

Bestyrelsens årsberetning 2023.

Der skal endnu en gang lyde et varmt velkommen til jer alle, dejligt at se jer. Sidste år afviklede vi generalforsamling på Færgelundens Kursus og Conferencecenter, hvilket gik godt, selvom transportvejen er lidt længere. I år er vi vendt tilbage til Restaurant Kalvøen, som vi finder mere velegnet til afvikling af generalforsamlingen. Som vi tidligere har givet udtryk for, så betyder det meget for bestyrelsen at være ude af huset. Det er meget nemmere for os som bestyrelse at holde fokus på selve generalforsamlingen, når vi ikke også skal forholde os til alt det praktiske.

I 2023 stod vedligeholdelsesarbejdet

- reparation af 3 døre i skure på nordsiden
- reparation af døren til cykelskuret
- udskiftning af 12 døre og vinduer
- fuge udbedret på 2 vinduer
- udvendig lysning på Ankerstuen er udskiftet
- trægvale mod vandet blev repareret:
 - nogle lodrette brædder, der kun var fæstet i toppen
 - nogle lister ved de store vinduer der slået sig fordi de ikke var lavet korrekt.
 - arbejdet blev udført af tømrerfirmaet Idbyg, da vi dels ikke længere havde tillid til NGB-byg, og de svarede ikke på henvendelser. Efterfølgende viste det sig at firmaet er blevet tvangsopløst i efteråret 2023.

I juni fik vi skiftet varmemålere. VVS-firmaet Kolby og søn udførte dette arbejde uden problemer. Derefter kom Brunata for at udskifte koldt og varmtsmålerene. Det forløb ikke uden udfordringer. En tæring på rør efter stophanen medførte, at vi måtte tilkalde VVS'er til nr. 1 og nr. 40, for at få det repareret. En tæring på røret før stophanen i nr. 17 medførte en kæmpe vandskade i nr. 17 og nr. 19. Det var noget af en udfordring, men problemerne stoppede ikke her. Vi fik henvendelser om, at der var problemer med tilførelse af varmt vand i nr. 30, nr. 34, nr. 36 og nr. 40.

Igen måtte vi have fat i Kolby og søn. Blandingsbatterier blev tjekket, men det var ikke problemet. Systemet blev gennemskyllet, der blev udskiftet en defekt kontraventil på varmeanlægget og en defekt målernippel i nr. 40. Så var der varmt vand igen.

Senere på sommeren blev der konstateret en utæthed i nr. 5, der dryppede vand ned til nr. 7. Disse udfordringer medførte, at vi i bestyrelsen er blevet bekymrede for, om der kan opstå flere vandskader, og vandskader er udfordrende. Hvis der kommer flere, er der også risiko for at forsikringspræmien stiger, eller forsikringen bliver opsagt. Vi skal i den forbindelse huske, at byggeriet snart er 25 år gammelt. Vi besluttede derfor at kontakte Kolby og søn for at få et tilbud på udskiftning af skrøbeligt messingfittings i alle lejligheder.

Vi har fået opsat en ladestander med 2 udtag. Det er vores oplevelse, at det fungerer fint, og at vi for øjeblikket har rigeligt kapacitet. Fremtiden vil vise, om der kommer yderligere behov for ladestandere. Det afhænger selvfølgelig af, hvor mange el-biler der yderligere kommer på Nordkajen.

Vi har haft en anlægsgartner til at beskære vores hæk mod Nordre Pakhus. Den var vokset meget udover vej og parkeringsplads, og det var ikke en opgave vi selv kunne løse.

I december fik vi en henvendelse fra kommunen om, at en anonym borger havde gjort indsigelse over, at Ejerforeningen ikke overholdt lokalplanen i forhold til hegning. Det er vi selvfølgelig ærgerlig over, en det er jo enhver persons ret at gøre indsigelse. Det må vi tage til efterretning. Der sendes selvfølgelig en redegørelse til kommunen inden for svarfristen 15. januar 2024.

Det var også i december, at stormen Pia meldte sin ankomst. I den forbindelse blev der opsat watertubes ud for opgangen til nr. 4 og nr. 8, hen forbi Toldboden over til Amsterdamhusene. Derudover blev der lavet et dige af sandbigbags fra hjørnet nr. 9 og over til hjørnet på nr. 11 Nordre Pakhusvej. I den forbindelse blev der revet et stykke hæk ud for stien ind til vores naboer. Da det var Nordre Pakhuses Ejerforening, der ønskede at sløjfe gennemgangen til stien, må det være dem tager det med kommunen om reetablering. Stormen Pia blev heldigvis ikke så slem, som først antaget.

I december brugte vi en del energi på at få det nye automatiske afregningssystem for vand og varme op at køre. Det var ikke så enkelt, som vi havde håbet. Derfor var vi bekymrede for, om det kunne nås. Vi bad derfor alle beboere om at foretage en manuel aflæsning. Systemet fungerede heldigvis.

Vi valgte igen at spare på strømmen til belysning. Den udendørs belysning er således slukket om natten. Vi tænker, at den ordning forsætter. Dog skal vi overveje, om lyset skal være tændt længere en til midnat.

Regnskabet udviser et resultat 57.088 kr., som vi indstiller at overføres til hensættelser.

Siden sidste generalforsamling er der blevet afviklet 5 havedage i 2023- Der er blevet luget, slået græs, malet Ankerstuens affaldsstativ, fejlet stier og samlet affald op. Der har som altid været en meget stor opbakning til havedagene, også selvom kræfterne ikke rækker, så alt kan nås. Derfor må vi købe os til resten. Tusind tak for indsatsen. Vi får da nået en stor del, og så hygger vi os sammen, når vi efterfølgende spiser Ninas dejlige mad i Ankerstuen. Vi siger stort tak til Nina.

Christen og Lotte har købt drikkevarer i Tyskland, og dermed har vi sparet på denne post. Det håber vi, de vil forsætte med.

-Dejligt, at der stadig er nogen, der melder sig til vinterarbejdet. Tak for indsatsen.

Traditioner er gode, og vi har fået Sankt Hans traditionen helt tilbage, så mon ikke der kommer en indbydelse her i 2024. Vi havde en superhyggelig Skt. Hans Aften i 2023 med stor opbakning. Vi besluttede at tage teltet ned dagen efter, så vi ikke kom i samme situation som sidste år.

Vi fik også afholdt en vinsmagningsaften med tyske vine fra Baden. Stor tak til Jan Ole for at tage initiativ til dette.

Traditionen tro fik vi sat juletræ op, og vi fik gløgg og æbleskiver i Ankerstuen. Stor opbakning som sædvanligt, det er dejligt. Arrangementet blev i år udvidet med et tilbud om at tilkøbe ribbenstegs-sandwich om aftenen. Det var der også fin opbakning til.

Bestyrelsen siger tak til alle, der har ydet en indsats, hvad enten det har været med udførelse af opgaver eller været en del af vores sociale liv – det betyder rigtig meget for os alle her på Nordkajen.

Bjarne S er flyttet og dermed bliver der en ledig plads i bestyrelse. Vi har sagt Bjarne tak for hans arbejde i bestyrelse.

Og med disse ord overlader vi beretningen til generalforsamlingen.