

Bestyrelsens beretning til generalforsamling d. 29. januar 2020

Bestyrelsen har i det forløbne år afholdt syv bestyrelsesmøder, mens formanden har varetaget den daglige drift af foreningen. Bestyrelsens arbejde har bestået i at følge op på altanprojektet, at undersøge de juridiske rammer for brug af en andelslejlighed til privat dagpleje både i forhold til foreningen og i forhold til fællesgården samt at overdrage en række andele.

Bestyrelsen har også stået for at anskaffe et affaldssorteringssystem til de andelshavere, der ønskede det, og søgt og modtaget tilskud fra Københavns Kommune, således at affaldssorteringssystemet har været gratis for andelshaverne.

Desuden har bestyrelsen iværksat en række vedligeholdelsesarbejder, bl.a. el-arbejde som reparation/udskiftning slutblik i hoveddør (som nævnt i den seneste årsberetning) og VVS-arbejde som udskiftning af defekt rør og taphane i kælder, utæt faldstamme i en lejlighed samt flækket brønddæksel i fællesgård.

Tre andelshavere har/har haft problemer med defekte radiatortermostater. Bestyrelsen har besluttet at vedligeholdelse samt udskiftning af termostater er beboernes ansvar, og at udgiften kan godskrives som forbedring.

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 november 2019 har fastsat den samme ejendomsværdi til 48 mio. kr., dvs. uændret i forhold til værdien i 2018. Derfor foreslår bestyrelsen at fastholde den samme andelskrone som sidste år og at hensætte 3.898.045 kr. til kursudsving og vedligeholdelse (3½ mio. kr. i 2018).

Nye offentlige ejendomsvurderinger for andelsboligforeninger var planlagt til 2020, men er nu yderligere udskudt fra 2021 til tidligst 2022.

Bestyrelsen har pr. 30. september 2019 omlagt foreningens to kontantlån i Realkredit Danmark med en rente på hhv. 2,7% og 2,1% til nye kontantlån med uændret løbetid med en rente på 1%. Hermed vil foreningen opnå en

årlig besparelse på ca. 70.000 kr. i låneudgifter.

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 2020.

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.

Bestyrelsen har i efteråret 2019 besluttet at lave en gennemgang af **dørtrin** på køkken-trappen i Mysundegade 4 med henblik på eventuel udskiftning, da dørtrin på køkken-trappen i Fr5 + My2 er udskiftet (inden formandens indflytning i 1980'erne).

Da der allerede i indeværende regnskabsår er udført og planlagt en række større **vedligeholdelsesarbejder** (VVS) har bestyrelsen afsat yderligere 75.000 kr. i det foreslåede budget for vedligeholdelse for 2019/2020.

På grund af låneomlægningen er der kommet mere luft i foreningens økonomi, og bestyrelsen foreslår uændret **boligafgift**.

En enkelt beboer har i det forløbne år klaget over afskalning af maling på alulister på de **nye vinduer og altandøre**, der blev monteret i 2016. Formanden har samme problem blot i større omfang og også vinduer i gårdfacaden, hvor malingen er revnet, og vil tage problemet op med foreningens arkitekt, når hun får tid. Ved afslutningen af byggeprojektet gav Hovedstadens Bygningsentreprise foreningen reparationsmaling, som udlånes til beboere.

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.

Altanerne blev monteret i perioden fra juni til september 2018.

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.

Altan.dk har i forbindelse med årsgennemgangen i oktober 2019 givet et tilbud på dette arbejde (ca. 900 kr. ekskl. moms pr. altan), som altanejere skal drøfte på generalforsamlingen.

Mod forventning viste det sig, at gebyr for råden over offentlig vej til skurvogn, container og byggeplads samt parkeringsafgift ikke var indeholdt i altan.dk's altantilbud. Derfor fik altanejerne en uventet merudgift på 15.852 kr. svarende til 932,47 kr. pr. altan for byggeperioden 4/6-12/7 2018. Da der ikke var dukket yderligere gebyrer op i februar 2019, afsluttede formanden det endelige altanregnskab, og merudgiften blev opkrævet altanejerne i marts 2019. I maj 2019 modtog foreningen omsider en faktura for råden over offentlig vej i den resterende del af byggeperioden, en faktura der var blevet forsinket pga. en debat om gebyrer i Københavns Borgerrepræsentation. Formanden har klaget over gebyr for råden over vej til byggeaffald til Københavns Kommune og altan.dk, og sidstnævnte har efterfølgende fremsendt en kreditnota på hele gebyret (også for materialecontainer og byggeskur).

Formanden mangler fortsat at lave "faktura" for den samlede udgift til altan til altanejerne til brug ved overdragelser.

Københavns Kommune har d. 30. september 2019 udstedt ibrugtagningstilladelse til foreningen på "Etablering af 17 altaner på 1.-4. sal på gårdfacade, udskifte vinduer med ny opsprosnings, udskifte opgangs- og baggårdsdøre samt etablere 1 nyt ovenlysvindue mod gaden og udskifte 1 ovenlys mod gård til et større". Denne ibrugtagningstilladelse omfattede ikke altaner på 5. sal, og formanden har

derfor klaget, og foreningen har modtaget en ny ibrugtagningstilladelse, der også omfatter 5. sals altaner dateret d. 7. oktober.

Lederen af serviceafdelingen i altan.dk og formanden har foretaget årsgennemgang af altanprojektet i oktober, hvor 3 altaner blev besigtiget. Efter årsgennemgangen har formanden skrevet en mail til alle altanejere, at de skal huske at vedligeholde bevægelige dele på altandøre og rengøre altandæk for byggestøv fra naboejendommen. Den bestyrelse, der sidder om 4 år, skal huske at kontakte altan.dk, for at aftale 5 års gennemgang. Der er 5 års garanti på altandækkene m.m. Opstår der problemer med altanerne bedes altanejerne kontakte bestyrelsen.

Bestyrelsen har meddelt altanejerne, at der ikke må ophænges genstande på bagfacaden, der kan beskadige ejendommens klimaskærm. En andelshaver, Erik Lundager, stiller forslag om nedsættelse af en altangruppe til gennemførelse af en eventuel fase to i altanprojektet.

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 er nu 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 2018 til 500/500 Mbit/s. Sidstnævnte krævede en opgradering af foreningens centrale udstyr, der i september 2017 blev opgraderet til 1 Gigabit. Det månedlige abonnement pr. tilslutning blev hævet fra 100 kr. til 120 kr. pr. 1. oktober 2015.

På baggrund af en henvendelse fra Fiberby har foreningen i oktober 2016 atter fået IT

kontaktpersoner: Stine i dagtimer, Peter i aftentimer, 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 reservede 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 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 stiften 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 reetableres to ekstra kælderrum, som Jonas A har udført i februar 2017. P.t. lejer seks andelshavere ½-1 ekstra rum, og tre andelshavere har ytret interesse for at leje yderligere kælderrum. Bestyrelsen overvejer at få etableret 3 ekstra kælderrum i Frederiksstadsgade 5, hvis der fortsat er behov for det.

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.

Der er anmeldt én **forsikringsskade** (vandskade) i det forløbne år og mod én skade (to svampeskader) i 2018/2019. Forsikringsselskabet dækker kun sidstnævnte, men ikke førstnævnte skade, da den ifølge forsikringsselskabet skyldes manglende vedligeholdelse af baderum hos andelshaver. 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 selvriskoen, 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 andelshaverne.

Fællesgården blev i 2009 overdraget fra Københavns Kommunes administration til Gårdlauget, der repræsenterer alle ejendomme omkring fællesgården. Foreningen har indtil

november 2011 og igen fra maj 2018 (generalforsamling for regnskabsåret juli 2016/juni 2017!) og oktober 2018 (generalforsamling for regnskabsåret 2017/2018) været repræsenteret med henholdsvis en og nu to (medlemmer i Gårdlaugets bestyrelse (Kasper E. Daugaard og Randi Jensen). Der er indkaldt til generalforsamling i Gårdlauget for regnskabsåret juli 2018/juni 2019 d. 20. februar 2020.

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 årlig 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 generalforsamlingen i gårdlauget d. 30. januar 2017 vedtoges et forslag fra gårdlaugets bestyrelse efter forslag fra andelsboligforeningens formand om maling og tømmerreparationer af de tre fællesporte i fællesgården, herunder porten mellem Mysundegade 4 og 6. Dette arbejde er udført i efteråret 2019, men kan ikke være afsluttet, da porten kun har fået ét lag maling (i december?).

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 byggeprojektet i januar 2018, og udskiftet i september 2018. Der er dog fortsat problemer med dørpumpen til Frederiksstadsgade 5.

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.

21 andelshavere mødte frem til **fællesarbejde** d. 25. august eller d. 7. september 2019 (mod 20 andelshavere i 2018), 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. For at forebygge eventuel tvivl om retten til pensionistrabat, har bestyrelsen besluttet at definere begrebet pensionist som den gældende pensionsalder på det tidspunkt, hvor andelshaver opnår status som folkepensionist. Andelshavere på førtidspension er således ikke berettiget til pensionistrabat.

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.

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.

På generalforsamlingen i januar 2019 blev det vedtaget, at fristen for opsigelse af en andelslejlighed ændres fra 6 til 8 uger, da der er blevet flere aktører involveret i overdragelser. Denne frist har imidlertid vist sig ikke at være tilstrækkelig i sommerferieperioden. Derfor stiller bestyrelsen

forslag om, at fristen for overdragelser i perioden fra d. 15. juli til d. 15. august ændres fra 8 ugers til 10 ugers varsel.

Siden generalforsamlingen i 2019 er der flyttet to **nye andelshavere** ind i foreningen, og en andelshaver har rokeret internt. Desuden er der 2-3 nye andelshavere og 1-2 rokader undervejs i marts-april 2020. P.t. **fremlejer** ingen andelshavere deres lejlighed. En forsøgsordning med airbnb-udlejning blev indført i forlængelse af den ordinære generalforsamling i 2017 og forlænget ved generalforsamlingen i 2018. Da ingen andelshavere havde stillet forslag om at fortsætte forsøgsordningen ved generalforsamlingen i 2019, har det pr. 1. februar 2019 ikke været tilladt at foretage korttidsudlejning i foreningen.

En andelshaver, Morten Fischer, stiller forslag om at genindføre muligheden for korttidsudlejning på den kommende generalforsamling

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. 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 opsigte foreningens webportal abonnement hos administrator, som vi havde tegnet i forlængelse af den ordinære generalforsamling i februar 2016. Foreningen er i december 2019 blevet tilbudt at blive tilsluttet administrators webportal, nu med en højere sikkerhed. Et tilbud bestyrelsen endnu ikke har drøftet.

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.

For at spare ressourcer - både papir og bestyrelsestid - stiller bestyrelsen forslag om digital kommunikation i foreningen. Vedtages forslaget har beboere ansvar for at meddele bestyrelsen og administrator, hvis de skifter mailadresse (og telefonnummer).

Henvendelser til bestyrelsen kan rettes via foreningens **e-mail** ab_myssen@yahoo.dk. Der tjekkes for mail én gang ugentligt. Beboerhenvendelse 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.