

Ejerforeningen Kobberhuset

Strandlodsvej 13G & 13H, 2300 København S

Matr.nr. 3824d, Sundbyøster, København • www.kobberhuset.eu • CVR-nr. 36 63 48 04

e-postkasse: formanden@kobberhuset.eu • *Whatsapp & telefon: 30 55 44 45*

Kobberhuset, torsdag d. 10. marts 2022

Kære medlem af Ejerforeningen Kobberhuset

Jeg skriver til dig for at få **din aktive deltagelse** i ejermødet og den 7. ordinære Generalforsamling, der afholdes

Mandag d. 30. maj 2022 mellem kl. 17:00 og 21:00

Jeg har, som jeres formand, gennem alle 7 år kæmpet med alle de problemstillinger, der direkte er affødt af de vilkår, hvorunder vi d. 15. august 2015 overtog ejerskabet af Kobberhuset efter bygherren Peter Soldbro Dubin (PSD).

I dag er vi blot halvdelen af de oprindelige ejere tilbage fra dengang i 2013, hvor vi underskrev kontakten på vores lejligheder, mens den anden halvdel er kommet til hen over årene fra 2015.

Med d. 7. ordinære Generalforsamling i år, har jeg set frem til, at jeg endelig kunne afslutte processen og i min beretning til generalforsamlingen meddele, at vi var kommet i mål med 2 års forsinkelse efter 5. års eftersynets afslutning.

I den forbindelse har vi i bestyrelsen drøftet muligheden for et ejermøde forud for generalforsamlingen, hvor vi lægger op til et paradigmeskifte for os alle ejere i ejerforeningen fra det nye budget- og formandsår der løber fra 1. juli 2022 til 30. juni 2023.

Vi havde i bestyrelsen i første omgang besluttet afholde et selvstændigt ejermøde inden generalforsamlingen, men er blevet enige om at slå begge møder sammen i forlængelse af hinanden, for at sikre os en så stor medlemsdeltagelse som muligt på begge møder.

Det er altafgørende, at så mange som muligt deltager i drøftelserne, og for mit eget vedkommende anser jeg alt under et kvalificeret flertal blandt de fremmødte for ikke værende tilfredsstillende, idet jeg helst så at alle 22 ejere deltog.

Formødet, der gennemføres i tidsrummet mellem 17:00 – 19:00 afvikles inklusive bispisning med en uformel drøftelse blandt medlemmerne om et paradigmeskifte i ejerforeningens organisering, der skal være med til at styrke både sammenholdet og det fælles ansvar.

Generalforsamlingen følger bagefter i et begrænset tidsrum mellem 19:00 – 21:00, hvor beslutningerne tages med et begrænset indlæg blandt medlemmerne, så det hele nås inden kl. 21:00.

Hvad er det så, vi skal snakke sammen om?

Den model og de vilkår, som ejerforeningen må og skal manøvrere ud fra, er skabt af nogle vilkår, vi som ejere ikke har haft nogen som helst indflydelse på, idet de blev stadfæstet af PSD inden vores overtagelse af grunden og bygningen d. 15. august 2015.

Der er, for E/f Kobberhuset, nogle specielle forhold der gør sig gældende:

- Vi har ikke vores depotrum i vores eget hus, men de ligger i en helt anden ejendom, som vi ikke har noget ejerskab til
- Vi har ej heller vores egen forsyning af vand og varme, men får alt leveret fra en varmekælder, der også er i en ejendom som vi ikke ejer
- Vi er tvungne medlemmer af en grundejerforening – som ikke ejer noget som helst – men udelukkende er en "forening", der kan pålægge os udgifter, som i realiteten er nærmest dobbelt så store end bidragene fra ejerne i ejendommen vi har vores depotrum i. Bidragene fastsættes ikke efter ejerboliger eller grundejere men udelukkende efter grundens størrelse. Trinhuset, som er næsten lige så stor som Kobberhuset, når vi taler om grundens størrelse, men hvor Trinhuset næsten har bygget på hele deres grund, så har vi i Kobberhuset udlagt en stor del af vores grundstykke til grønne arealer.

Vilkår, vi formentlig aldrig selv ville havde valgt at tillægge os, hvis det var os selv, der skulle bestemme vilkårene fra begyndelsen af.

Nu står vilkårene til troende, og er stort set ikke til at ændre uden med op til 100% flertalsbeslutninger.

Af samme årsag bliver det nødvendigt, at vi i en ejerforening som netop vores må organisere og forpligter os i et socialt fællesskab, med alle de opgaver der almindeligt pålægges bestyrelsen at tage sig af.

Det har gennem de sidste 2 år været svært at finde et bestyrelsesmedlem til bestyrelsen blandt de ejere som bor i ejerforeningen på hel tid der udgør 17 medlemmer ud af de samlede 22 der er.

Det må der laves om på ved den 7. ordinære Generalforsamling i maj, idet jeg ikke fortsætter eller genopstiller som formand, hvis bestyrelsen ikke består af 3 aktive medlemmer.

Jeg er frisk på at en anden opstiller som formand i maj, og jeg evt. fortsætter som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode, og hermed understøtter et nyt formandskab i en overgangsperiode.

Alternativet er at der opstiller et herboende medlem til bestyrelsen for en 2-årig periode der vil aktivt løfte sin del af opgaverne i bestyrelsen.

Vi skal snakke nærmere om en driftsmæssig omlægning med en direkte medlemsinddragelse i vedligeholdelsen i Kobberhuset fremover!

Som de fleste nok er bekendt med, så har vi et samfund, hvor det bliver sværere og sværere at finde arbejdskraft, og at det derfor bliver tilsvarende svært at købe sig nogen ekstern bistand.

Det gælder også for ejerforeningen og bestyrelsen.

Se blot vores revisor som opsagde kontrakten med Kobberhuset sidste år, og hvor det kun var med nød og næppe jeg kunne finde en anden statsautoriseret revisor for medlemmerne.

Ej heller leverandører, som vi har indgået en 10-årig kontrakt med, har efterfølgende vist, at den aftale vil de ikke efterfølgende overholde.

Det samme gælder for vores vicevært. Det er stort set umuligt for firmaerne at finde nogen "alt-mulig-mænd" som vores vicevært er. Ejendomsfunktionærer bliver færre og færre, ligesom lærer, læger, revisorer og så videre.

Bestyrelsesmedlemmerne må selvfølgelig i kraft af deres indtrædelse i bestyrelsen tage del i deres overordnede ansvar under f.eks. gennemførelse af entreprenere opgaver i ejerforeningen. Det være sig tilsyn med disse og kontrol med ejerforeningens betalinger m.v.

Bestyrelsen har hjemmel til at antage advokater, ingeniører og byggesagkyndige, administratorer og lign til at udføre opgaver efter bemyndigelse, som bestyrelsesmedlemmerne ikke selv kan løse/løfte.

Bestyrelsen kan ikke altid finde nogen, der kan antages som ekstern medhjælp jf. vedtægternes § 19.6, hvorfor det i princippet er alle ejerforeningens medlemmer, som har forpligtelser i den sammenhæng jf. vedtægternes § 9 mf.

Opgaver som er egnede til ejernes overtagelse fremover kunne f.eks. være:

- Administration af miljøstation 13G – tilsyn og kontakt ansvarlig i ejerforeningen med Københavns renovation – en forpligtet opgave for mindst et år ad gangen (*estimat omkring 1-1½ time månedligt – men ikke fast påregneligt*)
- Tilsyn med legeplads – udarbejdelse af kvartårlig skriftlig tilsynsrapportering – en lovgivningsmæssig forpligtende opgave for mindst et år ad gangen (*estimat omkring 1-1½ time i kvartalet*)

- Løbende vedligehold af legeplads 15. marts – 15. november årligt: Ugentlig oprydning og fjernelse af sand på underlaget. Ilægning af ny sand marts/april og fjernelse af sandet igen i november
(perioden 15. marts – 14. november 8 måneder ca. 34 uger 1-1½ time om ugen)
- Enkeltopgave med vedligehold af legeplads – maling/oliering af træudstyr – årligt/flerårigt
(under varmeperioderne 1. juni – 1. september estimat 8-12 timer pr. gang/årligt)
- Maling/træbehandling af udendørsudstyr hver 2-3-4 årlig periode
(under varmeperioderne 1. juni – 1. september estimat 5-15 timer pr. gang/årligt)
- Cykeloprydning ½ årligt – markering – håndtering – administration – bortskaffelse
(estimat 4-5 timer pr. gang/½årligt)
- Grønt vedligehold særlige opgaver i ejerforeningen
 - Beskæring af roser forår – sommer – vinter
(estimat 2-4 timer pr. gang/kvartalet)
 - Vandingsopgaver når der er tørke (vandingsanlæg)
(efter behov estimat 1-2 timer pr. gang)
 - Gødskning 3-4 gange årligt
(estimat 2-4 timer pr. gang/kvartalet)
 - Græsplæne slåning hver 14 dag
(perioden 15. marts – 14. november 8 måneder hver 2. uge ca. 1½ time om ugen eller ca. 17 gange på en sæson)
- Ekstraordinære SÆRLIGE vandingsopgaver af nyplantede træer (udløb efter 3 år i 2024) fylde poser (75 liter) De skal fyldes med vand hver uge i vækstsæsonen
(perioden 15. marts – 14. november 8 måneder ca. 34 uger ca. 1½ time om ugen)
- Vintervedligehold – sikring mod glatte underlag under vinteren periode 15. november – 15. april hvert år – en forpligtet opgave for mindst en periode ad gangen
(svært at estimere idet det beror på de konkrete vinterlige forhold men måske 5-15 timer pr. måned/sæsonmæssigt)
- At generalforsamlingen vælger sin egen interne revisor
(svært at estimere idet det beror på den enkelte men måske ikke mere end 4-5 timer pr. år/regnskab for en almindelig regnskabskyndig – revisoren skal blot tjekke forholdene – det er bestyrelsen som har 100% ansvaret for regnskabet og likviditeten)

Jeg mener, at de ejere som løser opgaverne skal afregnes/aflønnes for det arbejde, der ikke længere udfærdiges af "professionelle" i ejendommen, således det foregår på lige vilkår og det er fællesskabet – det vil sige alle - der betaler for arbejdets udførelse.

Det er derfor vigtigt, at så mange som muligt deltager i vores ejermøde **mandag d. 30. maj 2022 klokken 17:00** og tager del i drøftelsen om et paradigmeskifte i vores ejerforening, hvor ejerne løbende bliver direkte inddraget i driften og vedligeholdelsen af vores fælles Kobberhus.

Det vil også være opgaver, som kan tillægges medlemmer der ikke bor på fuldtid i Kobberhuset, hvilket udgør i alt 19 medlemmer, når de 3 lejligheder som er udlejet på fuld tid til 3. mand, ikke indgår i opgaverne.

En aflønning inkl. feriepenge til en timepris der svarer til ca. 60% af entreprenørernes listepriis, giver en direkte besparelse på kr. 40% i ejerforeningen

Jeg opfordrer alle til at udvise jeres aktiv deltagelse og **sætte kryds i kalenderen** og deltage i mødet **mandag d. 30. maj 2022 klokken 17:00**.

Det hele beror nemlig på ejernes interesse i at løse opgaverne, hvis ikke det månedlige ejerbidrag skal sættes meget mere op til dækning af den professionel assistance, bestyrelsen i så fald må betale for at løse opgaverne.

Jeg kan for nuværende oplyse, at ejerbidraget for alle skønnes at skulle sættes op **fra 404,5** sidste år og **til 433,1 pr. fordelingstal** i år blot for at dække udgifterne og prisstigningerne. Det svarer i gennemsnit til kr. 455/mdl. pr. medlem, hvis der ikke aktivt foretages noget blandt medlemmerne som omtalt herover.

Jeg står selvfølgelig altid til rådighed med yderligere oplysninger, og du skal på ingen måde afskære dig selv for at henvende dig til mig med spørgsmål du måtte finde nødvendige.

God dag og med venlig hilsen



Hans Vagtborg

formand E/f Kobberhuset