

---

## Beretning Generalforsamling 31. marts 2022 i

### Ejerforeningen Asylgade 22-28, 4000 Roskilde

8. marts 2022

Denne beretning gælder for perioden fra generalforsamling i juni 2021 til marts 2022

Bestyrelsen har holdt 6 møder siden juni 2021. Arbejdet har været præget af grundighed, men også bekymring for hvordan vi kom igennem vores tagsituation på en god måde. Se redegørelse sidst i denne beretning.

#### Udover alm. drift er følgende arbejdsopgaver varetaget:

- Ajourføring af hjemmesiden samt info på opslagstavler i de fire opgange
- I sommeren 2021 gennemgik OBH bygningerne sammen med Poul Nielsen og EF.. Deraf kom der en Energirapport med E. Desuden et forslag til vedligeholdelsesplan for bygningerne. Begge dele vil afspejle sig i den foreslåede 10 års vedligeholdelsesplan på GF 2022.
- Der er foretaget cykeloprydning i dec.-jan. 2022. Omkring 20 cykler blev afleveret som hittegoods.
- Bestyrelsen arbejder med et forslag om at etablere en blomstereng på udvalgte steder på fællesarealerne.
- Der er varslet ny affaldshåndtering af ti fraktioner fra maj måned. Vi har sorteret i 6 fraktioner indtil nu.

#### Utætheder i tage ved taghætter

Der har siden generalforsamlingen i juni 2021 været tre lejligheder, hvor der kom vand ind ved utætte taghætter.

Ved generalforsamlingen i juni 2021 havde vi søgt hjælp hos advokat, som rådede os til syn og skøn. Det indebar at vi ikke måtte få repareret de konkrete skader, da de var bevismateriale. Kun E-gruppen, som havde forestået pålægning af nyt tag mm. måtte røre ved det, var anbefalingen fra advokat.

Utæthederne var anmeldt til forsikringselskabet, som dækker følgeskader og ikke selve årsagen til utætheder. Desuden er det ejerforeningens forpligtelse at få stoppet skaderne, altså at få tætnet taget.

Advokaten havde sendt brev til tømrerfirmaet E-gruppen samt vores rådgiver Thorman, om straks at udbedre skaderne og varsling af evt. syn-og skøn.

Tømrer fra E-gruppen foreslog et møde med rådgiver, ham og os, evt. få en uvildig rådgiver ind i samarbejdet.

På vores insisteren hos advokat blev vores retshjælp hos forsikringsselskabet søgt.

Forsikringsselskabet bevilgede mod forventning ikke retshjælp, da der var forslag om dialog, og dermed ingen tvist.

Bestyrelsen oplevede et stort dilemma mht. både at skulle dække af og ikke røre ved taget, som foreslået af advokat; og at få repareret årsagen, som forudsætning for udbedring af skader i de tre lejligheder, som forsikring krævede.

SGS-skadesservice var på en enkelt gang, og vurderede, at der ikke kunne dækkes af på selve utætheden uden at reparere den, men at det ville kræve en fuld tagdækning.

Bestyrelsen havde brug for en faglig vurdering af situationen og fik kontakt med Høyer Byg, som har været med i syn og skøn i andre tagsager.

Vi opsagde samarbejdet med advokaten, da vi ikke syntes, at det var en farbar vej; og der var risiko for at det ville koste mange penge samt gå rigtig lang tid, inden følgeskader i de tre lejligheder kunne udbedres.

Hen over sommeren har Høyer, E-gruppen og bestyrelsen samarbejdet om at få tætnet utæthederne på en korrekt og varig måde.

Der blev desuden sat gitter over udluftning til faldstammer. Der blev gennemgået brønde og rottesikring, så det kunne afvises, at det var rotter, der var årsag til utætheder.

Høyer har ført tilsyn med E-gruppens arbejde. Han har konstateret fejl på det udførte arbejde fra E-gruppen. Han har endeligt bedt E-gruppen om at udføre arbejdet korrekt. E-gruppen kom ikke som aftalt, så bestyrelsen bad Høyer om at udføre det.

Høyer gav forsikringsselskabet besked om, at nu kunne de gå videre.

Bestyrelsen konstaterer i december 2021, at E-gruppen er under konkursbehandling.

Høyer sender krav om udbetaling af garantisum til Kurator samt Nykredit.

Garantisum er udbetalt i skrivende stund.

Alt i alt ser det nu ud til at få sin afslutning, og vi håber, at alle følgeskader i de tre lejligheder også er udbedret, når generalforsamling holdes.

Fremadrettet vil vi skulle tage stilling til afdækningerne ved taghætterne. Skal vi få dem gennemgået og udført korrekt, hvor det måtte mangle? Det kunne evt. indarbejdes i kommende 10 års vedligeholdelsesplan.

### Sociale sammenkomster

Der er afholdt et udendørs sommertræf med ølsmagning og kongespil på græsplænen; samt en hyggelig julekomsammen med gløgg, æbleskiver og julegodter samt årets juleøl fra Bjergets Bryg. Desuden en morsom quiz. Begge arrangementer var godt besøgt. Tusinde tak til jer, der arrangerede.

Også tak til bestyrelsen og suppleanter for godt samarbejde i årets løb.

Der er også stor tak til Poul Nielsen samt Maibritt fra Realadministration for godt samarbejde.

Det har været et udfordrende år, men alle har arbejdet sammen om at komme så godt igennem året som muligt, og der skal også lyde en tak til ejere og beboere i de berørte lejligheder med vandskader.

På bestyrelsens vegne

Bodil Damgaard

Formand

EF Asylgade 22-28

4000 Roskilde

Ef.asylgade@gmail.com