

Bestyrelsens beretning til generalforsamling d. 3. februar 2016

Bestyrelsen har i det forløbne år lagt et meget stort arbejde i at forberede de planlagte byggeprojekter, hvor vi skal have udskiftet vinduer og tagpap på tag og etableret altaner. For at drøfte og beslutte disse projekter har der været afholdt to ekstraordinære generalforsamlinger. Bestyrelsen har kun holdt tre bestyrelsesmøder, mens formanden har varetaget den daglige drift af foreningen. Desuden har bestyrelsen stået for en række overdragelser og iværksat enkelte vedligeholdelsesarbejder (bl.a. reparation af hoveddøre i gadefacaden).

Den **mailingliste og telefonliste**, vi har i foreningen, bruges til at sende nyheder og relevant information fra bestyrelsen til andelshaverne og indbyrdes mellem andelshaverne og til at kontakte enkelte beboere. Beboerne opfordres derfor til at meddele bestyrelsen, hvis de skifter mailadresse eller telefonnummer. Henvendelser til formanden kan rettes telefonisk eller via foreningens **e-mail** ab_myssen@yahoo.dk. Der tjekkes for mail én gang ugentligt. 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 markant i de seneste år.

Foreningens administrator foretog efter aftale med bestyrelsen en **lånecømlægning** af det største af foreningens daværende to lån for at opnå en årlig besparelse på ca. 30.000 kr. pr. 31. december 2014. Efter den ordinære generalforsamling d. 28. januar 2015 blev det mindste lån på ca. 121.000 kr. indfriet. På den ekstraordinære generalforsamling d. 10. november 2015 blev det besluttet at finansiere udskiftning af vinduer (3,2 mio. kr.) og tagpap (250.000 kr.) ved optagelse af et 3% realkredit kontantlån på max. 3,54 mio. kr. med en løbetid på 30 år. Da foreningen først modtager tilbud på byggeprojektet umiddelbart inden den ordinære generalforsamling d. 3. februar 2016, foreslår bestyrelsen, at boligafgiften hæves med 10% pr. 1. marts 2016. Administrator/bestyrelsen bemyndiges til evt. at

regulere boligafgiften yderligere, når lånet til udskiftning af vinduer m.m. er optaget.

Som følge af afmatningen på boligmarkedet har den offentlige **ejendomsvurdering** været uændret 30 mio. kr. siden 2009 efter et fald i ejendomsvurderingen på 3 mio. kr. fra 33 mio. i vurderingen for 2008, og i 2009 var to andelshavere nødt til at sælge deres lejlighed (begge stuelejligheder) under andelsværdien. Da ejendomsvurderingen har været uændret siden 2009, blev det på den ordinære generalforsamling i 2013 besluttet at reducere hensættelser til udsving i ejendomsværdien m.m. fra 2 mio. kr. til 1,25 mio. kr. og yderligere med 250.000 kr. til 1 mio. kr. på den ordinære generalforsamling i 2015. Efter råd fra foreningens revisor foreslår bestyrelsen på den ordinære generalforsamling d. 3. februar 2016 at øge hensættelser til større vedligeholdelsesarbejder fra 150.000 kr. til 565.958 kr. i årsregnskabet for 2014/2015 for at modvirke et større fald i andelskronen, når de planlagte byggeprojekter iværksættes.

På den ordinære generalforsamling d. 28. januar 2015 havde en beboer stillet forslag om at få **skiftet vinduer** i sommeren 2015 (og eventuelt få **etableret franske altaner**), men beboeren måtte trække forslaget, da der ikke var indhentet pris, og bestyrelsen forventede, at der skulle skiftes vinduer og tagpap i 2016. Bestyrelsen lovede desuden at lave et spørgeskema for at lodde beboernes interesse for altaner og **tagterrasse**. Etablering af en fælles tagterrasse blev vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling i maj 2006, men er udsat på ubestemt tid, da det er bestyrelsens holdning, at det er for dyrt at etablere en tagterrasse, hvis vi ikke samtidigt skal have renoveret tag. Ligeledes har enkelte beboere tidligere stillet forslag om etablering af altaner på den ordinære generalforsamling i 2007, på den ekstraordinære generalforsamling i april 2009 og i januar 2013, men ingen er hidtil gået videre med sagen.

Som opfølgning på generalforsamlingen i januar 2015 har bestyrelsen i august 2015

rundsendt et **spørgeskema** til andelshaverne om interesse for etablering af altaner, franske altaner og tagterrasse. Da spørgeskemaet satte en række spørgsmål til debat, og denne debat var vanskelig at føre via foreningens mail har bestyrelsen indkaldt til en **ekstraordinær generalforsamling d. 14. september**, der dog snarere havde karakter af et beboermøde, idet bestyrelsen ikke havde udformet et konkret forslag. Af 20 fremmødte andelshavere stemte 11 for altaner og 13 for tagterrasse. Bestyrelsen lovede at indhente et prisoverslag på etablering af to terrasser forbundet af en gangbro. Formanden holdt i september et indledende møde med arkitektfirmaet SpacePro om foreningens planlagte renoveringsprojekter, og bestyrelsen indgik i oktober en kontrakt med arkitektfirmaet om at stå for byggeprojektet og gav samtidigt firmaet fuldmagt til på foreningens vegne om at **ansøge Københavns Kommune om byggetilladelse** vedrørende udskiftning af vinduer og døre samt etablering af åbne altaner.

Efter bestyrelsen havde indhentet prisoverslag på etablering af tagterrasser har bestyrelsen indkaldt til yderligere en **ekstraordinær generalforsamling d. 10. november**. Bestyrelsens forslag om udskiftning af vinduer m.m., etablering af altaner og tagterrasser og finansiering af dette blev sat til afstemning. Forslagene om at udskifte vinduer og tagpap, at etablere altaner ved egenbetaling blev vedtaget, mens forslagene om etablering af både fælles og private tagterrasser blev nedstemt.

Formanden har på foreningens vegne ansøgt Københavns Kommune om **tilskud til udskiftning af vinduer og tagpap m.m.** (d. 28. september, men foreningen har desværre fået afslag på ansøgningen (d. 4. november). Bestyrelsen har efter den ekstraordinære generalforsamling d. 10. november bedt beboerne give **tilsagn om etablering af altan** finansieret ved egenbetaling med frist for svar i slutningen af november, hvor 15 andelshavere har givet tilsagn om etablering af 16 altaner.

Foreningens arkitektfirma har sendt projektet i udbud d. 12. januar 2016 til fem firmaer med frist for at afgive tilbud d. 2. februar 2016. Kommunens byggetilladelse skulle være på trapperne.

Det **fælles internet** blev etableret i februar 2006, og alle andelshavere 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, til 100 Mbit i 2014 og i løbet af 2016 yderligere til 200 Mbit uden ekstra beregning. Det månedlige abonnement pr. tilslutning blev dog hævet fra 100 kr. til 120 kr. pr. 1. oktober 2015.

Med hensyn til gratis **fjernsynskanaler** via foreningens **fællesantenne** henvises nye beboere til at læse tidligere årsberetninger på foreningens hjemmeside.

Fællesvaskeriet blev etableret i marts 2004, der i øjeblikket benyttes af ca. 27 andelshavere. Jan Fomsgaard Nielsen står for vaskekort og rengøring af fællesvaskeriet. Beboerne skal huske, at tørretumbleren kun har kapacitet til halvanden og ikke to hele vaske. Måske er det årsag til, at der har været nødvendigt at reparere tørretumbleren et par gange forrige år. 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.

Med hensyn til foreningens **varme- og vandmålere**, der i forbindelse med årsaflysningen i februar 2013 blev udskiftet til elektroniske målere, der kan fjernaflæses, ser det nu ud til, at begyndervanskelighederne med signalfejl er løst.

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.

Da både vand- og varmemålere nu fjernaflæses, vil beboerne også fremover skulle kontrollere, om målerne virker.

Bestyrelsen vil også opfordre beboerne til at motionere afspærringsventilerne samtidigt med, at de tjekker om vandmålerne virker, fordi en række afspærringsventiler havde sat sig og måtte udskiftes i forbindelse med udskiftningen af vandmålere.

Da problemet med **fugt i kælderen** er løst som følge af forbedret ventilation og isolering af koldtvandsrør og ikke mindst ved isolering og dræning af kælderydervægge samt rørlægning af overfladeafvanding på gadeside i forbindelse med renoveringsprojektet i 2009, foreslår bestyrelsen (og en andelshaver), at der retableres et antal kælderrum, som det blev besluttet på generalforsamlingen d. 28. januar 2004, men ikke iværksat. De ekstra kælderrum kan lejes mod en symbolsk betaling. P.t. lejer fire andelshavere ½-1 ekstra rum.

Problemet med **skimmelsvamp** øverst på køkkentrappen i Frederiksstadsgade 5, der opstod i 2013, forsøges holdt nede gennem jævnlig afvaskning med Rodalon. Forhåbentligt vil udskiftning af tagpap på taget løse problemet. Bestyrelsens planer om at etablere mekanisk ventilation i alle lejligheder har vist sig ikke at kunne realiseres.

Der er ikke anmeldt **forsikringsskader** i det forløbne år mod én skade (vandskade) året før. 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 fortovsfejningen. Bestyrelsen har fornøjelsen af at rekvirere håndværkere. Morten Fischer har siden 2010 stået for at udskifte defekte elpærer, en tjans der fremover

forventes at gå på skift mellem andelshaverne.

Fællesgården blev i 2009 overdraget fra Københavns Kommunes administration til Gårdlauget, der repræsenterer alle ejendomme omkring fællesgården. Foreningen har fra november 2011 ikke været repræsenteret i Gårdlaugets bestyrelse. Efter overdragelsen af Gårdlauget er omkostningerne til fællesgården er 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 og i 2015, 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. 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 storskrald og affaldshåndtering i fællesgården. Ligeledes opfordres bestyrelserne til at holde kort snor i de udleverede systemnøgler 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**.

I forlængelse af den ekstraordinære generalforsamling i andelsboligforeningen d. 14. september 2015 blev der nedsat en "gårdmiljøgruppe", der skulle udarbejde et forslag til forbedring af gårdmiljøet i fællesgården til Gårdlaugets generalforsamling i november 2015, hvor gårdmiljøgruppens forslag dog ikke blev sat til afstemning, da det ikke var tilstrækkeligt konkret mht. planer og beløbsramme. Desværre var ingen repræsentanter fra "gårdmiljøgruppen" mødt frem til at præsentere forslaget, og gruppen blev derfor opfordret til at arbejde videre med forslaget og enten fremlægge det på en ekstraordinær generalforsamling i Gårdlauget eller på den næste ordinære generalforsamling.

Beboerne opfordres til at passe godt på **ejendommens vinduer**, når de bliver udskiftet og til fortsat at holde vinduer på bag- og fortrapper lukket, fordi de "slår sig", så de ikke kan lukke, eller rådner, når de

udsættes for vedvarende regn og slud. Desuden anmodes beboerne om at holde **bagdørene** lukket for at forebygge råd, kattepis og indbrud på bagtrapperne.

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).

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.

I alt 24 andelshavere mødte frem til **fællesarbejde** d. 29. august eller d. 13. september, hvilket er samme antal som i 2014, 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.

Ved **overdragelser** af andele udarbejder bestyrelsen forbedringsspecifikationer, hvor vi prissætter forbedringer og evt. mangler. Bestyrelsen kræver kvitteringer for forbedringer, hvis de skal godskrives ved overdragelser. Som følge af problemer med ulovlige elinstallationer, blev det på generalforsamlingen i 2006 vedtaget, at en elektriker skal tjekke lovligheden af elinstallationer for sælgers og købers regning ved overdragelser, og på generalforsamlingen i 2010 vedtaget, at køber kan rekvirere elsyn for sælgers regning, hvis der ikke foreligger el-attest inden overdragelsen. For yderligere at motivere sælger til at få foretaget elsyn, foreslår bestyrelsen på den kommende generalforsamling, at tidsfristen for udførelse af elsyn skærpes.

Siden generalforsamlingen i 2015 er der flyttet fire **nye andelshavere** ind i foreningen, og der er sket én rokade internt. P.t. **fremlejer** én andelshaver sin lejlighed. I overensstemmelse med foreningens vedtægter følger bestyrelsen lejelovens regler mht. tilladelse til fremleje og huslejeafsættelse.