

Ejerforeningens første 20 år

Etablering af ejerforeningen

Den 12. februar 1985 blev vedtægterne for *Ejerforeningen Groskenstræde 3-13* tinglyst på dommerkontoret. Men den første generalforsamling i foreningen blev først afholdt den 28. maj 1985.

Ikke alle ejendommens lejligheder var solgt på dette tidspunkt, så vi kunne afholde generalforsamlingen i en af de tomme lejligheder. Siddende og liggende på gulvet fik vi valgt 1 formand, 2 bestyrelsesmedlemmer, 2 suppleanter, 1 revisor og 1 revisorsuppleant. Og så var vi i gang.

Mangeludbedring

Det første store problem, som bestyrelsen måtte tage fat på, var færdiggørelsen af byggeriet. Budgettet for byggeriet havde været meget skrabet, så der havde i en del tilfælde ikke været råd til ordentlige håndværkere. Derfor var der mange fejl og mangler, og gårdanlægget var slet ikke anlagt. For ikke at blive kvalt i arbejde, måtte bestyrelsen koncentrere sig om alle fællesområderne og de mangler, som var generelle for lejlighederne, mens de individuelle mangler blev overladt til de enkelte beboere selv at tage sig af.

Det var en sej og langtrukken omgang, og tingene var ikke blevet bragt i orden, da vi i begyndelsen af 1986 skulle i gang med 1 års mangelgennemgangen. Den blev ikke mindre krævende, idet vi måtte ud i lange og besværlige forhandlinger med bygherren *CEVO-invest* og dennes ingeniørfirma *Niels Fennet*, inden det nogenlunde lykkedes os at få vores rimelige krav imødekommet. Men det var først i efteråret 1987, at vi fik sagen afsluttet.

Den største og mest omkostningskrævende mangeludbedring var reparation af tagrygning, trappesten og kældertrappe, hvor der var blevet anvendt så dårlig cement, at den allerede efter det første år var begyndt at smuldre.

Faktisk var tagstenene begyndt at falde ned på gaden til stor fare for forbipasserende, så bestyrelsen var meget lettet, da det lykkedes at få bygherren til at påtage sig reparationen. Det skulle dog allerede efter mindre end 10 år vise sig, at heller ikke reparationen kunne holde, men herom senere.

Fyring af ejerforeningens administrator

Bestyrelsens anden store opgave efter dannelsen af Ejerforeningen var at få styr på foreningens økonomi. Bygherren havde gjort sig selv til administrator for Ejerforeningen, men det viste sig snart, at firmaet ikke rigtig magtede opgaven. Budgettet blev kraftigt overskredet, uden at bestyrelsen fik besked, og vi kunne ikke være sikre på, at regnskabet blev belastet med de rigtige udgifter. I efteråret 1985 overtog vi derfor selv administratoropgaven.

Vi har også afskaffet den vicevært, som var ansat i starten. Det var for dyrt i forhold til, hvad vi fik ud af det. I stedet er opgaverne fordelt på beboerne. Trappevasken går på skift mellem opgangenes beboere, og vedligeholdelsen af gårdanlægget klares dels ved en af

beboerne mod betaling sørger for græsslåning og andet havearbejde, dels ved årlige oprydningsdage, som bestyrelsen indkalder til.

Tagsagen

I 1994-95 begyndte cementen i tagryggen på den del af taget, som man ved mangeludbedringen efter byggeriets ibrugtagning havde skønnet ikke behøvede nogen reparation, at smuldre, og vi var nødt til at bekoste adskillige reparationer. Samtidig var der problemer med utætheder i taget på Groskenstræde 7.

Efter at have konsulteret nogle lokale håndværkere, som fandt, at der var tale om byggesjusk, besluttede bestyrelsen at rejse krav over for bygherren, CEVO-invest A/S, om dækning af udgifterne ved udbedringen. Da CEVO-invest A/S afviste kravet, overgav vi sagen til en advokat, som i 1996 stævnedes firmaet. Efter et længere tovtrækkeri besluttede ejerforeningsbestyrelsen efter anbefaling fra advokaten i 1997 at indgå forlig med CEVO-invest A/S, hvorefter firmaet skulle betale foreningen 25.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af sagen.

Når sagsomkostningerne var betalt, var der kun dækning for ca. 1/3 af udgifterne til tagreparation. Et noget pauvert resultat af en ganske betydelig arbejdsindsats for bestyrelsen.

Mageskiftet med naboejendommen

Så var der anderledes opløftende perspektiver ved ejerforeningsbestyrelsens næste store sag. Ejerforeningens naboejendom i Groskenstræde 15 fik i 1996 ny ejer. Den ny ejer ønskede ikke videreføre den restaurant, som under navnet Klostercafeen blev drevet i stueetagen, men havde planer om at ombygge ejendommen til ejerlejligheder. I den forbindelse ønskede han at opføre et beboelseshus på arealet mellem Klostercafeen og det røde hus i Groskenstræde 13. En del af arealet tilhørte imidlertid Ejerforeningen, og han ønskede derfor at købe det.

Efter nogle forholdsvis nemme forhandlinger – ikke mindst fordi stort set alle ejerforeningens krav blev imødekommet – og et par generalforsamlinger i foreningen, blev der indgået en aftale om mageskifte. Ifølge aftalen afstod ejerforeningen arealet mellem Groskenstræde 13 og Klostercafeen mod at overtage en del af haven til et nabohus, som støder op til Gården, og som Klostercafé-ejeren til alt held også ejede. Samtidig skulle der uden beregning for ejerforeningen opføres et nyt redskabsskur og et plankeværk i det nye skel til erstatning for det plankeværk, som hvert øjeblik truede med at falde omkuld.

For at helgardere os havde vi fået en advokat til at hjælpe os med aftalen om mageskiftet, men der var stort set ingen problemer med at få aftalen opfyldt. I begyndelsen af 1998 var plankeværket og redskabsskuret opført som aftalt, og Gårdens haveareal var blevet udvidet væsentligt. På grund af nogle beklagelige ”misforståelser” havde modparten uden vores samtykke samtidig fældet nogle store birketræer på det mageskiftede areal. Som kompensation herfor fik vi ham til ud over det aftalte at lægge trægulv i redskabsskuret.

Opførelsen af beboelseshuset mellem Groskenstræde 13 og Klostercafeen og ombygningen af cafeen trak ud og blev først fuldført i 2000. Også byggeriet var en gevinst for Gården.

Dermed blev lukket et hul i husrækken ud mod Groskenstræde, som tyve og andre uønskede personer havde brugt til at komme ind i Gården.

Gårdanlægget

Efter mageskiftet har beboerne med stor energi på diverse oprydningsdage o.l. rensset jord, sået græs, plantet buske og anlagt terrasser i den udvidede have. Der er også blevet anlagt et bed op mod bindingsværksmuren med stensætning rundt om bedet. Om det er fordi der er anbragt planter, som også findes på kirkegårde, eller fordi bebyggelsens beboere i stigende grad er nået olde-kolle-alderen, vides ikke, men respektløse personer har døbt bedet "Urnegården".

Der er gennemført en række andre forbedringer af gårdanlægget. Der er indrettet krydderurtehave til fri afbenyttelse for beboerne. Redskabsskueret er indrettet til værksted og med flere moderne bekvemmeligheder som f.eks. køleskab, hvorfra beboerne kan købet kølige øller og vander. Efter overgang fra affaldsstativer til containere er et af cykelskurene indrettet til tørreskur. Endvidere er opført et legetøjsopbevaringsskur i "Bamse-stil", som også kan bruges til leg. Endelig skal nævnes, at der er indrettet et mindre komposteringsanlæg til haveaffald og opsat en beholder til kompostering af køkkenaffald.

Alt i alt er resultatet blevet et haveanlæg, som er til stor glæde for beboerne, og som hører med til en af attraktionerne ved at bo i Groskenstræde 3-13/Bjergegade 28A-E.

Små og mindre problemer

Der har naturligvis også været en lang række andre mindre opgaver, som ejerforeningsbestyrelsen i årenes løb har måttet tage sig af. Vi har i alle årene kæmpet med problemet med parkeringen i Bjergegade ud for porten, som generer eller helt blokerer for bilernes ud- og indkørsel. Det er lykkedes at overtale kommunen til at sætte et stopforbudsskilt op, og vi har også selv sat et skilt op på selve portklappen, men vi har ikke kunnet få myndighederne til at gøre noget virkeligt effektivt. Som en form for selvtægt har vi selv malet kantstenen over for porten gul.

Af andre mindre problemer skal nævnes problemer med at få overholdt de ordensregler, som naturligt må gælde for et forholdsvis begrænset område, hvor mange færdes og bor. Det mest ømme punkt er porten mod Bjergegade, som ikke altid bliver holdt lukket. Det betyder, at vi undertiden har ubudne gæster, som benytter portåbningen til øldrikning og pissoir, eller som benytter sig af muligheden for indbrud og tyveri. Det er lykkedes ved opsætning af skiltning og udsendelse af rundbreve til beboerne at få portens åbningstid nedsat, men det sker stadig, at den ikke bliver lukket efter brug.

Den sidste større "sag" har været gennemførelse i 2004 af udvendig maling af Groskenstræde-ejendommens vinduer og terrassedøre. Efter længere diskussion frem og tilbage nåede vi frem til at overlade opgaven til en professionel maler, som vi fandt frem til efter at have indhentet tilbud. Takket være opsparing i en såkaldt grundfond har opgaven kunnet gennemføres uden drastiske forhøjelser af ejernes acontorater.

Ejerforeningens arrangementer for beboerne

Det er dog ikke kun problemer, som optager bestyrelsen. Vi har gennem tiden 1-2 gange årligt arrangeret fester for beboerne, og de fleste gange med stor succés ikke mindst i 1995,

da vi holdt vores 10-års jubilæumsfest. Fra 1999 har vi hvert eller hvert andet år arrangeret loppemarked i Gården, og overskuddet herfra er bl.a. brugt til at arrangere et årligt juleglögg-party for beboerne op mod jul i redskabsskuret.

I starten var det temmelig arbejdskrævende at sidde i Ejerforeningens bestyrelse. Der var hyppige møder, og forhandlinger og korrespondanceskrivning med byherre og myndigheder tog meget tid. I dag har tingene fundet sit naturlige leje, og i de senere år har vi stort set ikke holdt bestyrelsesmøder. Det må nok kunne tages som udtryk for, at alt i det store og hele fungerer tilfredsstillende i Groskenstræde. For at informere om livets gang i Groskenstræde-/Bjergegade-ejendommene har bestyrelsen siden oktober 2000 med jævne mellemrum udsendt et lille blad til beboerne med navnet Groskenstrædetidende.