

Årsberetning til ordinær generalforsamling den 20. april 2022

Ejerforeningen Ørbækgård, område 4

På grund af COVID-19 restriktionerne blev sidste års generalforsamling først afholdt den 31. maj 2021. Nærværende beretning vil derfor alene omhandle perioden 31. maj 2021 til 1. april 2022.

Overdragelse af regnskab til AB Advokater

AB Advokater har fra den 1. juli 2021 overtaget vores regnskab, og bestyrelsen er glad for samarbejdet. Baggrunden for den valgte løsning er, at det ikke længere er muligt at løse opgaven internt.

Overdragelse af drift til JAK Solution

Siden 1. juli 2021 har Jan Knudsen fra JAK Solution fungeret som forretningsfører for bestyrelsen. Baggrunden for den valgte løsning er, at ingen i bestyrelsen kunne/ønskede at være ansvarlig for den daglige drift. Jan varetager den daglige ledelse, drift og vedligeholdelse af ejendommen og fungerer således som "bestyrelsens forlængede arm". Bestyrelsen er meget tilfreds med samarbejdet med Jan.

Jan træffes enten via e-mail: info@jaksolution.dk eller telefonisk på hverdage mellem kl. 08:00 - 20:00 på telefon: 33 60 90 33.

Lugtgener i nr. 411

Vi har haft nogle lugtgener i nr. 411 og det skyldes, at en Duko-ventil var faldet af i toppen af faldstammen. Vi var nødsaget til at få en tømrer ud og lave hullet i loftet større, for at kunne få monteret ventilen igen. Problemet med lugtgenerne er nu løst.

Opretning af terrasse i nr. 410 st. tv. efter pumpebrønd

Efter etableringen af de nye pumpebrønde kunne vi konstatere, at jorden var sunket omkring pumpebrønden ved nr. 410. Faunus har efterfølgende været ude og efterfylde jord på det berørte område. I samme forbindelse blev terrassen rettet op, da den ligeledes var sunket ud mod pumpebrønden.

Rotter

Ved en af de nye pumpebrønde kunne vi konstatere, at der var kommet et rottehul. Der blev derfor rekvireret en skadedyrsbekæmper. Rottehullet er væk, og vi har ikke kunne konstatere flere rotter siden.

Ladestander

En beboer i foreningen har undersøgt hvad det ville koste, hvis der skulle etableres en ladestander til en hybrid- eller elbil. Prisen for en enkelt ladestander vil beløbe sig til ca. kr. 70.000. Bestyrelsen har besluttet at man afventer og ser hvordan markedet udvikler sig.

Påkørsel af skur

Efter påkørsel af skuret har vi fået monteret stålkanter på siderne.

Forsikringspræmie

I oktober måned 2021 modtog vi en varsling fra Købstædernes Forsikring på vores ejendomsforsikring, som var gældende pr. 01.01.2022. Præmien blev varslet forhøjet fra nuværende kr. 20.781,18 til kr. 72.734,14 inklusive vederlag. Jan (JAK Solution) tog efterfølgende kontakt til forsikringsselskabet. Efter en del skriveri frem og tilbage accepterede forsikringen at annullere varslingen og den forhøjede præmie, henset til de tiltag der blev lavet i forbindelse med projektet om tilbageløb i kloakken og etablering af pumpebrønde.

Fugning af K3 skade i indgangsparti nr. 411

JAK Solution har udbedret den K3 skade, der var over indgangspartiet i nr. 411, med en ny fuge.

Løse brædder i port

Der var kommet nogle løse brædder ved vores udhæng i bl.a. porten, som vi har haft en tømrer ude at fastgøre igen med en lift.

Affaldsordning

Der kommer ny affaldsordning der muligvis medfører, at vi skal have flere containere stående. JAK Solution er i dialog med kommunen, og der vil blive meldt mere ud når vi kender den endelige ordning.

Skægkræ

Enkelte ejere har konstateret skægkræ i deres lejlighed, og bestyrelsen udsendte derfor en skrivelse angående bekæmpelse af disse i slutningen af vinteren.

1-års gennemgang af pumpebrønd

Der er indgået en serviceaftale på vores pumpebrønde, så vi hele tiden er sikre på at pumperne virker. Der vil blive installeret SMS alarm på pumperne ved driftstop som går direkte til JAK Solution, så problemet kan blive løst hurtigst muligt.

Ventilation

Der er indgået aftale med J.O. Teknik om service af vores ventilatorer.

Hvad skal der ske fremadrettet?

Oliering af vinduer

Bestyrelsen har gennemgået vinduerne og vi kan konstatere, at der er vinduer der trænger til en oliering. Bestyrelsen påtænker at få arbejdet udført til sommer.

Maling af elevatorskakt i nr. 411

Elevatorskakten trænger til maling udvendigt. Bestyrelsen påtænker at få arbejdet udført til sommer.

Faldsikring på taget

Vi skal have etableret den lovpligtige faldsikring på taget.