



Beretning for driftsåret 2022

Af bestyrelsen, A/B Lersøgaard

Bestyrelsen fremlægger hermed beretning for driftsåret 2022, samt planer for 2023. Afsnit fremhævet i kursiv skal opfattes som anbefalinger til andelshaver, således vi i fællesskab kan forbedre vores forening.

1 Administration

Ejendomsadministration – CEJ Ejendomsadministration A/S: Nikita Grønlund Kousted

Revision – Redmark: Jørn Munch

Advokat – DENLAW: Preben Gamst

Lejlighedsvurdering – BØRLING: Paul Børling

2 Personale

Annika Christensen er fortsat ejendomsmester på 21. år. Annika tager sig bl.a. af kontakt til andelshavere, håndværkere, indhentning af tilbud, beboerkontakt, forsikringsager m.m. Vi er glade og stolte af den høje anciennitet og faglige kompetence.

Lars Hansen er fortsat ejendomsfunktionær/varmemester. Bestyrelsen er stadig meget glade for Lars, og det gode arbejde han laver for foreningen.

I vaskeriet har vi ansat Dau, som bor i foreningen. Vi er glade for nu at have fået et team som fungerer rigtig godt sammen.

3 Drift

3.1 Salg, Vurderinger og el syn

I 2022 er der vurderet 28 andele. Foreningens vurderingsmand vurderer lejlighederne der sættes til salg ud fra regler fastsat i byggelovgivningen samt ABF's vejledning herom. Vurderingsmanden afgør hvorvidt forandringerne lever op til bestemmelserne og dermed kan betragtes som forbedringer.

Det er altid den nuboende andelshaver der har ansvaret for, at lejligheden og at installationer er lovlige.

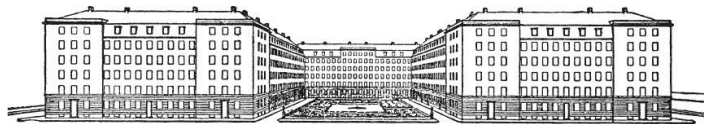
Vurderinger og el-syn udføres den 2. mandag i måneden.

Mange af de vurderede lejligheder er solgt til sammenlægninger og i 5 opgange er der nu 3 sammenlagte lejligheder pr. opgang og derved ikke mulighed for flere sammenlægninger i de 3 opgange jfr. vedtægtsbestemmelsen. Flere andelshavere er i årets løb flyttet internt.

Vi opfordrer andelshavere der overvejer at sælge til, at sætte sig grundigt ind i foreningens procedurer for salg. Information kan hentes på foreningens hjemmeside, ejendomskontoret, eller i vaskeriet.

Venteliste

Der er pt. opskrevet 160 på den interne liste og 239 på den eksterne liste.



Forandringer / Sammenlægninger

Igen i år har der været rigtig mange og store renoveringer, og mange sammenlægninger. Det er hårdt for vores opgange og naboerne, og vi opfordrer til at der dækkes af i opgangen og man udviser hensyn til naboer ved renoveringer.

Renoveringer bør varsles med information om varighed, arbejdstider, samt kontaktinformation i opgangen eller i postkasserne. Husk også at overholde foreningens husorden § 7 vedr. af elektriske maskiner, som er forbudt mellem kl. 21-7 i hverdage og 21-10 i weekenden. Opgangen skal desuden holdes fri for byggematerialer, og fejes og vaskes dagligt efter behov.

Bestyrelsen minder om, at der altid skal ansøges om godkendelse på kontoret, inden man som andelshaver fortager forandringer i sin lejlighed. Skal du lave større forandringer, såsom badeværelse eller ændringer på bærende bygningsdele, skal foreningens rådgiver indover. Udgiften hertil påhviler andelshaver.

3.2 Forsikringer

2022 har været et år uden store vandskader, det er dejligt at I som beboere er opmærksomme, så skaderne udgås.

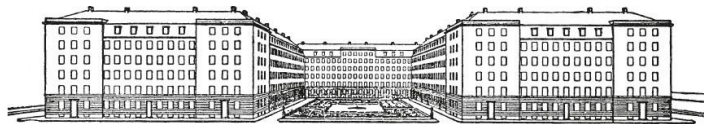
Det er stadig vigtigt at huske at rense gulv afløbet mindst én gang hver anden måned. Vejledning herom findes i velkomstmappen, og kan desuden rekvireres på ejendomskontoret.

3.3 Forsyninger og energiforbrug

Fjernvarme: 2022 var lunere end 2021 - faktisk på samme niveau som 2019. Derfor er de to fjernvarmeforbrug ikke overraskende faldet i begge centraler. Set over året ligger dagsforbruget meget som forventet. Også set i lyset af at bestyrelsen sidste år blev enige om at justere temperaturen lidt op for at undgå utilfredshed fra beboerne og det ser ud til at vi har ramt nogenlunde rigtigt.

Afkøling: Et markant fald i begge centraler, og man er nu tilbage på 2018-niveau. Heldigvis et stykke ned til strafgrænsen, som sidste år var på 26°C, og som til næste år falder til 25°C, men også et stykke op til bonusgrænsen. Sidste år var foreningen tæt på bonusgrænsen på 36°C.

Vi gør opmærksom på, at den største besparelse i varmeforbrug vil komme, hvis der holdes en konstant temperatur i lejligheden. Det vil sige, at alle termostater i lejligheden skal være åbne, og i samme rum være indstillet ens. Hvis man lukker for termostaterne i en længere periode, vil det tage længere tid at varme lejligheden op for at opnå den ønskede rumtemperatur, da ydermure skal varmes op igen. Samtidig er der større risiko for skimmelsvamp hvis man holder en temperatur under 19 grader.



Vand: Et fald over hele linjen, og laveste forbrug pr. lejlighed pr. dag i de sidste 10 år - flot. Det samlede vandforbrug pr. dag pr. lejlighed er faldet fra 167,7 til 155,8 liter.

Forbruget i vaskeriet er steget en smule - fra 1.019 m³ til 1.030 m³ (stadig svarende til 7,67 liter pr. lejlighed pr. dag).

Fælles-el: Det samlede forbrug dækker over et reelt forbrug på 65.809 kWh og et solcelle-bidrag på 15.399. Fællesforbruget falder og solcellebidraget stiger. Stigning i selve driftsudgiften skyldes stigning i elprisen pr. kWh.

3.4 Vedligehold

Det har været et stille år uden større vedligeholdelsesopgaver, vi har dog fået lagt nyt tagpap på vores huse i gården. Og i løbet af foråret bliver flere af dem begrønnet med grønne tage.

Vi arbejder løbende på forbedring af varmfordelingen, samt at få det varme vand ud til jer alle. Vi har stadig et par opgange, hvor det ind i mellem kniber med at få returtemperaturen høj nok (på det varme vand) Men det arbejder vi stædigt videre med.

3.5 Renovation og gårdlaug

3.5.1 Affaldssortering

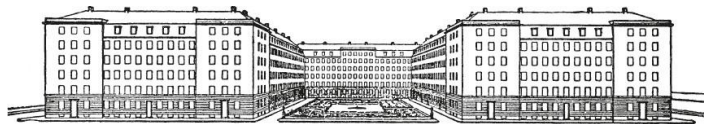
Gårdlauget har i 2022 udskiftet CEJ's tekniske afdeling som rådgiver på Affaldsprojektet, og i stedet er der indgået aftale med Niels Lützen, som er den arkitekt der har tegnet gården.

Heller ikke i 2022 lykkes det at komme i mål med, at få flyttet affaldet ud på gaden. Byggeansøgningen ligger til behandling i kommunen.

Københavns kommunen har besluttet at lave 4 forsøg med offentlige miljøstationer (nedgravet). Et af disse forsøgspunkter kommer muligvis til at ligge for enden af Hothers Plads. Og det har derfor været nærliggende at lægge det offentlige og gårdlaugets sorteringspunkt sammen, og vi er derfor indstillet af Miljø Punktet til at være et af forsøgspunkterne. Hvis kommunen beslutter at tage Gårdlauget Hothers Plads med, vil gårdlauget spare op til 1/3 del af udgifterne til de tre miljøstationer som tidligere er vedtaget af gårdlaugets generalforsamling og i de tre foreninger. Vi afventer dog stadig byggetilladelse til projektet fra kommunen.

Når vi har modtaget en godkendelse af affaldsprojektet, indkalder gårdlauget til et fællesmøde med de to andre foreninger, hvor forslag til anvendelse af skraldeskure kan debatteres.

Gårdlauget har også arbejdet på og ansøgt Københavns kommunen om penge til begrønning af Midgårdsgade, via en pulje som kommunen har oprettet der hedder "Grønne Bylivs Gader". Ansøgninger indeholder ensretning af Midgårdsgade, træer og Plante øer mm. Desværre har vi netop modtaget afslag på vores ansøgning. Der var 85 ansøgninger.



3.6 Skrald og Storskrald

Der er et stort pres på storskralderummet, hvilket også optager meget af personalet tid i perioder. Vi oplever gentagne gange at der er stillet affald til storskrald, som ikke er storskrald.

Som noget positivt er mange af vores beboere blevet rigtige gode og glade for at genbruge de mange fine ting som stilles ned i storskralderummet. Rummet er af nogle beboere blevet omdøbt til "skatkammeret".

Vi håber på at nogen af de mange timer (25 timer om ugen) som gårdmændene bruger på at sortere fejlsorteret affald, bliver reduceret når affaldet er flyttet ud på gaden. Indkastene i de nedgravede beholdere er udformet efter den type affald som skal ned i beholderen. Så flade til pap og pair, runde til flasker og etc.

Vi opfordrer til at du husker at sortere dit affald, så disse timer kan bruges andet sted til vedligeholdelse af foreningens arealer.

Storskrald er kun indbo. Storskrald skal afleveres i længder af maks. 1,2 meter i storskraldsrummet i gården ved Mimergade 108–110. Byggeaffald fra bl.a. køkkener, klædeskabe, sanitet m.m. skal andelshaver selv køre til kommunens genbrugsstationen (f.eks. ved genbrugsstationen ved Bispebuen).

3.7 TV, internt og telefoni

Parknet leverer næsten en fejlfri internetforbindelse, med en opetid på 99,6%. Dog kan der være udfald pga. nedbrud af strøm eller gravearbejde.

Der leveres 3 TV-pakker fra 164 kr. til 440 kr. Der kan abonneres på yderligere tilvalg via kodekort.

Parknet har indledt et samarbejde med Allente.dk. Aktuelle priser kan findes på allente.dk/parknet, som udbyder bl.a. Viasat kanalerne, og en streamingløsning, så TV kan ses alle steder med internetforbindelse.

3.8 Foreningens hjemmeside

Foreningens hjemmeside, www.abl1926.dk, opdateres løbende. Hjemmesiden er Lersøgaards centrale informationsflade, hvor alle andelshavere kan finde kontaktinformationer, nyhedsbreve, dokumenter (herunder mødereferater), nyttig beboerinfo, information om opskrivning på ventelisten (waitly.dk) samt links til bookingsystemer.

Ligeledes er hjemmesiden en platform, hvor nye købere kan finde relevant information og dokumentation om foreningen, samt informationer om opskrivning på den eksterne venteliste via Waitly.dk

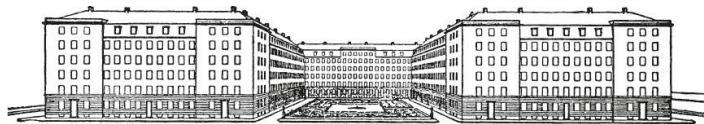
Kontakt til bestyrelsen, ejendomskontoret og diverse udvalg sker på kontor@abl-1926.dk.

Akutte sager vil altid blive behandlet hurtigst muligt. Andre henvendelser vil blive behandlet på månedlige bestyrelsesmøder, der pt. afholdes den tredje torsdag i måneden.

Ejendomskontoret kan desuden kontaktes ved direkte henvendelse i åbningstiden: tirsdage kl. 8-10 samt torsdage kl. 16-17:30.

Bestyrelsen kan alternativt kontaktes via CEJ ejendomsadministration på mailen: ngr@cej.dk.

Ved akutte skader (f.eks. Vandskader) uden for alm. arbejdstid kan akut nr. hos CEJ benyttes 33 33 82 82



3.9 Hotel og fælleshus

Der er igen fuld gang i brugen af Hotel og fælleshus. Husk at der skal være ryddet og rengjort til den næste lejer.

Husk at give besked til kontoret, hvis man opdager, at noget er gået i stykker eller mangler. Bestyrelsen gør desuden opmærksom på at rengøring af hotel og fælleshus er andelshavers ansvar, og at manglende rengøring kan blive faktureret lejer.

3.10 Sikkerhed

3.10.1 Videoovervågning og nøglebriksystem

Foreningens overvågningskameraer ved gadedørene har forsat den ønskede effekt, og vi får jævnligt henvendelser fra Københavns Politi for adgang til optagelser fra foreningens kameraer.

For at låsesystemet skal være sikkert og effektivt er det vigtigt at man kontakter ejendomskontoret, hvis man mister en nøglebrik, så den kan blive lukket.

Er man vidne til indbrudsforsøg, tyveri eller hærværk på foreningens område, opfordrer bestyrelsen til at man kontakter politiet med oplysninger om tidspunkt, samt oplyse at foreningen råder over overvågningskameraer. Man bør også kontakte kontoret, så optagelserne kan sikres imod den lovpligtige slettelse efter 30 dage.

3.11 Klubvirksomhed

Klubberne, der drives af foreningens beboere, får stillet fælleshuset gratis til rådighed, så længe der er fri adgang til arrangementerne for alle Lersøgaards beboere. Pt. er kun børneklubben om mandagen aktiv.

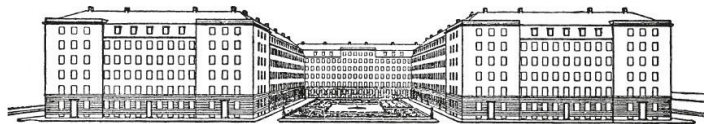
3.12 Beboerudvalg

Det har været et stille år for beboerudvalget, måske fordi vi igen er startet på arbejde, skole mm. Men måske også fordi vi er blevet gode til at tage hensyn til hinanden.

De henvendelser der har været har typisk været støjgener f.eks. i forbindelse med ombygninger, som der klages over og vi kan skal igen gøre opmærksom på foreningens ordensregler for, hvornår der må bruges elektriske maskiner mm.

Hvis du har brug for hjælp eller sparring er beboerudvalget til rådighed ift. klager og tvister mellem andelshavere. Vi hjælper gerne beboerne med evt. mægling og løsninger på problemerne i form af dialogmøder eller lejlighedsbesøg. Vores erfaringer med tilbuddet er fortsat, at man kan undgå en del konflikter hos beboerne inden de eskaleres og at beboerne forsøger at efterleve hinandens ønsker. Vi oplever at et venligt og respektfuldt naboskab danner forudsætning for at Lersøgaard er et godt og hyggeligt sted at bo.

Beboerudvalget opfordrer til, at man i udgangspunktet selv kontakter sine naboer, idet den personlige henvendelse oftest giver et positivt udfald.



4 Foreningens projekter

4.1 Altanprojekt

Bestyrelsen har arbejdet på og færdiggjort skitseprojektet for altanopsætningen og præsenterede dette på et infomøde den 24. januar 2023.

Herefter er der arbejdet videre med projektet ift. de forespørgsler der kom ind på infomødet. Og der blev afholdt ekstraordinær generalforsamling den 30. marts 2023, hvor forslaget blev nedstemt med 95 nej-stemmer imod og 115 ja-stemmer. For at forslaget kunne vedtages, skulle der mindst være 2/3 ja-stemmer svarende til 146 stemmer af de fremmødte 218.

5 Retssager og tvister

5.1 Tvist ifm. Tagprojekt

Når der ydes byfornyelsestilskud som der er gjort til vores tagprojekt skal BvB (Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse) sikre, at der foretages en systematisk byggeteknisk gennemgang af arbejderne. Denne gennemgang foretages typisk i forbindelse med 1. årsgennemgangen, hvilket den også er gjort i vores forening. Rapporten sætter spørgsmålstejn ved undladelsen af dampspærre i konstruktionen, og opfordrer foreningen til at kontakte eksterne rådgivere.

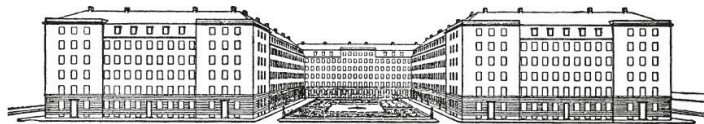
Sagen er opstået på baggrund af, at rådgiveren i samspil med entreprenøren fjernede en "dampspærre" fra projektet. Foreningen har haft et andet rådgivningsfirma end det der har projekteret tagprojektet til at gennemgå rapporten for at besvare og afklare med BvB, om der er en problemstilling med konstruktionen og dennes vurdering var, at projektet var fejlagtigt. BvB har ikke ville indgå i en dialog og afklaring.

Grundet ansvarsforholdet omkring dampspærre har foreningen afvist at entreprenøren kan nedskrive sin garanti. På den baggrund valgte entreprenøren at starte en voldgiftssag. Foreningen har valgt at involvere rådgiverne i sagen. Som en del af voldgiftssagen har foreningen valgt at anlægge en syn og skønssag. Der er afholdt syn og skønssag og der kom en syn og skønssag i efteråret 2021. Desværre er syns- og skønssag ikke klar i sine konklusioner og til dels selvmodsigende bl.a. på et helt centralt spørgsmål. For at opnå mere konkrete konklusioner er der stillet yderligere afklarende spørgsmål til syns- og skønssag, og disse blev besvaret i sommeren 2022. Desværre er den supplerende syns- og skønssag klar i sine konklusioner – den gav os ikke medhold.

På baggrund af svarene i de to syns- og skønssager og sammenholdt med at der ikke er konstateret fysiske problemer med fugt i konstruktionen, er vi ud fra den juridiske rådgivning vi har fået, blevet anbefalet at indgå et forlig på sagen. Dette for at mindske de økonomiske omkostninger, der ville have været for foreningen, hvis sagen blev gennemført.

På den baggrund blev der forhandlet og indgået et forlig om sagen i november 2022.

I syns- og skønssagerne stilles der spørgsmål til tagfodens konstruktion og om den er udformet korrekt iht. retningslinjerne for brand. Dette spørgsmål har foreningen søgt afklaret i forbindelse med den igangværende voldgiftssag som nu er forliget. Det blev afvist af voldgiftsretten, at det kunne behandles i den



sag. Som en del af det samlede forlig på sagen, blev det aftalt parterne imellem, at de spørgsmål skal afklares ved en separat syn- og skønssag som er igangsat. Det forventes, at der vil foreligge en syns- og skønsrapport i sommeren 2023.

Det er stadig vigtigt at opbevarede effekter ikke stilles direkte op af spær mm.

Effekterne holdes med god luft væk fra taget, mod indgangen til opbevaringsrummet.

5.2 Retssag mod andelshaver:

Foreningen er blevet stævnet af en andelshaver, i forbindelse med tvist i bl.a. ansøgning om ombygning i andel. Foreningens advokat har netop afgivet svar i sagen og vi afventer udfaldet.

Bestyrelsen har handlet efter den gældende vedtægt og almindelige procedurer, og forventer derfor at sagens udfald vil være til foreningens fordel. Andelshaver har desuden også stævnet CEJ i samme sag, en sag som blev afvist.

Faktum:

Andelshaveren har opsat nye adgangsdøre til andelen selvom disse tilhører foreningen og dette er gjort uden foreningens godkendelse.

Desuden vil andelshaveren ikke lade os opsætte de nye termostater selvom termostaterne i andelen også tilhører foreningen.