



Beboerinformation til medlemmer af Ejerforeningen Poppellunden

Juli 2020

Kære naboer

Under normale omstændigheder ville der allerede have været afholdt generalforsamling og muligheden for både at give jer alle en mere dybdegående opdatering på de mange forskellige emner vi arbejder med, men også at bestyrelsens sammensætning kunne være ændret med tilførsel af nye medlemmer.

Vi er 5 bestyrelsesmedlemmer og situationen er at Jonas netop er fraflyttet og Claus har sat sin lejlighed til salg og udtræder derfor også af bestyrelsen. Det betyder at vi herefter kun er 3 bestyrelsesmedlemmer til at varetage alle opgaverne. Da datoen for generalforsamlingen nu er fastsat, så har vi valgt ikke at begynde med at indkalde suppleanter for at tiltræde for en relativt kort periode. Det skal dog også nævnes at 2 ud af de 3 siddende medlemmers poster er på valg ved den kommende generalforsamling. Hvis de ikke ønsker genvalg, så betyder det at der kun er et bestyrelsesmedlem som fortsætter.

Det er os derfor pålæggende at gøre alle medlemmer af ejerforeningen opmærksomme på at der er et behov for yderligere resurser i bestyrelsen. De mange opgaver som forventes udført, laver ikke sig selv og har krævet dedikerede indsats fra samtlige af bestyrelsens medlemmer. Det vil der fortsat være behov for.

Vi vil derfor opfordre alle, som kunne have en interesse i at bidrage til den fælles indsats der forventes i en ejerforening som vores, til at meddele bestyrelsen herom snarest muligt. Vi har brug for disse tilkendegivelser for at kunne vurdere og planlægge fremtiden for vores ejerforening og eventuelt kigge på alternative løsninger, hvis interessen ikke viser sig.

Indtil vi ses på generalforsamlingen vil vi også gerne benytte lejligheden til at dele følgende information med jer inden sommerferien for alvor breder sig.

Fordelingsregnskab

I forbindelse med udsendelsen af fordelingsregnskabet er vi opmærksomme på at dette muligvis kan virke ugennemskueligt hvis man ikke har været involveret i udarbejdelsen. Der er blevet stillet nogle spørgsmål om blandt andet enhedsprisen, som vi gerne vil besvare med en fælles information til alle.

I vedhæftede bilag giver vi en samlet forklaring om baggrunden, princippet for fordelingen samt de udfordringer der har været med regnskabet.

Generalforsamling

Datoen for generalforsamlingen er fastsat til mandag den 21. september 2020 og der vil blive udsendt indkaldelse med yderligere information på et senere tidspunkt.

Opdatering om AKFs arbejde i gårdhaven

Som de fleste nok har observeret, så har der været en blanding af aktivitet og manglende aktivitet i gårdhaven i de seneste uger. AKF har for nogen tid siden udsendt et brev med information og fortalte at de forventede at være færdige med arbejdet i uge 28. Det er jo åbenlyst ikke sket.

Der har dog været fremdrift, selvom der muligvis også har været et mindre tilbageslag i forbindelse med arbejdet, som har medført en forsinkelse. Den nye membran der er indsat er ikke tæt, men AKF vil sikre sig at det ikke bare er vand fra vandprøven, men at det reelt er udefrakommende vand. Dette betyder at der stadig arbejdes på at finde en membranløsning som er tæt.

Det kunne ligeledes konstateres under udgravning at eksisterende tegninger ikke er fulgt af AKF. Der mangler bl.a. isolering. AKF har et problem med at genetablere gårdhaven i henhold til eksisterende tegninger og har fået udarbejdet nye beregninger, der viser at der ikke er behov for den manglende isolering. Vi har i bestyrelsen bedt om at få disse beregninger tilsendt, så vi i samråd med Rambøll kan vurdere om vi skal acceptere at den nye gårdhave ikke udføres som hidtil beregnet, men efter de nye beregninger.

Arbejdet i gårdhaven er således på standby og vi har muligvis en tidshorisont, der løber helt hen i uge 36 eller muligvis senere. Vi mangler svar fra AKF herom detaljerne. Mette og den eksterne konsulent Simon er nu på sommerferie og vi forventer først at høre mere fra dem i begyndelsen af august.

Vi ved godt at det er en frustrerende situation at vi over sommeren skal leve med at gårdhaven og terrasserne i stueplan mere eller mindre ikke kan benyttes. Men det har været en prioritet for os at få arbejdet påbegyndt og naturligvis også afsluttet inden vi kommer hen i efterårs og vinterperioden, hvor det på ny bliver vanskeligt at gennemføre arbejdet.

Vi har bedt AKF om at opdatere alle beboere direkte med yderligere information når det er muligt.

Andre udbedringer som er blevet udført

Udover det synlige arbejde i gårdhaven så kører Michael og Claus også et større projekt med en lang række andre mangler som skal udbedres af AKF. Selvom det har taget rigtig lang tid siden vi begyndte med dette, så oplever vi rent faktisk en anerkendelsesværdig fremgang fra AKF's side efter at de har involveret en ekstern konsulent til at varetage styringen af flere af disse opgaver.

Af nogle større udbedringer kan nævnes;

- Døre fra opgangene ind til P-kældrene er skiftet til solide metaldøre.
(Disse skal dog stadig efterjusteres, da nogle døre smækker hårdt i og kan høres i hele opgangen)
- I depotrummet er væg blevet understøbt og ligeledes lavet med godkendte gennemføringer.
- Frie stålbjælker i depotkælderen er inddækket og sikret mod brand.
(Der mangler den sidste finish, så det også kommer til at se pænt ud)
- Gennemføringer i vægge i kælderarealerne vil blive lukket, så de er sikret mod brand.

Der er også et større projekt i gang omkring vores varme og ventilationsanlæg. AKF har for nogen tid siden anerkendt problemerne med anlæggene og har indvilliget i at få en uvildig rådgiver til at gennemgå det hele. De første undersøgelser er allerede lavet og vi forventer at arbejdet fortsætter efter sommerferien. Ud over de ting som udbedres på selve anlægget, så vil det også blive nødvendigt at lave udbedringer i alle lejligheder. Her vil AKF kontakte hver beboer for at aftale herom. Dette vil formentlig foregå i september.

Rådgivning og konsulentbistand

Under de udfordrende omstændigheder der har været i forbindelse med mangel-gennemgang og udbedring med AFK har bestyrelsen valgt at gøre brug af professionelle rådgivere til assistance. Vi er på ingen måde i tvivl om at dette har hjulpet os betydeligt i forhold til forhandlingerne med AKF og at dette ligeledes er en af årsagerne til at en del fejl er begyndt at blive anerkendt af AKF og udbedring påbegyndt.

Det er dog en bekostelig affære at benytte den type konsulenter og vi har, selvom vi har været meget tilbageholdne, samlet haft udgifter til konsulenter på 126.152,41 kr. Dette er dog noget som vi har intention om at kræve compensation fra AKF til at dække, men det er i sig selv også en krævende opgave. Vi forventer samtidig at det kan blive nødvendigt at budgettere med endnu mere konsulentbistand i det kommende år for at sikre at vi får den nødvendige bistand til at sikre bygningens tilstand er OK.

Sommerferie – lad os passe på hinanden og ejendommen...

Selvom der sikkert er mange som ikke kommer til at holde ferie som de oprindelig havde planlagt, vil der formentlig stadig være mange som er væk i en kortere eller længere periode.

Lad os alle hjælpe os selv og hinanden med at holde godt øje med naboelighederne og ejendommen. Der kan være forhøjet risiko for indbrud når en del af bygningen er forladt og der er færre hjemme.

Vi er også blevet opmærksomme på at der er tegn på at nogen udefra har lavet et forsøg på opbrydning af flugtvejsdøren i porten til den øverste parkeringskælder. Heldigvis har vi videoovervågningen hvis nogen skulle slippe ind den vej, men lad os alligevel holde ekstra øje og passe på ejendommen.

God sommer til jer alle

Mange venlige hilsener
Bestyrelsen for Ejerforeningen Poppellunden