

Bestyrelsens beretning til generalforsamling d. 30. januar 2019

Bestyrelsen har i det forløbne år lagt et stort arbejde i at gennemføre altanprojektet og stået for ekstraordinært mange overdragelser af andele. Bestyrelsen har afholdt seks bestyrelsesmøder, mens formanden har varetaget den daglige drift af foreningen. Desuden har bestyrelsen iværksat en række vedligeholdelsesarbejder, bl.a. el-arbejde som reparation/udskiftning af dørtelefonanlæg, slutblik i hoveddør og trappelys-automat.

Da den offentlige **ejendomsvurdering** har været uændret 30 mio. kr. siden 2009 blev det på den ordinære generalforsamling i 2017 besluttet at få forhøjet ejendomsvurderingen enten gennem skat eller en valuarvurdering. Valuarvurderingen af ejendommen foretaget i januar 2019 har fastsat ejendomsværdien til 48 mio. kr. (45 mio. kr. i 2018) svarende til en stigning i andelskronen på 11 % (44% i 2018), efter bestyrelsen ligesom sidste år har hensat 3½ mio. kr. til kursudsving og vedligeholdelse. I sommeren 2018 vedtog folkettingen nye principper for valuarvurderinger, som har betydet, at bestyrelsen skal prissætte de vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, der er udført i andelsboligforeningen, og formanden har måttet grave virkelig dybt - helt tilbage til 1980'erne - i både foreningens og eget arkiv for at finde de relevante oplysninger, hvilket er årsag til, at årsregnskabet først er omdelt en uge inden generalforsamlingen.

På den ordinære generalforsamling i marts 2018 blev det besluttet at etablere en **cykelkælder** til knap 900.000 kr. Bestyrelsen har ikke iværksat projektet, da det ikke forventes at løse problemet med barnevogne i opgangene. Formanden har i stedet kontaktet gårdlauget og foreslået, at en del af cykelrummene i fællesgården ændres til lodret parkering (ophæng) af cykler, hvilket vil give plads til parkering af barnevogne. Dette kræver imidlertid udarbejdelse af et konkret forslag til gårdlauget med indhentning af pris.

I forbindelse med udskiftning af vinduer i 2016 var **maling** af underfacade på gårdside og af kældervinduer planlagt udført efter påske i 2017, men arbejdet blev udskudt, indtil altanprojektet var afsluttet, og er nu planlagt udført i foråret 2019.

Bestyrelsen har i efteråret 2017 bestilt malerarbejde udført omkring vinduer og hoveddøre på køkkentrapper og hoveddøre på hovedtrapper. Dette udføres samtidig med maling af underfacade m.m.

Da arbejdet er prissat til at kunne udføres indenfor det foreslåede budget for vedligeholdelse for 2018/2019, og der ikke er planlagt andre større vedligeholdelsesarbejder, foreslår bestyrelsen uændret **boligaftgift**.

15 beboerne gav i november 2015 tilsagn om **etablering af 17 altaner** finansieret ved egenbetaling. Foreningen fik i maj 2016 byggetilladelse til altaner, og indgik i august 2016 aftale med altan.dk om montering af altaner ekskl. altandøre, der blev monteret af Hovedstadens Bygningsentreprise i forbindelse med vinduesudskiftningen i 2016. I november 2017 fik altan.dk omsider godkendt de statiske beregninger for altanerne af Københavns Kommune, og i starten af december meddelte altan.dk foreningen, at de forventede, at deres altanmontører ville etablere byggeplads i uge 15/16 2018. Starttidspunktet blev senere udskudt til uge 23, dvs. starten af juni måned, og projektet blev afsluttet i slutningen af september med en pause på 3 uger i sommerferien.

Altan.dk har ved opstart af altanprojektet ydet altanejerne en symbolsk økonomisk kompensation, fordi projektet har trukket i langdrag.

Udover det langtrukne forløb har samarbejdet med altan.dk budt på en del overraskelser undervejs, bl.a. et krav om leje af mobil kran til at hejse alt materiale ind i gården (pris ca. 60.000 kr.), der blev afværget ved at hyre en tømrer til at afstive to bjælkeender i portdækket (pris ca. 1.800 kr.), en "konflikt" om niveauforskel på

adgang fra lejlighed til altan samt en uventet merudgift på 15.852 kr. svarende til 932,47 kr. pr. altan, da råden over offentlig vej til skurvogn, container og byggeplads samt parkeringsafgift viste sig ikke at være inkluderet i altan.dk's tilbud. Da formanden har afventet yderligere gebyrer for råden over offentlig vej (vi har kun betalt for perioden 4/6-12/7), er altanregnskabet først lavet færdigt nu. Merudgiften vil blive opkrævet altanejerne i forbindelse med huslejeindbetalingen for marts måned 2019. Montering af altanerne har været det største indgreb i ejendommens konstruktioner, siden ejendommen blev opført i 1896, og altanejerne synes, at vi har fået nogle flotte altaner. Der mangler dog fortsat at blive fundet en løsning på overgangen mellem lejlighed og altan, hvor der er niveauforskel og en synlig zinkliste.

Under montagen af altaner beskadigede altan.dk's arbejdsplatform et vindue, der stod åbent, mens platformen var i drift. Montører tilbud i første omgang, at altan.dk ville stå for udbedring af skaden, og firmaets forsikringsselskab lovede at dække skaden, men er efterfølgende løbet fra dette løfte. Foreningens forsikringsselskab dækker ikke skaden, da beløbet er mindre (3.687,50 kr.) end vores selvrisiko (5.000 kr.). Skaden er udbedret af Hovedstadens Bygningsentreprise, og vi afventer faktura.

I forbindelse med altanprojektet blev der konstateret henholdsvis hvid og gul **tømmersvamp** i to remme i ejendommens bagfacade. Heldigvis dækkes skaden af foreningens svampeskadeforsikring. I januar 2019 er de to remme partielt udskiftet ved at blotlægge remmene fra loftet hos underboen og har omfattet arbejder hos tre beboere. Udbedringen er i skrivende stund næsten afsluttet.

På baggrund af udskiftning af vinduer og cirkulationspumpe til centralvarmen i 2016/2017 er ejendommen ifølge den seneste **energimærkningsrapport** af 22. januar 2017 rubriceret i kategori C (mod kategori D i september 2009). Rapporten foreslår enkelte forbedringer, som f. eks. udskiftning af elpærer til LED-pærer, som bestyrelsen er i gang med at implementere.

Efter justering af energimærkningsordningen (EMO) i juli 2012 skal andelsboligforeninger med et areal på mere end 1500 m² energimærkes, og energimærker udarbejdet efter 1. februar 2011 gælder i 10 år, dvs. at andelsboligforeningens energimærke er gyldigt indtil januar 2027.

Det **fælles internet** blev etableret i februar 2006, og alle andelshavere undtagen én er tilsluttet. Pr. 1. juli 2008 blev foreningens netværk tilsluttet Fiberby, der løbende har skruet op for hastigheden på foreningens fiberforbindelse fra 20 til 50 Mbit i 2010 og til 100 Mbit i 2014. Det månedlige abonnement pr. tilslutning blev dog hævet fra 100 kr. til 120 kr. pr. 1. oktober 2015. Som annonceret i årsberetningen for 2016 har Fiberby i 2016 tilbudt at opgradere fiberforbindelsen til 200 Mbit og helt op til 1 Gigabit uden ekstra beregning, men det kræver en opgradering af foreningens centrale udstyr for at kunne udnytte den øgede hastighed. Foreningens udstyr blev opgraderet i september 2017, og i løbet af 2018 har Fiberby opgraderet hastigheden til 500/500 Mbit/s.

På baggrund af en henvendelse fra Fiberby har foreningen i oktober 2016 atter fået IT kontaktpersoner: Stine i dagtimer, Peter i aften timer, Rasmus (Fr5) som IT-kontakt, og Birte som beslutningstager.

Fællesvaskeriet blev etableret i marts 2004 og benyttes i øjeblikket af ca. 27 andelshavere. Randi Jensen har siden februar 2017 stået for vaskekort og rengøring af fællesvaskeriet, en tjans hun overtog fra Jan Fomsgaard Nielsen, der havde varetaget den i 13 år. Beboerne skal huske, at tørretumbleren kun har kapacitet til halvanden og ikke to hele vaske. Måske er det årsag til, at det indtil videre har været nødvendigt at reparere tørretumbleren et par gange. Der er trængsel både i vaskeriet og på tørreloftet. Derfor opfordres beboerne til at overholde reserverede vasketider, at fjerne vasketøj fra maskiner umiddelbart efter vask og/eller tørring og at fjerne tøj på tørreloftet, så snart det er tørt.

Foreningens lån til køb af maskiner blev tilbagebetalt i regnskabsåret 2014/2015, hvilket betyder en årlig besparelse i

vaskeribudgettet på ca. 16.000 kr., indtil vi skal investere i nye maskiner.

I forbindelse med årsaflysningen i februar 2013 blev foreningens **varme- og vandmålere** udskiftet til elektroniske målere, der kan fjernaflæses ved årsaflysning og flytning. Målerne var planlagt at skulle udskiftes hvert 6. år, dvs. næste gang i 2019, men lovgivningen er nu ændret, så målerne i stedet skal udskiftes efter 9 år, dvs. i 2022. Dette betyder, at udgiften til service på vandmålere vil være 0 kr. (mod knap 8.000 kr.) i de kommende 3 år, fordi foreningen allerede har betalt for den kommende målerudskiftning.

I sommeren 2017 opdagede Ista 15 defekte vandmålere hos beboerne. Bestyrelsen har klaget over, at Ista foretog udskiftningen som en individuel udskiftning, i stedet for en samlet udskiftning. Ista har efterfølgende accepteret at reducere de mange fakturaer med 50%. I november 2018 har Ista imidlertid fremsendt kreditnotaer på det fulde beløb (7.720 kr.) for de 12 vandmålere, der blev udskiftet i sommeren 2017. Det resterende beløb er gebyrer for forgæves adgang, der er dækket ved opkrævning af gebyr hos de pågældende beboere.

I forbindelse med ombygning af køkken og bad skal beboerne ikke blot sikre sig, at installationer fortsat føres via foreningens vandmålere, men også at det fortsat er muligt både at aflæse og at udskifte vandmålere.

Bestyrelsen vil opfordre beboerne til én gang årligt at kontrollere, om vandmålerne virker og samtidigt at motionere afspæringsventilerne, da en række afspæringsventiler havde sat sig og måtte udskiftes i forbindelse med målerskiftningen i 2013.

Ifølge foreningens blikkenslager bør beboerne også motionere **radiatortermostater** én gang årligt, så stiftet i termostaten ikke sætter sig fast.

Da problemet med **fugt i kælderen** er løst, blev det på den ordinære generalforsamling i 2016 vedtaget, at der reableres to ekstra kælderrum, som Jonas A har udført i februar 2017. P.t. lejer seks andelshavere ½-1 ekstra rum, og en enkelt andelshaver har ytret interesse for at leje yderligere ½ kælderrum.

Problemet med **skimmelsvamp** øverst på køkkentrappen i Frederiksstadsgade 5, der opstod i 2013, forsøges holdt nede gennem jævnlig afvaskning med Rodalon. Udskiftningen af tagpap på taget har ikke løst problemet. Også væggene på køkkentrappen i Mysundegade 4 er nu fugtige i vinterhalvåret. Bestyrelsens planer om at etablere mekanisk ventilation i alle lejligheder har vist sig ikke at kunne realiseres.

Som tidligere nævnt er der anmeldt én **forsikringsskade** (svampeskade) i det forløbne år og én skade (vandskade) i 2016/2017. Forsikringsselskabet dækker førstnævnte, men ikke sidstnævnte skade, da den ifølge forsikringsselskabet skyldes ”manglende vedligeholdelse af ejendommens klimaskærm”. Beboerne opfordres fortsat på det kraftigste til at holde for- og bagdøre lukket og kun lukke personer ind på trappen, der har et ærinde. Forsikringsskader SKAL anmeldes til bestyrelsen, når skaden opstår. Skader, der ikke overstiger selvrisikoen, anmeldes ikke til forsikringen, men dækkes af foreningen.

Viceværtarbejdet i foreningen har siden årsskiftet 2005 været opdelt. Malai Duangmee Simier har stået for trappevask, mens rengøringsfirmaet Steen Meisner har stået for bl.a. fejning og snerydning på fortovet samt oprensning af lyskasser. Pr. 1. januar 2010 overtog Københavns Kommune fortovsrenholdet.

Bestyrelsen har bl.a. fornøjelsen af at rekvirere håndværkere og at passe centralvarmeanlægget. Morten Fischer har siden 2010 stået for at udskifte defekte elpærer og navneskilte på hoveddøre, en tjans der forventes at gå på skift mellem andels-haverne.

Fællesgården blev i 2009 overdraget fra Københavns Kommunes administration til Gårdlauget, der repræsenterer alle ejendomme omkring fællesgården. Foreningen indtil november 2011 og igen fra maj 2018 (generalforsamling for regnskabsåret juli 2016/juni 2017!) og oktober 2018 været repræsenteret med henholdsvis en og nu to

(medlemmer i Gårdlaugets bestyrelse (Kasper E. Daugaard og Randi Jensen).

Efter overdragelsen af Gårdlauget er omkostningerne til fællesgården steget, især fordi Gårdlauget har budgetteret med et beløb på ca. 1/3 mere end de forventede udgifter. På den ordinære generalforsamling i Gårdlauget både i november 2014, i november 2015 og i januar 2017, blev det således vedtaget at reducere budgettet med 1/3, hvilket indebærer en samlet årlig besparelse for foreningen på i alt knap 22.000 kr. På den seneste generalforsamling i oktober 2018 blev det besluttet at hæve bidraget til fællesgården med 1/3 i budgettet for 2019/2020, da gårdlaugets likvide midler snart er opbrugt svarende til en merudgift på ca. 5.600 kr.

Gårdlauget henstiller jævnligt de enkelte bestyrelser i AB- & E/F-foreninger til at holde styr på deres egne beboere, så de overholder regler for henstilling af stor-skrald og affaldshåndtering i fællesgården. Ligeledes opfordres bestyrelserne til at holde kort snor i de udleverede system-nøgler til fællesgården. Derfor har bestyrelsen på et bestyrelsesmøde d. 25/6 2014 vedtaget, at beboerne fremover opkræves **500 kr. i gebyr for erstatning af portnøgler.**

På den ordinære generalforsamling i gårdlauget i januar 2017 blev der ikke valgt en ny formand, og henvendelser til gårdlauget om f. eks. ekstra portnøgler, er kendetegnet ved meget lang ekspeditionstid. På generalforsamlingen i gårdlauget d. 30. januar 2017 vedtoges et forslag fra gårdlaugets bestyrelse efter forslag fra andels-boligforeningens formand om maling og tømmerreparationer af de tre fællesporte i fællesgården, herunder porten mellem Mysundegade 4 og 6. Dette er endnu ikke iværksat. Med to medlemmer i gårdlaugets bestyrelse, er der måske håb forude.

På den ordinære generalforsamling i januar 2008 blev det vedtaget at justere foreningens **husorden**, hvor vi bl.a. har forsøgt at bevare ånden fra den oprindelige husorden fra foreningens stiftelse i 1968, jvf. følgende citat: "*Bestyrelsen erindrer andelshaverne, at vi selv er partshavere i ejendommen ...Det må og bør være i enhver interesse at værne*

og bevare ejendommen til fælles bedste som vil gavne vor økonomi." (stk. 11).

Derfor opfordres beboerne til at passe godt på **ejendommens nye vinduer og døre**. Armen til dørpumpen til to af de tre bagdøre, der var vredet løs, blev fastgjort i forlængelse af årsgennemgangen af bygge-projektet i januar 2018, og udskiftet i september 2018, da de ikke fungerede optimalt.

Der har også været problemer med låseriglen i slutblikket i hoveddøren til Mysundegade 2.

Beboerne anmodes om at holde **bagdørene** lukket for at forebygge råd, kattepis og indbrud på bagtrapperne.

Som det fremgår af husordenen, er det ikke tilladt at henstille møbler, fodtøj m.m. på fællesarealer, hvilket bestyrelsen har gjort beboerne opmærksom på via fællesmails.

20 andelshavere (heraf én halvdelen af tiden) mødte frem til fællesarbejde d. 25. august eller d. 9. september 2018 (mod 23 andelshavere i juni 2017), mens resten er opkrævet gebyr for ikke at deltage. For at motivere beboerne til større deltagelse blev det på den ordinære generalforsamling i januar 2008 besluttet at hæve gebyret for manglende deltagelse fra 400 kr. til 600 kr. Da deltagelsen i fællesarbejdet er faldende, og det ofte er bestyrelsen, der efter fællesarbejdet står alene med oprydningen, foreslår bestyrelsen at afskaffe fællesarbejdet og i stedet at rekvirere rengørings-firma og håndværkere til at udføre arbejdet.

På den ordinære generalforsamling i marts 2018 blev det vedtaget, at sælger skal benytte en vurderingsmand til at prissætte forbedringer og at gennemgå eventuelle mangler ved **overdragelser** af andele, i stedet for som hidtil bestyrelsen. Bestyrelsen skal dog fortsat være til stede ved og godkende vurderingen. Bestyrelsen kræver kvitteringer for forbedringer, hvis de skal godskrives ved overdragelser.

Erfaringerne har indtil videre været, at en vurderingsmand i højere grad varetager sælgers interesser end foreningens.

På samme generalforsamling blev det desuden besluttet, at der udover et el-tjek også skal foretages et VVS-tjek. Attester på

disse skal foreligge INDEN vurderingen gennemføres.

Da der er blevet flere aktører involveret i overdragelser, stiller bestyrelsen forslag om, at fristen for opsigelse af en andelslejlighed ændres fra 6 til 8 uger.

Siden generalforsamlingen i 2018 er der flyttet tre **nye andelshavere** ind i foreningen, og 5 andelshavere har rokeret internt. P.t. **fremlejer** to andelshavere deres lejlighed. Desuden har der været gang i airbnb-udlejning, som blev indført som forsøgsordning i forlængelse af den ordinære generalforsamling i 2017 og forlænget ved generalforsamlingen i 2018. Siden marts 2018 har 7 andelshavere benyttet sig af ordningen 24 gange (mod 28 gange året før). Da bestyrelsen bruger unødigt mange ressourcer på at administrere, at relativt få andelshavere kan korttidsudleje deres lejlighed, stiller bestyrelsen ikke forslag om at fortsætte forsøgsordningen, som det er meddelt beboerne via mail i december 2018. Da ingen andelshavere har stillet forslag om at fortsætte forsøgsordningen, betyder det, at det pr. 01/02/2019 ikke længere er tilladt at foretage korttidsudlejning i foreningen.

Beboerne skal være opmærksomme på, at det ikke er lovligt at fremleje sin lejlighed uden bestyrelsens skriftlige tilladelse - hverken i kortere eller længere perioder.

Gebyret for godkendelse af fremlejekontrakter er pr. 3. januar 2017 nedsat fra 500 til 100 kr. ekskl. 150 kr. for udskiftning af 3 stk. navneskilte.

Bestyrelsen oprettede i 2017 en ny hjemmeside **ab-myssen.dk**, fordi der siden 2015 havde været problemer med at koble mellem ab-myssen.dk og det google site, abfrmy, der lå bag. Sitet abfrmy er lukket. Den nye hjemmeside indeholder vedtægter, årsregnskaber, referater fra generalforsamlinger og bestyrelsesmøder og andre nyttige informationer, bl.a. fremgangsmåde ved overdragelse og fremleje.

Efter oprettelsen af den nye hjemmeside besluttede bestyrelsen i oktober 2017 at opsiges foreningens webportal abonnement hos administrator, som vi havde tegnet i forlængelse af den ordinære generalforsamling i februar 2016.

Det er vigtigt, at den **mail- og telefonliste**, vi har i foreningen, kan bruges til at kontakte enkelte beboere og at sende relevant information fra bestyrelsen til andelshaverne og mellem andelshaverne indbyrdes. Beboerne opfordres derfor til at meddele bestyrelsen, hvis de skifter mailadresse eller telefonnummer. Henvendelser til bestyrelsen kan rettes via foreningens **e-mail** **ab_myssen@yahoo.dk**. Der tjekkes for mail én gang ugentligt. Beboerhenvendelser via SMS kan ikke forventes besvaret.

Beboerne opfordres til nøje at overveje, om det er muligt at skaffe oplysninger via hjemmesiden eller via "nabohjælp", før de kontakter bestyrelsen, da antallet af beboerhenvendelser til bestyrelsen er steget voldsomt i de seneste år.