

Bestyrelsens beretning til generalforsamling d. 8. februar 2017

Bestyrelsen har i det forløbne år lagt et meget stort arbejde i at gennemføre byggeprojektet, hvor vi har fået udskiftet vinduer og tagpap, og i at forberede etablering af altaner. Bestyrelsen har kun afholdt fire bestyrelsesmøder, mens formanden har varetaget den daglige drift af foreningen. Desuden har bestyrelsen tegnet entreprisforsikring til byggeprojektet, fået udarbejdet ny energimærkning for ejendommen og iværksat en række vedligeholdelsesarbejder (bl.a. VVS arbejder som montering af ny vandmåler, udskiftning af cirkulationspumpe til centralvarmen, anoder i varmtvandsbeholder og tærede rør i varmekælderens, spuling af omfangsdræn). Bestyrelsen har endvidere stået for en række overdragelser af andele, hvoraf den ene har krævet relativt meget arbejde i forbindelse med udbedring af mangler.

Med hensyn til omlægninger og indfrielse af foreningens **kreditforeningslån** i henholdsvis 2012, 2014 og 2015 henvises nye beboere til at læse til bestyrelsens årsberetninger for 2015 og 2016 på foreningens hjemmeside.

På en ekstraordinær 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. (ekskl. låneomkostninger) med en løbetid på 30 år. For at dække udgiften til afdrag og renter på et nyt lån, blev det på den ordinære generalforsamling d. 3. februar 2016 besluttet at hæve **boligafgiften** med 10% pr. 1. marts 2016 og evt. at regulere boligafgiften yderligere, når det nye lån blev optaget. I september 2016 optog foreningens administrator et nyt kontantlån på 3.622.000 kr., dvs. efter afslutningen af årsregnskabet for 2015/2016. Det lader til, at vi ikke som forventet er nødt til at regulere boligafgiften yderligere på nuværende tidspunkt.

Da den offentlige **ejendomsvurdering** har været uændret 30 mio. kr. siden 2009 (efter et fald i ejendomsvurderingen på 3 mio. kr. fra 33 mio. i vurderingen for 2008) 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. På den ordinære generalforsamling i 2016 blev det besluttet at øge hensættelser til større vedligeholdelsesarbejder fra 150.000 kr. til 565.958 kr. i årsregnskabet for 2014/2015 for at modvirke et fald i andelskronen, når de planlagte byggeprojekter blev iværksat. Bestyrelsen foreslår på den ordinære generalforsamling d. 8. februar 2017 at nedsætte hensættelser fra 565.958 kr. til 258.063 kr. i årsregnskabet for 2015/2016, så den nuværende andelskrone fastholdes i stedet for at falde med knap 10 kr. Da hovedparten af byggeudgifterne indgår i det kommende årsregnskab for 2016/2017, er det ifølge foreningens revisor nødvendigt, at de nye vinduer o.l. bliver godskrevet som forbedring i en forhøjet ejendomsvurdering enten gennem skat eller en valuarvurdering, hvis der ikke skal ske et fald i andelskronen næste år.

Som tidligere nævnt blev det besluttet at **udskifte vinduer og tagpap** på en ekstraordinær generalforsamling d. 10. november 2015. Med hensyn til selve beslutningsprocessen vedrørende udskiftning af vinduer og paptag, etablering af altaner, franske altaner og tagterasse henvises til bestyrelsens årsberetning for 2016.

Umiddelbart inden den ordinære generalforsamling d. 3. februar 2016 modtog foreningen tilbud fra 3 firmaer på byggeprojektet, og bestyrelsen valgte det billigste tilbud fra Hovedstadens Bygningsentreprise på 3.435.125 kr. inkl. moms.

D. 17. maj 2016 fik foreningen byggetilladelse til projektet inkl. altaner fra Københavns Kommune. Byggeprojektet fulgte tidsplanen og gik i gang i august måned og blev afsluttet i december måned. Bestyrelsen har generelt været meget tilfreds med håndværkernes og byggelederens arbejde. Der har været problemer med slutblikket i hoveddørene, der var leveret fra producenten Frovin med slutblik, men uden elledning til

samme, så beboerne i en periode ikke kunne benytte dørtelefonen til at åbne hoveddørene. De nye døre blev desuden leveret med nye låsecylindere, som har krævet udskiftning af beboernes nøgler og mange andres nøgler, skulle det vise sig, som skal have adgang til foreningens trapper. Udbedring af mangler hos beboerne er udført, og i skrivende stund mangler blot delvis udskiftning af defekte glaslister på ejendommens tre hoveddøre samt udskiftning af låsecylindere på døre til kælder- og loftsgange. Maling af underfacade på gårdside og af kældervinduer er aftalt udført efter påske i 2017. Efterreparationer omkring vinduer på køkkentrapper er endnu ikke besluttet. Der er udført for ca. 272.000 kr. ekskl. moms i ekstraarbejder (især vedligeholdelse) mod budgettet 218.880 kr. 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. Formanden har på foreningens vegne ansøgt DONG om støtte til udskiftning af vinduer, og vi har fået bevilget ca. 21.000 kr. i støtte. De nye vinduer er tætte og kræver derfor væsentlig mere udluftning end de gamle for at sikre et godt indeklima, da den ”naturlige” ventilation er forsvundet.

15 beboerne havde i november 2015 givet tilsagn om **etablering af 17 altaner** finansieret ved egenbetaling. Altandøre er monteret i forbindelse med vinduesudskiftningen, mens selve altanprojektet har ligget i dvale i et halvt års tid, idet hverken Københavns eller Frederiksberg Kommune har givet byggetilladelser til altan.dk, efter at konkurrerende firmaer havde beskyldt altan.dk for, at altan.dk's altankonstruktioner ikke var tilstrækkeligt sikre. Nu er der kommet gang i byggetilladelseerne igen, og altan.dk er i fuld gang med bunken af ophobede projekter heriblandt vores. Vi har fået byggetilladelse til altanerne i maj 2016 i forbindelse med vinduesudskiftningen, og altan.dk har netop indsendt de statiske beregninger for altanerne til godkendelse hos Københavns Kommunes Byggesags-

afdeling. Altanerne forventes monteret i løbet af foråret 2017.

Formanden er i gang med at udarbejde en oversigt over udgiften til etablering af altandøre til brug for skattefradrag for energiforbedringer for de beboere, der skal have altaner.

På sidste års ordinære generalforsamling foreslog Louise, at der på den kommende generalforsamling stilles forslag om at forlænge af altanernes nedskrivningstid til 50 år, som bestyrelsen således stiller forslag om (§15).

Brugen af altaner kræver desuden en ændring af foreningens husorden, jf. s. 4.

Ejendommen blev i september 2009 energimærket (i kategori C) som følge af **energimærkningsordningen** (EMO), der foreskrev, at andelsboligforeninger med et areal på mere end 1500 m² skulle energimærkes hvert 5. år. I juli 2012 blev ordningen justeret, så bl.a. energimærker udarbejdet i perioden 1. september 2006 til 31. januar 2011 gælder 7 år, dvs. at andelsboligforeningens energimærke var gyldigt indtil september 2016, mens energimærker udarbejdet efter 1. februar 2011 gælder i 10 år. På baggrund af udskiftning af vinduer og cirkulationspumpe til centralvarmen rubricerer den nye energimærkningsrapport af 22. januar 2017 ejendommen i kategori C og foreslår enkelte forbedringer, som f. eks. udskiftning af elpærer til LED-pærer.

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 uden ekstra beregning, men det kræver en opgradering af foreningens centrale udstyr for at kunne udnytte den øgede hastighed. Fiberby tilbyder, at foreningen enten kan leje (340 kr. pr. måned) eller købe det nye udstyr (12.500 kr. (svarende til 3 års leje)). Det er

bestyrelsens og de nye IT-kontaktpersoners holdning, at vi skal købe det nye udstyr, hvis der er tilslutning til det på den kommende ordinære generalforsamling.

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. Stine fik en ildåd i december måned, da strømfor- syningen til foreningens switch røg sig en tur pga. et defekt hfi-relæ. Efterfølgende har vi fået monteret et kombi-relæ, så switch'en til fiberforbindelsen har særskilt strømforsy- ning.

Med hensyn til gratis **fjernsynskanaler** via foreningens **fællesantenne** henvises nye beboere til at læse årsberetningen fra 2014 på foreningens hjemmeside.

Fællesvaskeriet blev etableret i marts 2004, der i øjeblikket benyttes af ca. 27 andels- havere. 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 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 reser- verede 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.

Som følge af indførelse af et **energieffek- tiviseringsdirektiv** i EU har foreningen været tvunget til at få installeret en vandmåler til at måle mængden af vand, der opvarmes og anvendes til varmt brugsvand. Foreningens **varme- og vandmålere** blev udskiftet til elektroniske målere, der kan fjernaflæses i forbindelse med årsaf- læsningen i februar 2013 (udskiftes hvert 6. år). 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 vand- målere.

Bestyrelsen vil opfordre beboerne til én gang årligt at kontrollere, om vandmålerne virker og samtidigt at motionere afspær- ringsventilerne, da en række afspærings- ventiler havde sat sig og måtte udskiftes i forbindelse med målertskiftningen i 2013.

Ifølge foreningens blikkenslager bør beboer- ne også motionere **radiatortermostater** én gang årligt, så stiftens i termostaten ikke sætter sig fast.

Da problemet med **fugt i kælderen** er løst som følge af forbedret ventilation og isole- ring af koldtvandsrør og ikke mindst ved isolering og dræning af kælderydervægge samt rørlægning af overfladeafvanding på gadeside i forbindelse med renoverings- projektet i 2009, blev det på den ordinære generalforsamling i 2016 vedtaget, at der reetableres to ekstra kælderrum, som Jonas A tilbød at udføre. Dette er dog endnu ikke sket. De ekstra kælderrum kan lejes mod en symbolsk betaling. P.t. lejer fire andels- havere 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. Forhå- bentligt vil udskiftningen 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 anmeldt én **forsikringsskade** (vand- skade) i det forløbne år mod ingen skader året før, som forsikringsselskabet dog har afvist at dække, da den skyldes ”manglende vedligeholdelse af ejendommens klima- skærm”. Der er i januar 2017 dukket yder- ligere en vandskade op, som det ikke er muligt at undersøge nærmere, før det bliver varmere. 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. I sommeren 2016 sendte Københavns Kommune et forslag fra grundejerside om at medtage ukrudtsbekæmpelse i den eksisterende fortovsordning til parts-høring hos alle grundejere i ordningen, herunder andelsboligforeningen. Kommunens Teknik- og Miljøudvalg anbefalede énstemmigt efter indsigelse fra grundejerne at "skrinlægge" forslaget.

Formanden har bl.a. fornøjelsen af at rekvirere håndværkere og at passe central-varmeanlægget. 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 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.

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.**

Så vidt bestyrelsen er orienteret, har den "gårdmiljøgruppe", der blev nedsat i forlængelse af den ekstraordinære general-forsamling i andelsboligforeningen d. 14. september 2015, ikke arbejdet videre med det forslag til forbedring af gårdmiljøet i fællesgården, som foreningen fremsatte 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.

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**. Dørpumpen til to af de tre bagdøre er allerede "ødelagt", fordi armen til dørpumpen er skruet eller vredet løs, og der er slået en ordentlig flis af hoveddøren til Mysundegade 2. Beboerne opfordres også 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.

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.

For at forebygge gener for andre beboere fra brugen af de kommende altaner stiller bestyrelsen forslag til en ændring af foreningens husorden på den kommende generalforsamling.

Bestyrelsen inviterede ikke som vanligt til årligt **fællesarbejde** i eftersommeren 2016, da byggeprojektet "blokerede" for diverse hovedrengøring på trappeopgange, ukrudtsfjernelse på fortove, fejning lyskasser mm.

Ved **overdragelser** af andele udarbejder bestyrelsen forbedringsspecifikationer, hvor den prissætter forbedringer og evt. mangler. Bestyrelsen kræver kvitteringer for forbedringer, hvis de skal godskrives ved overdragelser.

I forbindelse med en enkelt overdragelse i det forløbne år har udbedring af mangler krævet relativt meget arbejde af bestyrelsen. Det er værd at overveje, om sælger fremover skal benytte en vurderingsmand til at prissætte forbedringer og at gennemgå eventuelle mangler. Bestyrelsen skal dog fortsat være til stede ved vurderingen.

Som følge af problemer med ulovlige elinstallationer, blev det hhv. på generalforsamlingen i 2006 og i 2010 vedtaget, at en elektriker skal tjekke lovligheden af elinstallationer for sælgers og købers regning ved overdragelser (2006), og at køber kan rekvirere elsyn for sælgers regning, hvis der ikke foreligger el-attest inden overdragelsen (2010). På generalforsamlingen i februar 2016 blev det vedtaget, at skærpe tidsfristen for udførelse af elsyn, således at el-attesten skal foreligge senest en måned inden overdragelsen, hvor også eventuelt ulovlige elinstallationer skal være udbedret.

Siden generalforsamlingen i 2016 er der flyttet tre **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 huslejefastsættelse. I 2015 skete der en ændring i lejeloven, som gør det muligt at **udleje/fremleje** helårsboliger til ferieophold, såfremt lejeperiodens længde ikke overstiger i størrelsesordenen 6-8 uger årligt. Lejer andelshavere ud i mindre perioder ad gangen betragtes det som hoteldrift, og det er ikke tilladt. Bestyrelsen har konstateret, at enkelte beboere gentagne gange har fremlejet deres lejligheder via tjenester som Airbnb, og gjorde derfor i september 2016 beboerne opmærksomme på, at det ikke er lovligt at fremleje sin lejlighed uden bestyrelsens skriftlige tilladelse - hverken i kortere eller længere perioder. I 2016 er reglerne om korttidsfremleje taget ud af lejeloven, og det er bestyrelsens opfattelse,

at de seneste års ændringer i lejeloven, gør det nødvendigt at mejsle foreningens fremlejeregler i sten. Da bestyrelsen ikke internt er enig, stiller vi som andelshavere to forskellige forslag om at ændre foreningens vedtægter om fremleje (§12).

Bestyrelsen har på et møde d. 3. januar 2017 besluttet at nedsætte gebyret for godkendelse af fremlejekontrakter fra 500 til 100 kr. ekskl. 150 kr. for udskiftning af 3 stk. navneskilte. Gebyret på 500 kr. er aldrig blevet effektueret.

Bestyrelsen har i det forløbne år ikke opdateret foreningens **hjemmeside**, fordi der siden 2015 har der været problemer med at koble mellem ab-myssen.dk og det google site, abfrmy, der ligger bag. Sitet abfrmy giver dog adgang til en hjemmeside, som indeholder vedtægter, årsregnskaber, referater fra generalforsamlinger og bestyrelsesmøder og andre nyttige informationer, bl.a. fremgangsmåde ved overdragelse og fremleje. På den ordinære generalforsamling i februar 2016 viste en række beboere interesse for at skifte til en ny hjemmeside via foreningens administrator abfrmy.bjd-advokater.dk med kode-ord: abc for beboere. Denne hjemmeside indeholder dog endnu ikke så mange informationer, som abfrmy giver adgang til.

Det er vigtigt, at den **mailing- 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 formanden kan rettes 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 voldsomt i de seneste år.

