation af øvrigt murværk med indfarvet puds	Udført
6.4	Udbedring af revne i sokkel	Udført
6.4	Gennemgang af alle sokler og udbedring af revner og afskalninger	Udført
6.4	Reparation af puds på muret sokkel	Udført
6.5	Maling af altankasser	WH varetager selv opgaven 1)
6.5.2	Overfladebehandling af altaner	Der bør sættes penge af til denne opgave, sådan at dette kan gøres hvert 5. år, hvilket vil forlænge levetiden af betonen. Plasticmaling af loft-parti (4-5 stk.) på altanerne bør fjernes med sandblæsning -hvad er der malet med? –Ølgaard mener det er plastic
6.5.2	Overfladebehandling af betonsøjler	Plastic maling skal fjernes vha. sandblæsning. Alger på beton-fladerne kan renses med Rodalon, må ikke renses med klorholdige produkter
7.1	Maling af vinduer plus lister	WH varetager selv opgaven.
7.2	Reparation af deformation af låge	Udført
7.2	Overfladebehandling af store lågepartier	Disse bliver sandblæst når vejret bliver lidt varmere
8.1	Maling af alle hoved- og havedøre	Udført
8.2	Maling af altandøre	Udført
9.1	Reparation af indgangstrapper	Udført
9.2	Overfladebehandling af kældertrappe -skridsikker	Vi aftalte at sætte en fender-liste på muren ved nedgangen til kælderen, til forhindring af skade på murværk som følge af påkørsel af skraldespande der nu har fået en metalkant.
9.2	Kælderlåge smøres og males	Arbejdet udføres når det bliver varmere

Maleplan for havesiden:

Bestyrelsen har besluttet at lade ejendommens medarbejdere udføre malerarbejdet omkring altanerne efter følgende model:

3.sal – 2. sal – 3. sal – 1. sal – 3. sal – stuen – 3. sal ...

Hvilket betyder at der vil skulle males 3 altaner per måned over en 8 måneders maleklar periode. Det første år, 2016, starter de med de altaner, som trænger mest, fordi det vil være til gavn for alle. De efterfølgende år følges planen.

Ejerne er stadig velkomne til selv at male træværket på deres altaner og man vil fortsat kunne hente maling på ejendomskontoret.

Maleplan for gadesiden:

Bestyrelsen har besluttet at malerarbejdet på klimaskærmen udenfor altanerne ikke skal varetages af ejendommens medarbejdere. På baggrund af de indsamlede erfaringer fra malerarbejdet på partierne over portene mod havesiden vil vi beslutte os for en fremadrettet model herfor.

Vedligeholdelsesplan 2015 år 2 (2016):

En af den kommende bestyrelses store opgaver, bliver at finde en model for, hvordan vi kan finde en cyklus for malingen af ejendommens træværk. Vi skal gøre os nogle erfaringer omkring henholdsvis det malerarbejde som vi påtænker at Lars og Per skal foretage, maling af altanernes klimaskærm, og omkring malingen af klimaskærmen mod gaden. Som skrevet under afsnittet: Renovering af facader over 1/13 mod haven: Vi forestiller os at vi gennem dette pilotprojekt, kan blive skarpere på hvordan vi finder den bedste måde at løse den kontinuerlige maler-

opgave. I nedenstående vises den del af Vedligeholdelsesplan 2015 som vedrører 2016, samt udestående fra sidste år.

		1 år	2 år
6.1	Malet træflader på alle sider	50.000	50.000
6.5	Maling af altankasser	25.000	25.000
6.5.2	Overfladebehandling af altaner	0	190.000
6.5.2	Overfladebehandling af betonflader	0	180.000
7.1	Maling af vinduer plus lister	160.000	50.000
8.2	Maling af altaner		50.000

Bestyrelsen foreslår, at dette års vedligeholdelse, i henhold til vedligeholdelsesplanen 2015, koncentrerer sig om gennemførelsen af renovering af klimaskærmen over portene mod havesiden (Helsingborggade 1 og 13). Dette pilotprojekt kan give os nogle erfaringer mht. hvordan vi skal tackle vedligeholdelsen af klimaskærmen på gadesiden og vi vil på næste års generalforsamling fremlægge en plan herfor. Se nedenstående forslag nr. 3.

Skydedørs-projekt

Som følge af henvendelser fra flere 3. sals ejere har bestyrelsen foranlediget en gennemgang af skydedørene på 3. sal. De fleste udfordringer kunne løses med en justering af lukkemekanismen, som de enkelte ejere nu er instrueret i at kunne udføre selv, og som måske vil skulle justeres flere gange om året. Tilbage står 2 skydedøre, hvor Byberg er i dialog med skydedørs-producenten UD-Vinduer, da Byberg vurderer at problemerne skyldes produktionsfejl.

To vinduer er blevet udskiftet på grund af ridser på den indvendige side af glasset.

Containerplads

Som det sikkert er de fleste bekendt er der blevet etableret en containerplads på plateauet ved indgangen til nummer 13. Etableringen af containerpladsen har givet mulighed for at alle containere kunne fjernes fra området foran gitterporten til opgang 13. Bestyrelsen har foranlediget at glascontaineren er blevet placeret inde i elevator-skakten, med en tagkonstruktion, der gerne skulle minimere støjgenerne for beboerne i opgang 13.

Bestyrelsen har afsøgt alle potentielt mulige og umulige placeringer af containerpladsen og kunne ikke finde nogen bedre muligheder end den valgte.

Altankasser 1. sal

Sidste fase af altankasse-projektet er blevet gennemført, og altankasserne på 1. sal er blevet udskiftet i løbet af dette forår.

Kælder-projekt

Kælderprojektet er nu blevet gennemført, som det blev fremført. Vi er dog siden blevet opmærksomme på, at vi måske også skal udskifte toiletterne for at sikre den sidste kilde for vandindstrømning, se venligst budgettet.

Til orientering er vores forsikringspræmie blevet forhøjet med 70.000 kr. årligt. Bestyrelsen har afventet en endelig vurdering omkring toiletterne i kælderen og har derfor ikke taget initiativ til en forhandling med forsikringssselskaber vedr. en præmienedsættelse endnu.

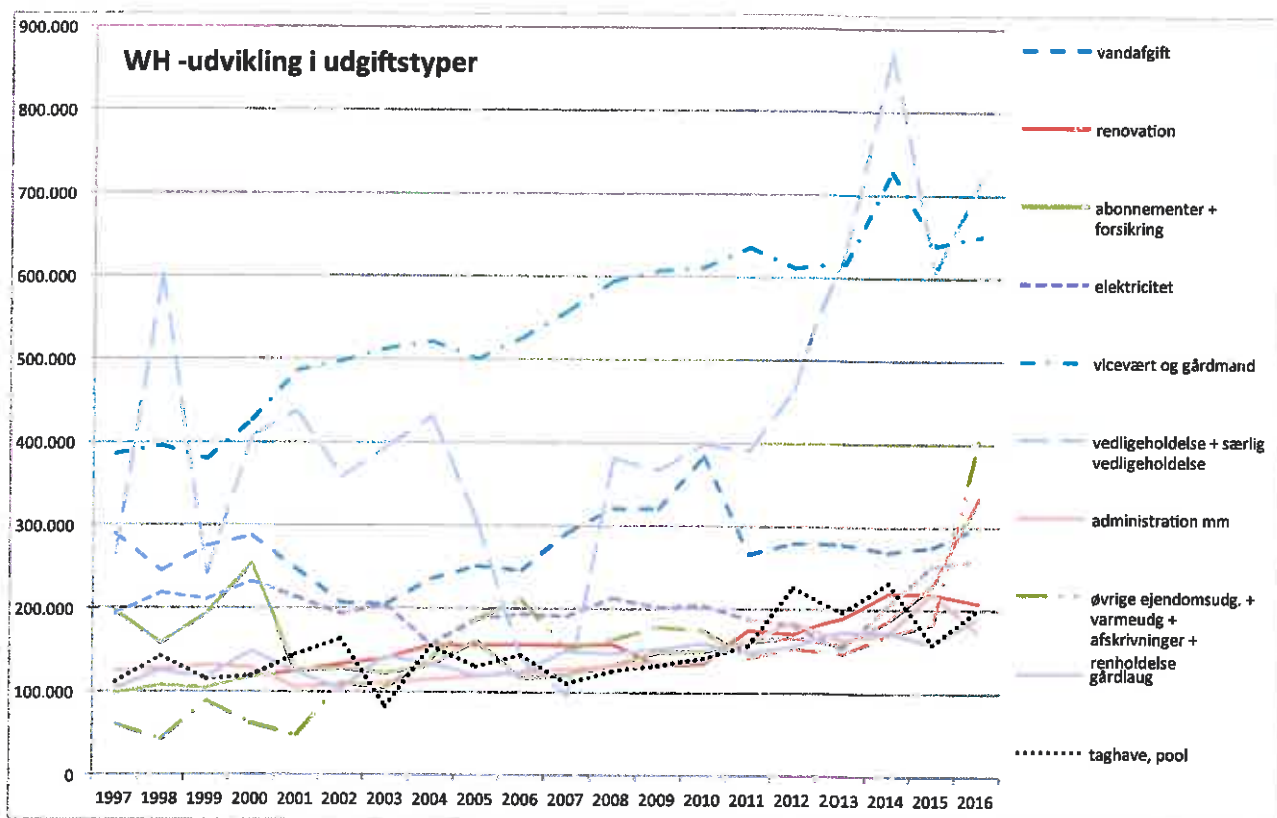
Sommerfest

Bestyrelsen vil gerne takke Anne Marie Gundestrup, Heidi Ahlbom og Sergej Radmer for deres store arbejde omkring Wessels Haves sommerfest – dejligt! Vi vil være glade for lignende initiativer igen i år.

Økonomi

Regnskab 2015

Udviklingen i Wessels Haves udgifter, fordelt efter overordnet udgiftstype, kan ses af nedenstående grafik:



Grundlaget for figurens tal er vores offentliggjorte regnskab, tallet for 2016 er det foreslåede budget.

Bestyrelsen forventer, at vi med sidste års tiltag omkring 10 årsplanen for vedligeholdelse samt 2016 tiltag, jf. budgettet, vil se faldende vedligeholdelsesomkostninger. Bestyrelsen forventer også at dette års pool-projekt, udviser rettidig omhu og forhindrer, at udgifter til poolen fremover vil løbe fra os. Tiltag omkring poolen vil også give os lavere driftsomkostninger fremadrettet. Bestyrelsen forventer også med de sidste tiltag i kælderen, jf. budgettet, at vi kan forhandle os til lavere forsikringsudgifter.

Som regnskabet viser, har bestyrelsen haft en række udfordringer, der ikke har været dækket i vores budget.

Uforudsete udgifter 2015 (runde tal)

Pool undersøgelse	67.000 kr.
Præmieforhøjelse	35.000 kr.
Ekstra administrationsomkostninger til tidligere administrator	44.000 kr.
Ekstraudgift -tætningslisteprojekt	33.500 kr.
Altan-undersøgelse	34.500 kr.
Ekstra elektricitets udgifter	50.000 kr.
I alt:	264.000 kr.

Bestyrelsen begik ved budgetlægningen for 2015 2 fejl: vi undlod at justere ejerbidraget med de fulde 2 pct. mm., og vi undlod i budgettet at tage højde for altan-undersøgelsen. Bestyrelsen burde naturligvis have været skarp på dette, men vi fik ikke den fornødne rådgivning/support fra vores tidligere administrator. De to ovenfor nævnte forhold kunne have hjulpet os lidt, men havde ikke været tilstrækkeligt til at dække de øvrige uforudsete udgifter.

Omlægningen af vores regnskabsprincipper, sådan at grundfond og projekter kører regnskabsmæssigt separat, har skærpet udfordringen omkring vores driftsregnskab og synliggjort at vi behøver mere luft til vores drift, for at kunne dække uforudsete udgifter fremover.

Pool-undersøgelse:

Som følge af HP-Parkerings sagsanlæg mod Wessels Have (se nedenfor) så bestyrelsen sig nødsaget til at skabe sig et overblik over tilstanden af garage- og pool anlæg. Vi bad Øllgaard Ingeniører om at foretage denne gennemgang.

Præmieforhøjelse:

Som følge af vores vandskader i kælderens forhøjede Alka Forsikring vores årlige præmie med 70.000 kr. Vores vandsikring af kælderens, hvortil der udestår, at toiletterne udskiftes, jf. budget 2016, vil medføre, at vi vil genforhandle vores forsikring og forhåbentlig få reduceret vores præmie fremadrettet.

Ekstra administrationsomkostninger:

Vores tidligere administrationsaftale betød, at så godt som alt udover basis-administration affødte ekstrabetaling.

Ekstraudgifter vedr. tætningslisteprojektet:

I forlængelse af tætningsprojektet modtog bestyrelsen mange henvendelser vedrørende skydedøre der, efter udskiftning af tætningslister, nu kørte meget trægt mm. For en del skydedøre betød det udskiftning af de hjul, hvorpå skydedørene kører.

Altan-undersøgelse:

Som informeret på sidste års generalforsamling har bestyrelsen taget initiativ til en nærmere undersøgelse af flisebelægningen på de altaner der har foretaget dette på trods af vores vedtægter. Denne undersøgelse er nærmere beskrevet andetsteds i denne årsberetning.

Ekstra Elektricitets udgifter:

Bestyrelsen er i gang med at undersøge, hvorfor vores elektricitetsudgifter er steget som de er.

Bestyrelsen finder at der er stor værdi i at adskille drift fra grundfond og projekter, da det giver en bedre gennemsigtighed i vores regnskab.

Revisionsprotokollat

I revisionsprotokollatet til årsregnskabet konstaterer Revisor, at der i 2015 er opkrævet 109.600 kr. for lidt i ejerbidrag, i forhold til generalforsamlingens bemyndigelse.

Årsagen til det manglende ejerbidrag kan forklares med, at ejerbidraget per 1 jan. 2015 kun blev forhøjet med knap 1,5 pct. og at udgangspunktet for beregningen var det realiserede ejerbidrag for 2014. Revisor påpeger at ejerbidraget skulle været steget 2 pct. og beregnet på baggrund af det budgetterede ejerbidrag for 2014. Der burde have været overensstemmelse mellem det budgetterede ejerbidrag og det realiserede ejerbidrag.

Ejerbidrag:

	Budget	Realiseret ejerbidrag	Difference:
2014	2.720.300 kr.	2.626.058 kr.	
2015	2.774.706 kr.	2.665.109 kr.	-109.597 kr.

Bestyrelsen har ikke været opmærksom på dette forhold.

Budget

Bestyrelsen fremlægger følgende budget for 2016:

Budget 2016:			
Indtægter:			
Ordinært ejerbidrag, inkl 2 pct stigning	2.718.406	Vedligeholdelse	274.000
Øvrige indtægter	65.000	Overført til grundfond	271.841
10 års plan iht. gf 2015	170.700	Overført til 10 årsplan	170.700
Ekstraordinært ejerbidrag 2016	430.000	Administrationshonorar	139.650
Renter, netto	-6.000	Revision	35.000
Indtægter i alt:	3.348.106	Sociale arrangementer	10.000
		Tinglysning- og advokathonorar, vedtægtsændr.	15.000
Udgifter:		Varmeregnskab, ISTA	65.000

Vandafgift	300.000	Øvrige ejendomsudgifter	55.000
Renovation	208.500	Afskrivninger	17.000
Abonnementer	60.000	Dækning af mellemregning 2015	212.096
Forsikringer	210.000	Udgifter i alt:	3.343.787
Elektricitet	260.000		
Vicevært og gårdmand	650.000	Udgifter i alt:	3.343.787
Renholdelse, hovedrengøring og rengøringsartikler	30.000	Indtægter i alt:	3.348.106
Taghave, pool	200.000	Årets resultat:	4.319
Gårdlaug, bidrag	190.000		

Budgettet indeholder en forhøjelse af det månedlige fællesbidrag og et engangsbidrag modsvarende 430.000 kr. til dækning dels af uforudsete udgifter i 2015, på i alt -212.096 kr., dels tiltag i 2016, der ligger ud over almindelig drift.

Tiltag for 2016, der ligger ud over almindelig drift, men indeholdt i driftsbudgettet, er:

Udskiftning af toiletter i kælderen	60.000 kr.
Udskiftning af altankasser i Helsingborggade 13 st.	14.000 kr.
Tinglysning af vedtægter	15.000 kr.
Vandmåler rentabilitetsundersøgelse	50.000 kr.

I henhold til Energistyrelsens målerbekendtgørelse skal der installeres individuelle vandenergimålere i alle boliger inden 31. December 2016, hvis det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt. Bestyrelsen vil sætte en undersøgelse i gang, der skal undersøge om det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt.

Den månedlige forhøjelse af ejerbidraget, der vil blive opkrævet med tilbagevirkende kraft tilbage til 1. jan 2016, bliver:

Ejerbidrag forhøjelse -2 pct.:

Fordelingstal	Pr. mdr.
45	28,46 kr.
64	40,48 kr.
67	42,38 kr.
72	45,54 kr.
75	47,44 kr.
89	56,29 kr.
97	61,35 kr.

Engangsbidraget, modsvarende 430.000 kr., der vil blive opkrævet i juli 2016, vil være:

Drift -engangsbidrag:

Fordelingstal:	jul/16
45	2.755 kr.
64	3.919 kr.
67	4.102 kr.
72	4.408 kr.
75	4.592 kr.
89	5.449 kr.
97	5.939 kr.

4b's økonomistyring system

Bestyrelsens medlemmer har fået adgang til 4b's økonomisystem, som giver adgang til bogføringen bag de enkelte poster i regnskabet. Dette vil fremadrettet give bestyrelsen en god mulighed for at se, hvad der er bogført og sikre at det er bogført som tiltænkt, hvilket alt i alt giver mulighed for en meget tættere opfølgning på foreningens løbende økonomi.

Retssag

HP Parkering ApS stævnedes den 13 august 2015 Ejerforeningen Wessels Have med følgende påstand:

Sagsøgte, Ejerforeningen Wessels Have tilpligtes at anerkende at være ansvarlig for og forpligtet til at vedligeholde den udvendige del af garagebygningen mat.nr. 1912 Udenbys Klædebo Kvarter ejerlejlighed nr. 12. Med udvendig del menes bygningens ydervægge og betondæk.

Bestyrelsen har overdraget sagen til foreningens advokat, Advokatkontoret Fabritius Tegnagel & Heine, som har rådet os til at få foretaget Retsmægling, og vi afventer nu at få en dato for den. Retsmæglingen foregår på stedet, så alle deltagere kan se på de konkrete forhold, der indgår i sagen. Når mødet er slut vil dommeren, som er en juridisk dommer fra Retten, trække sig tilbage og vurdere alt fremlagt materiale i sagen sammen med alle de oplysninger, der fremkom mundtligt under mæglingsforretningen – som er ført til referat af dommeren – og på det grundlag udfærdiger Dommeren et forligsforslag. Man skal påregne 4-6 uger til dette.

Bestyrelsen vil forelægge forligsforslaget for Ejerforeningen Wessels Have. Hvis parterne, HP og WH ikke kan nå til enighed om forliget, så er der reserveret dage i Retten til hovedforhandling af sagen.

Se i øvrigt bestyrelsens forslag om tiltag omkring poolen.

Emner med forslag til behandling /vedtagelse på generalforsamlingen:

1. Pool-renovering

I forlængelse af stævningen af Wessels Have har bestyrelsen foranlediget at Øllgaard Ingeniører gennemgik hele pool-området for en vurdering af, hvilke udfordringer vi kunne stå overfor.

Øllgaards konklusion er:

- 1) Der skal foretages renovering for vandtæthed ved de 4 indgangsdyser til det store bassin
- 2) Der skal foretages renovering for vandtæthed ved skimmekasserne
- 3) Der skal foretages renovering for vandtæthed ved ydersiden af ende gavlen ved rør
- 4) Der skal foretages renovering for vandtæthed ved lamperne i bassinet
- 5) Der skal foretages renovering for vandtæthed ved alle klemflister der holder papmembranen
- 6) Der skal foretages renovering for vandtæthed ved injisering af revner i betonen
- 7) Der er ikke konstateret utætheder i tagpapmembranen. Det vurderes, at der er 5-15 års levetid i membranen, når alle kantskinner og klemflister er gjort funktionsdygtige.
- 8) Alle tekniske installationer i teknikrum skal eftergås for utætheder, idet der er konstateret flere sådanne.
- 9) Generelt anbefales det at alle de tekniske installationer efterses af et specialfirma, for at få etableret et funktionsdygtigt anlæg, der er tæt og som fungerer mere energioekonomisk end det nuværende anlæg.

Gennemgangen viste ikke nogen umiddelbare problemer med vandnedsivning til garagen og derfor ikke nogen umiddelbare problemer med membranen. Der er nogle udfordringer omkring kanten af membranen, som vi skal tage initiativ til bliver løst.

Øllgaard påpeger at vi står overfor en større renovering af pool-anlægget og har påpeget, at vi bør tage initiativ til en række vedligeholdelsesopgaver:

Øllgaard har i et notat foreslået følgende tiltag:

Tiltag:	Forslag til udbedring:	Overslagspris
1 Udskiftning af folie	Den eksisterende folie fjernes og bortskaffes. Underlaget eftergås for ujævnheder og revner, som udbedres. Efterfølgende pålægges ny folie.	200.000 kr.
2 Vandindtrængen i teknikrum	Der er kommet mere skræppe regler omkring pools, kemikalier, og hvordan det skal håndteres. Derfor vil en renovering af dette omfang skulle leve op til de nye regler - også til opbevaring af kemikalier m.m.. Skjulte rør skal trykprøves for utætheder, og betonkonstruktionen tjekkes for revner, som eventuelt skal udbedres, og sandfiltre udskiftes.	575.000 kr.
3 Udskiftning af skimmekasser	I forbindelse med udskiftningen af folie skal 4 stk. skimmekasser udskiftes, da de eksisterende er kraftigt angrebet af korrosion, og indløbene er skadede.	125.000 kr.
I alt, inkl. moms		1.350.000 kr.

Øllgaard anbefaler os at udføre alle opgaver samtidigt, da de enkelte punkter er nært forbundet med hinanden og vil kunne reducere de samlede omkostninger. Øllgaard forventer herefter lavere driftsomkostninger og et tidssvarende pool-anlæg.

Bestyrelsen har bedt Øllgaard om at tilvejebringe udbudsmateriale og give os navne på 3-4 entreprenører, som de vil kunne anbefale til denne opgave, og forhåbentlig kunne fremvise konkrete tilbud til generalforsamlingen til igangsættelse umiddelbart efter generalforsamlingen.

Om alt går efter planen planlægger bestyrelsen at igangsætte projektet omkring 1. oktober.

Bestyrelsen foreslår at vi bruger grundfonden til dækning af denne udgift. April 2016 indeholder grundfonden rundt 760.000 kr, efter finansiering af altankasserne på 1. Sal. Dette efterlader en manko på 590.000 kr., som bestyrelsen foreslår dækket ved et engangsbidrag fra ejerne fordelt over 6 betalinger:

Pool Projekt -månedlig ydelser (kr.):

Fordelingstal:	jul/16	aug/16	sep/16	okt/16	nov/16	dec/16
45	630,07	630,07	630,07	630,07	630,07	630,07
64	896,10	896,10	896,10	896,10	896,10	896,10
67	938,11	938,11	938,11	938,11	938,11	938,11

72	1.008,12	1.008,12	1.008,12	1.008,12	1.008,12	1.008,12
75	1.050,12	1.050,12	1.050,12	1.050,12	1.050,12	1.050,12
89	1.246,14	1.246,14	1.246,14	1.246,14	1.246,14	1.246,14
97	1.358,16	1.358,16	1.358,16	1.358,16	1.358,16	1.358,16

Bestyrelsen beder generalforsamlingen om accept af følgende – Ja / Nej:

- Grundfondstræk på 760.000 kr. til dækning af pool-renovering, og
- Godkendelse af et engangsbidrag 590.000 kr.. Overdækning tilbagebetales til den enkelte ejer efter fordelingstal.

2. Vedtægtsændring i relation til § 16.1 om vedligeholdelse især om altangulve:

Bestyrelsen mener, belært af tidligere års erfaringer og ikke mindst de seneste erkendelser omkring altanbelægningen, at der er behov for en præcisering af § 16.1 og foreslår, at vi med vores tiltag omkring belægning på altanerne samt igangsættelse af en vedligeholdelsesplan for klimaskærmen får ryddet op i tidligere praksis og tager ansvaret for den fremadrettede vedligeholdelse af det, som henhører til ejerforeningens ansvar i henhold til vores vedtægter.

Bestyrelsen beder generalforsamlingen om at tage stilling til følgende ændring af § 16.1 – Ja / Nej

§16.1

Bestyrelsen foreslår en ny formulering af § 16.1 til erstatning af den hidtidige:

§ 16.1: Forsvarlig udvendig vedligeholdelse af ejerlejlighedsejendommen Wessels Have foretages af foreningen, mens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejere. Den udvendige vedligeholdelse omfatter lejlighedens fælles forsyningsledninger og fælles installationer inklusive centralvarmeanlæg i den enkelte lejlighed. Altaner og vinduer holdes udvendigt vedlige af foreningen. Dette gælder dog ikke belægningen på altangulvene på 1., 2. og 3. sal, hvor vedligeholdelsen, rensning af afløb og halvårlig fjernelse af nedfaldne blade påhviler den enkelte ejer.

For altangulvene gælder, at den til enhver tid værende ejer er ansvarlig for:

- at der ikke er ændret på den underliggende konstruktion,
 - at der fortsat er uhindret afløb fra altanerne,
 - at vedligeholdelse af ejendommens facader kan foregå uhindret
 - at størrelsen/vægten af gulvbelægningen ikke overskrider den oprindelige størrelse/vægt,
 - at ændringen eller udskiftningen ikke er til ulempe for andre lejligheder.
 - at flisebelægning, maksimalt må ske i 1-2 cm lægge-mørtel
 - at der ikke fuges mellem altandæk og mur
- at enhver ejer, hvis altan ikke opfylder de foranstående regler, skal bringe forholdene i orden.*

Udskiftning af altangulv skal skriftligt forhåndsgodkendes af bestyrelsen og ske under supervision af en af bestyrelsen godkendt ingeniør/retningslinjer og udføres af en af bestyrelsen godkendt håndværker.

De af bestyrelsen og generalforsamlingen til enhver tid fastlagte retningslinjer skal respekteres, og ejerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af døre mod fællesarealer, eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer mv. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

3. Vedtægtsændring om valg til bestyrelse i Wessels Minde, i fortsættelse af ændringen af Wessels Mindes vedtægter vedrørende samme emne.

Bestyrelsen foreslår desuden, at vi indfører en ny paragraf (§ 12.3), der til enhver tid sikrer at Wessel Haves repræsentation i Gårdlauget Wessels Minde er forankret i Wessels Haves bestyrelse.

§ 12.3

Bestyrelsen foreslår en ny §12.3 til forankring af Wessels Haves repræsentation i Wessels Minde i Wessels Haves bestyrelse:

§ 12.3: Bestyrelsen bestemmer til enhver tid Wessels Haves repræsentation i gårdlauget Wessels Minde.

Bilag

Vicevært:

Årshjul for Weaselhave – arbejdsopgaver for vicevært
02.01.2016

Faste månedlige opgaver:		Månedlige opgaver:	Ugentlige opgaver:	Daglige opgaver:
Januar	-	- Tjek af strøm og vandforbrug - Tjek loftrum - Pudse vinduer i gangparti (hver 2. måned)	- Rengøring af: • Vaskesælder (2/uge) • Kondensrum (2/uge) Vaskeri og kondrum skal fremstå rene og pæne. - Håndtering af skrald (aviser glas osv.) - Hjælpe beboere - Kontakt til administrator - Rengøring af bassiner, måske oftere i badeperioden, og mindre ude for sæsonen - Ad hoc Hver anden uge: - Støvsugning og rengøring af opgangene, herunder vask af gelænder.	- Måling af vandkvalitet - Tjek af opgange, herunder tjek af lys (pærer skiftes om nødvendigt) Opgangene og indgangspartier skal fremstå rene og pæne. - Kontaktid - Kontakt til beboere - Sikre at husorden og vedtægter følges, orienter bestyrelsen såfremt der er problemer. - Rekvirer håndværker om påkrævet. - Introduktion til nye beboere - Ad hoc
Februar	- Gennemsyn af bygning inkl. lofter	- Hovedrengøring af trappeopgange • Afvaske vægge • Afvaske trappen • Pudse glaspartier • Rengøre indgangsparti • Postkasser - Hovedrengøring af festlokaler	- Notere fremløbstemperatur på fjernvarme og returtemperatur på fjernvarme. • Notere fremløbstemperatur på radiatoranlæg og returtemperatur på radiatoranlæg. • Notere varmtvandsbeholders temperatur • Notere cirkulationstemperatur til varmtvandsbeholder • Notere udetemperatur • Tjek pumper	
Marts	- Tjekke dørpumper - Oprydning af cykelkælder (system?) ad hoc.			
April	- Ingeniørbesøg (formand skal med) - Massering af lofventiler - Åbne vand og solfanger		- Ad hoc: - Tjek og udførelse af maleropgaver indendørs - Måling af klimaskærme og altankasser vil være i et rul - Afrensning og oliering af træarealer ved poolen	
Maj	-			
Juni	-			
Juli	-			
August	-			
September	- Rengøring af affaldskasser - Aftalte/rensning af vand- og varmeanlæg	- Hovedrengøring af trappeopgange • Afvaske vægge • Afvaske trappen • Pudse glaspartier • Rengøre indgangsparti Hovedrengøring af festlokaler		
Oktober	- Tjekke dørpumper - Lukke vand og solfanger			
November	-			
December	- Styling af rør (Hvilke rør?)			Se yderligere 'Aftalegrundlag for Vicevært – og Gårdmandsfunktion'

Gårdmand:

Årshjul for Weaselhave – arbejdsopgaver gårdmand
02.01.2016

Faste månedlige opgaver:		Ugentlige opgaver:	Daglige opgaver:
Januar	- Beskæring af træer	- Græsslåning i sæsonen - Hjælpe beboere	- Tjek af fortove, have og stier: Fejning/opsamle løst affald/smyddning - Tømning af løse skraldespande Have og fortove skal fremstå rene og pæne. - Sikre at husorden og vedtægter følges, orienter bestyrelsen såfremt der er problemer. - Introduktion til nye beboere - Ad hoc
Februar		- Ad hoc, fx ved uforudsete hændelser, såsom skybrud eller andet vejrlig, fjernelse af graffiti	
Marts		- Rengøring af: • Baderum ved pool Baderum skal fremstå rene og pæne. Rensning af udhæng hver 14. dag	
April	- Blåregn beskæres		
Maj	- Oliering af trægulv ved pool + skruetjek - Tjek og vedligehold havemøbler ved poolen - Klipning af Buskbom og takshække		
Juni	- Klipning af hæk, bøg - Gartnerbesøg (hvad skal kluges efter)		
Juli	- Vanding		
August	- Klipning af takshække færdig + Blåregn		
September	- Beskæring af buske og blåregn - Rensning af tagrender og nedløbsrør		
Oktober	- Nybeplantning		
November	- Juletræ og lys i haven		
December	- Rensning af regnvandsbrønde og tjek af nedløbskrave, korrekt monterning		Se yderligere 'Aftalegrundlag for Vicevært – og Gårdmandsfunktion'