

A/B Traverse De La Mer - Bestyrelsens beretning, Ordinær generalforsamling den 16. marts 2025, afholdt på Hotel Skovpavillonen i Kerteminde.

Velkommen til vores årlige ordinære generalforsamling i andelsforeningen A/B Traverse De La Mer, som i år afholdes her på Hotel Skovpavillonen i Kerteminde.

Bestyrelsen har gennem året bestået af Kurt Neergaard, Tom Hornbøll og undertegnede Kim Aaen. Bestyrelsens arbejde gennem året foregår primært via mails/telefon og der har således kun været afholdt ganske få møder. Til gengæld er der ikke mange dage, hvor der ikke var været mails ind og udgående mails hos os alle. Jeg vil gerne sige tak til Tom og Kurt for samarbejdet og en stor indsats. Det har på mange måder været et særdeles travlt år og det vil jeg vende tilbage til i beretningen.

Siden sidste generalforsamling er det blevet handlet 1 dobbelturnus, idet Aviva Lørup har solgt turnus B2ab og vi kan derfor byde velkommen til Mai-Britt og Thomas Jensen.

Den 17. marts 2024 afholdt vi en ekstraordinær generalforsamling på min bopæl i Roskilde, da vi skulle stemme om en opdatering af vores vedtægter, hvor brugsretten til lejlighederne skulle ændres fra lørdage kl. 10-16 til fremadrettet at være kl. 9-15 af hensyn til ønske fra vores daværende rengøringsfirma. Det var en proforma opdatering, da vi allerede i knap et år havde anvendt denne praksis, og vi synes det fungerer fint. Forslaget blev enstemmigt vedtaget og vedtægterne er nu ændret.

Rengøring

Hvad angår rengøring kom vi ikke godt fra start i 2024. Vi havde aftalt med Vores daværende rengøringsfirma, at de skulle sende vores dyner, hovedpuder og topmadrasser til rens i vedligeholdelsesugerne 2023. Det skete også, men da vi skulle betale for udførelse af opgaven, fik vi ved en fejl overført beløbet 2 gange som oplyst på generalforsamlingen 2024. Vi bad derfor rengøringsfirmaet om at tilbageføre beløbet for den ene overførsel. Det viste sig, at rengøringsfirmaet skyldte andre penge og i det øjeblik der kom penge ind på deres konto, blev de trukket og udbetalt til andre kreditorer. De havde med andre ord ikke likviditet til at betale os pengene tilbage.

Så var der ikke andet at gøre end, at vi måtte modregne deres arbejde i den gæld, de havde til os. Det gav også lidt udfordringer for tilsyneladende havde de ikke likviditet til at betale renseriet for rens af vores dyner, puder og madrasser, så der gik lidt tid før vi fik leveret de rensede dyner, puder og madrasser tilbage.

Vi oplevede desværre alt for ofte at der var klager over dårlig/mangelfuld rengøring. Ligesom vi også oplevede fejl i udlevering af linnedpakker. Linned pakkerne blev afleveret i forkerte lejligheder og antallet og indholdet stemte ofte ikke med det bestilte. Hver gang forelagde vi klagerne for rengøringsfirmaet som hver gang undskyldte og lovede at rette op på det.

Da jeg var i Sanary i uge 23 aftalte jeg et møde med rengøringsfirmaet, som desværre kun taler fransk så jeg fik stor

hjælp fra Ernst Genckel, som agerede tolk på mødet. Vi fik præciseret processen omkring udlevering af linned, indholdet i en linnedpakke og ikke mindst vigtigheden af, at linned pakkerne blev lagt i de korrekte lejligheder. Vi fik også hængt nogle meget pædagogiske lister op i vores linned depoter med en klar oversigt over, hvad en linnedpakke skulle indeholde.

I samme forbindelse monterede Ernst og jeg kodelåse på vores 2 linede depoter, så bestyrelsen derved har mulighed for at kunne udlevere koden til andelshavere, hvis de ikke havde modtaget det bestilte linned ved ankomst.

Desværre oplevede vi fortsat fejl i linnedhåndteringen og situationer, hvor brugt linned ikke var fjernet og kørt til renseriet.

Vi havde desværre også en situation, hvor vi kunne konstatere, at der i forbindelse med turnusskift var fjernet en del drikkevarer og andet fra køleskabet Til trods for, at vask og oprydning i køleskabene ikke er omfattet af rengøringsaftalen. Vi har jo en kutyme om, at vi gerne efterlader nogle drikkevarer og måske også uåbnede madvarer som kan holde sig, så der er lidt til det næste hold andelshavere at starte ud med.

Vi forelagde igen situationen for vores rengøringsselskab, som benægtede, at det var sket.

I midten af september kom 3 hold andelshavere desværre ned til 3 lejligheder, som ikke var rengjorte og der er lå brugt linned tilbage fra de forrige hold.

Da vi forelagde det for rengøringssselskabet fik vi at vide, at den udførende rengøringsperson var blevet syg, og derfor ikke kunne gøre rent, men så kunne man jo have adviseret os herom, hvilket ikke var sket. En meget sandsynlig forklaring var, at rengøringssselskabet ikke havde likviditet til at betale løn, hvorfor rengøringspersonalet var udeblevet.

Vi besluttede derfor i bestyrelsen at give rengøringssselskabet ”det gule kort”, så vi skrev til dem, at nu var vores tålmodighed opbrugt og at der skulle ske væsentlige forbedringer i vores samarbejde, ellers måtte vi finde en anden løsning.

Rengøringssselskabet reagerede på vores opsang ved at opsige vores aftale med udgangen af måneden, da de ikke kunne arbejde under så lidt tolerance fra vores side. I praksis viste det sig, at rengøringen stoppede øjeblikkeligt. Vi stod således tilbage med 3 ikke rengjorte lejligheder, et bjerg af beskidt linned, linned som var til vask på renseriet, nøgler til lejlighederne, som rengøringsfirmaet stadigvæk havde samt en gæld til os på et par tusinde kroner, som de stadigvæk ikke havde arbejdet af.

Det lykkedes os dog at få nøglerne tilbage, og Lise og jeg vaskede det brugte linned i Vores turnusuge 41 – det blev til 10 vaske. Tom kæmpede bravt for at få vores penge og linned tilbage gennem forslag om diverse afdragsordninger. Og i et par uger måtte vi igen selv gøre rent efter vores ophold. Ligesom vi selv måtte medbringe linned.

Bestyrelsen var langt i planlægning af indkøb af nyt linned, da det gamle efterhånden var lidt slidt. Det nåede vi da heldigvis ikke at få gennemført.

Skal vi huske vores rengøringselskab fra noget godt, så gik de første 9 måneder rigtig fint. De tiltrådte på et meget tiltrængt tidspunkt efter et lille år uden rengøring. Endvidere har de hjulpet os med at få kontakt til en superdygtig og pålidelig Elektriker eller måske snarere handy man, som vi efterhånden har brugt en hel del gange og som vi er meget tilfredse med. Han laver et super fint arbejde og er meget pålidelig.

Som nævnt havde Lise og jeg heldigvis turnus et par uger efter opsigelsen og bestyrelsen gik straks i gang med at indrykke en annonce i den lokale rubrik avis JBM, Som vi også brugte sidste gang vi søgte et rengøringsfirma. Endvidere søgte vi også på nettet og på turistkontorerne efter rengøringshjælp.

Det lykkedes heldigvis relativt hurtigt at finde en ny rengørings leverandør og Bestyrelsen kunne i samme uge meddele, at vi har indgået en aftale med et nyt rengøringsfirma, som hedder Shiva. Deres første arbejdsdag hos os blev den 12. oktober 2024.

Shiva har kontorer flere steder i Frankrig, herunder Sanary og Six-Fours, og leverer rengøring primært til private. Vores kontaktperson er Sylvia Letang. Hun er fransk, men taler og skriver flydende engelsk, og har kontor i Sanary cirka 500 m fra vores lejligheder. Shiva er et firma som ansætter og organiserer personale til rengøring af private hjem og mindre kontorer. De er således vores

kontaktpunkt og vi skal ikke tale direkte med de udførende rengøringspersoner. Vi har en fast dame tilknyttet, som hedder Valérie. Shiva/Sylvie er meget service minded og har sat sig godt ind i vores bookingsystem og vores behov for rengøring.

Men der er dog nogle ændringer i forhold til det, vi er vant til:

Rengøringsartikler: Vi skal selv sørge for, at der er rengøringsartikler i lejlighederne (støvsuger, gulvskrubbe, vinduesskraber, klude og diverse rengøringsmidler). Bestyrelsen har derfor anskaffet et lager af diverse rengøringsmidler, som står i depotrummet ved garagen, som de kan tage af, men vi skal fortsat sikre, at der er det nødvendige rengøringsudstyr i lejlighederne og at det virker.

Shiva håndterer ikke vask og udlevering af linned, og det var ikke en prioritet for bestyrelsen i søgningen efter et nyt rengøringsfirma. Vi skal derfor selv medbringe dynebetræk, lagen, håndklæder osv. De fleste af os har dette liggende i et skab i garagen. Hvis der er nogle, som ikke har et skab og som ønsker dette, skal I skrive til Bestyrelsen (Tom). Så vil vi forsøge at finde en løsning.

Jeg havde også et møde med Shiva, da jeg var i Sanary i uge 5 2025, og vi har en rigtig god dialog og de er faktisk meget glade for at arbejde for os.

Bestyrelsen har ikke p.t. planer om at genindføre linnedordningen. Det har historisk givet meget bøvlg og en hel del ekstra, tidskrævende arbejde, som bestyrelsen ikke er gearet til. Vi holder dog døren åben for en ordning, som virker pålidelig og håndterbar.

Ankomstskemaer

Vi ønsker også et godt samarbejde med Shiva, og derfor vil vi gerne gøre os interessante som kunde ved at give dem mulighed for lidt fleksibilitet.

Når vi udfylder vores ankomst skema skal vi skrive, hvornår vi ankommer over når vi rejser igen. Det er dog fortsat Sådant, at hvis vi rejser på en lørdag, skal vi angive fredagen før, som den sidste dag. Vores IT-system kan ikke håndtere, at der er overlap på datoer - altså at vi er der fra lørdag til lørdag. Hvis vi afrejser om fredagen, skriver vi også fredag som afrejsedag, men i så fald vil jeg gerne opfordre til, at vi skriver en kommentar til rengøringspersonalet om, at vi rejser om fredagen og også gerne tidspunkt for afrejse. Så kan rengøringen vælge at gøre den pågældende lejlighed ren om fredagen i stedet for om lørdagen.

Ankomstskemaerne er vores hovedværktøj til styring af rengøringen både fra vores og Shivas side, så det er vigtigt, at man er omhyggelig med at udfylde det korrekt. Følg vejledningen på hjemmesiden.

Rækværk på altan i D

Arbejdet med at få monteret nyt rækværk på altanen i D gik uden de store problemer. Håndværkerne afmonterede som aftalt det gamle rækværk en mandag i marts og monterede det nye rækværk den efterfølgende torsdags. Dejligt, at alt gik som planlagt. Vi har

måske lidt indgroet skepsis, men det var der ikke grund til denne gang.

Som I kan se af billederne, manglede der lidt finish, idet vi skulle have lukket det forventede mellemrum i gulvet mod vandet og i siderne. Det gamle læsejl kunne dog genbruges. Vi havde planlagt, at Kurt Neergaard skulle klare det i den efterfølgende uge, men grundet hans sygdom, måtte dette udskydes.

Michael tog derfor opgaven. Et imprægneret bræt på 4,17 meter i afskåret længde blev bestilt, så det kunne monteres i uge 29/30, hvor Michael og familien igen var i Sanary. Arbejdet var dog mere omfattende end forventet, da brættet skulle specieltilpasses en del grundet en skæv balkon, men det lykkedes dog til sidst ikke mindst takket være Anders Andersens svigersøn, som er tømrer, og som tilfældigvis var i lejlighed B, hvilket Anders havde oplyst på forhånd – dog ikke at han var tømrer (2 flasker god rødvin for ulejligheden – betalt af D). Tak til Michael (og svigersøn) for indsatsen.

Ny el-tavler og kabler i D og i B

Igennem en længere periode i foråret havde vi problemer med elektriciteten i D. Der forekom periodiske udfald, hvor HFI-relæet pludseligt slog fra. Der blev brugt meget tid og mange kræfter på at fejlsøge og finde årsagen og flere andelshavere har været besværet af problemet. Problemet blev dog værre og værre og da der begyndte at stå stikflammer ud af eltavlen, fik vi elektrikeren til at se på det. Han testede alt, men fandt ingen fejl. Strømodfaldene fortsatte efterfølgende og elektrikeren anbefalede en udskiftning af

eltavle og -installationen. Det gode råd valgte vi at følge.

Elektrikeren var hurtig til at give tilbud og til at udføre opgaven til vores store tilfredshed. Ernst Genkel kontaktede Tom søndag aften efter installationen, da stikkontakten ved fjernsynet ikke virkede. 1 time efter havde elektrikeren været der og fikset problemet. Flot.

Der gik dog ikke meget mere end en måned før vi havde samme problem i B.

HFI-relæet slog fra igen og igen og det var umuligt at diagnosticere fejlen. Ester Moesby var i lejligheden, og hun havde af uransagelige grunde en elektriker med som gæst. Han brugte det meste af en dag på at finde fejlen, men desværre uden held (Fransk strøm?). Beslutningen lå derfor lige for og vi fik det selvsamme elektrikerfirma til at give tilbud og til at installere ny eltavle og tilhørende elinstallation lige som i D. Bestyrelsen drøftede om vi ved samme lejlighed skulle få udskiftet el-tavlen i A, men vi har valgt af afvente at problemet opstår. Vi har fået en rigtig god relation til elektrikeren, som siden hen har udført en række andre opgaver for os, så vi er overbeviste om, at han vil træde hurtigt til, når vi får brug for det.

Varme i B

På generalforsamlingen sidste år berettede vi om et langt og opslidende forløb med at få varmen i B til at fungere. Der har været forsøgt med en lang række forskellige tiltag baseret på anbefalinger fra forskellige VVS-firmaer og egne eksperter, men intet havde givet det ønskede resultat og varmen fungerede fortsat ikke.

VVSfirmaerne havde givet op, og vi kunne ikke komme i kontakt med dem. Det blev derfor besluttet af andelshaverne i B, at vi ville give det en sidste chance og hvis det ikke lykkedes at få varmesystemet til at fungere, ville vi installere en ny løsning baseret på fastmonterede el radiatorer. Vi måtte dog vente til det blev efterår og fyringssæson igen for at få genafprøvet varmen. Da jeg var i Sanary i uge 41 kunne jeg efter ihærdig afprøvning konstatere, at varmen ikke fungerede. Tålmodigheden var opbrugt og vi besluttede, at der skulle installeres en ny varmeløsning. Efter en kort men aktiv drøftelse per e-mail med mange gode input, besluttede vi at installere en løsning med én kraftig varmepumpe og 3 tilhørende enheder i henholdsvis stue og de 2 værelser ud mod vandet. I det 3 værelse ud mod gården blev der monteret en el-radiator og på badeværelset blev der monteret en elradiator, som også fungerer som håndklædetørrer. Vi fik igen udarbejdet et tilbud fra elektrikerens og efter lidt forhandling med tilhørende nedslag i prisen, accepterede vi tilbuddet, så kunne installere varmesystemet i de 4 vedligeholdelsesuger. Elektrikeren skulle også afmontere og bortskaffe det gamle varmesystem og diverse radiatorer og rør samt reparere huller med videre i vægge og lofter. Det gik efter planen og jeg var selv i Sanary i uge 5 2025, hvor jeg fik lejlighed til at afprøve systemet. Det fungerer rigtig godt. Jeg er overbevist om at vi bliver glade for vores beslutning. Elektrikeren har også lavet et meget flot stykke arbejde. Man kan stort set ikke se, hvor de gamle radiatorer og rør har siddet, men

vores vægge og lofter trænger til en gang maling efter de mange år med radiatorer.

Gartner

Hækken ud mod vandet og beplantningen i gården var i løbet af forår og sommeren vokset voldsomt og der var behov for at give beplantningen en kraftig beskæring. Med hjælp fra Per Bækkelund Andersen fik vi aftalt med vores gartner, at det skulle han gøre. Træer og buske er nu skåret kraftigt ned, hvilket har givet en del lys og luft. Vi har også fået fyldt noget mere ral på gårdspladsen. Beplantningen i Fru. Renards private have trænger fortsat til en kærlig hånd, men det har vi påpeget til ejerforeningen, så forhåbentlig sker der noget her. Punktet er medtaget som punkt på den kommende E/F-generalforsamling.

Generalforsamling i fælles ejerforening

Generalforsamlingen i den franske ejerforening blev afholdt pr. brev styret af vores administrator Foncia uden store udfordringer. Vi har efterfølgende stillet et forslag om, at Foncia skulle indhente et tilbud på løbende rensning af kloakken ved A, så vi slipper for fremtidige problemer idet vi antog, at der er tale om en Ejerforeningsomkostning, som de (mange) kloakrensninger, vi efterhånden har betalt for.

'Foncia har efterfølgende indhentet et tilbud på total rensning/spuling af hele kloaksystemet 2 gange årligt. Dette er nu sat i værk på Ejerforeningens regning. Til gengæld slipper vi for en

masse problemer, som har stået på i årevis ind imellem med overløb både her og hisset.

Desuden havde vi også stillet forslag om, at der skulle påfyldes mere ral på gårdspladsen, hvilket som før nævnt også er sket.

Utæt varmtvandsbeholder

Den 23/7 2024 fik vi en melding om, at der siver vand ned fra rummet ved varmtvandsbeholder i A og vi fik staks taget kontakt til VVS'eren.

Det viste sig, at der var et utæt vandrør på det lille toilet i D, hvor vandet sivede ned i A ved vandvarmeren. Vores VVS'er kom hurtigt og ordnede det.

VVS'eren måtte dog lave et hul i væggen for at komme til skadestedet. MEN, han lukkede det faktisk igen meget fint til vores store tilfredshed. Vandskaden i A må antages at være minimal, da "ulykken" blev opdaget hurtigt.

Da vi mener, der er tale om en fællesinstallation, har vi sendt fakturaen til Foncia/Ejerforeningen for at få dem eller vores forsikring til at betale. Efter rigtig mange mails og tovtrækkeri er det nu lykkedes bestyrelsen at få ejerforeningen til at betale omkostningen.

Efterfølgende bad vi Foncia om at undersøge, om ejendommens ejendomsforsikring dækkede skaden. Da der efter lang tid ikke var kommet noget svar tilbage fra Foncia, blev der rykket for en statusrapport. Det viste sig, at der ikke var sket nogen i sagen.

Forklaringen fra Foncia var, at man uden held havde forsøgt at komme i kontakt med VVSeren. Man ville have ham til at fakturere særskilt den del af fakturaen, der var lækagesøgning. Efter franske forsikringsvilkår er det åbenbart kun den del forsikringen dækker – ikke selve reparationen! Vi kunne dog gøre Foncia opmærksom på, at beløbet allerede fremgik af den faktura, vi havde sendt til dem? Efter endnu mere palaver med Foncia måtte vi til sidst sige til dem, at de bare skulle anmelde kravet til forsikringen og lade forsikringsselskabet håndtere sagsbehandlingen. Vi har ikke fået nogen orientering om, hvor langt sagen er kommet. Der er rykket for svar og sagen følges op.

Ny vandvarmer i A

Det tegnede ellers til at Lejlighed A skulle gå nogenlunde igennem året uden større uforudsete omkostninger, men for et par uger siden blev vandvarmeren utæt og lækkede vand. Vi kontaktede VVSeren, men fik ikke nogen reaktion. Vi kontaktede derfor elektrikerens og spurgte om han kendte en VVSer eller om han alternativt kunne klare det selv. Det kunne han og var igen meget hurtig til at få lavet et tilbud. Det passede også meget fint med at Kurt og Mariann var dernede. Vandvarmeren blev monteret samme sted som tidligere og kassen omkring er også monteret igen. Elektrikeren udførte endnu engang arbejdet hurtigt og effektivt som aftalt.

Diverse løbende problemer gennem året

Den 1. april 2024 var der problemer med, at der løb kloakvand op fra dækslet lige ved A's indgang. Vi fik fat i Foncia, som rekvirerede kloakservice (SAM) som fik spulet systemet igennem.

Den 8. maj 2024 var der problemer i D, hvor toilettet på det store WC ikke fungerede. Heldigvis fungerede toilettet på det lille WC fortsat, så det var ikke akut. VVS'er blev rekvireret via vores tidligere rengøringsfirma den 12. maj og løst efter en uges tid.

Så var der også en vandhane på det lille toilet som dryppede og den blev skiftet den 24. maj 2024.

Den 31. august 2024 gik køleskabet i A i stykker. Samme dag blev der købt et nyt, som køleteknikeren kom og installerede og tog det gamle med tilbage.

Den 10. november 2024 fik vi en melding om at vandhanen udenfor ikke kunne lukke og der tapløb vand fra den. Konklusionen blev, at vandhanen skulle udskiftes og opgaven blev sendt til Foncia. Efter 5 dage med utallige e-mails lykkedes det bestyrelsen at få Foncia overbevist om, at der var tale om en fællesomkostning og de rekvirerede en VVS'er til at fikse problemet.

Den 24. februar 2025 blev det os meddelt, at radiatoren i værelse ved bad i D og ikke fungerede. Vandhanen ved køkkenvasken sad også løs. Elektrikeren blev tilkaldt og har løst problemet.

Den 6. marts 2025 fik vi anmeldt et nyt problem med varmen på D's badeværelse idet Håndklædetørreren/radiatoren ikke virker. Elektrikeren er tilkaldt for at løse problemet.

Den 5. marts 2025 bryder vaskemaskinen i B sammen. Der blev derfor bestilt en ny maskine hos vores sædvanlige, lokale servicemindede hvidevarehandler. Maskinen blev leveret 6 dage efter. De monterede og tog den gamle maskine med retur.

Nøglerne til postkasserne ud ved vejen mangler for B og D. Bestyrelsen har en ekstranøgle til B, men ingen til D. Hvis nogen finder disse nøgler, må I gerne lade os det vide.

Afslutning

Som nævnt har det været et travlt (og dyrt) år med mange udfordringer, men vi er kommet styrket ud på den anden side. Tak til alle for jeres engagement og samarbejde.

På bestyrelsens vegne,
Kim Aaen