

Bestyrelsens beretning til generalforsamling d. 5. marts 2018

Bestyrelsens arbejde i det forløbne år har bestået i at opdele regnskabet for byggeprojektet i henholdsvis forbedringer, vedligeholdelse og altaner, at holde altan.dk i ørerne, at afregne tilskud til de nye vinduer med DONG Energy og at indhente tilbud på valuarvurdering. Det var bestyrelsens opfattelse, at en valuarvurdering hang sammen med dokumentation for udførte forbedringer i andelsboligforeningen, men det har vist sig ikke at holde stik. Da det yderligere viste sig, at revisor skulle have honorar for at lave et nyt regnskab efter en valuarvurdering, besluttede bestyrelsen at udskyde den ordinære generalforsamling, indtil ejendommen var valuarvurderet.

Der er ikke iværksat større vedligeholdelsesarbejder, årsagen til de store udgifter til VVS arbejder, der fremgår af årsregnskabet, er nævnt i sidste års årsberetning.

Bestyrelsen har afholdt otte bestyrelsesmøder og foretaget vurdering af to andele med henblik på bytte.

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. Men foreningens likviditet er meget ringe.

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, hvis udgifterne til

byggeprojektet i 2016 ikke skulle resultere i et fald i andelskronen i årsregnskabet 2016/2017. Derfor har bestyrelsen fået foretaget en valuarvurdering af ejendommen, der har hævet ejendomsværdien til 45 mio. kr. svarende til en stigning i andelskronen på 44%, efter bestyrelsen har hensat 3½ mio. kr. til kursudsving og vedligeholdelse. I sommeren 2018 forventes folketetinget at vedtage nye principper for valuarvurderinger. Foreningens revisor har godskrevet udgiften til de nye vinduer som en forbedring i årsregnskabet.

Med hensyn til byggeprojektet henvises til bestyrelsens årsberetning for 2017.

I januar 2018 blev der foretaget årsgennemgang, hvorefter Hovedstadens Bygningsentreprise har udført enkelte mindre udbedringer. En enkelt beboer afventer fortsat udskiftning af en revnet termorude, der først kan udskiftes, når altanen er monteret.

Bestyrelsen har i efteråret 2017 bestilt malerarbejde udført omkring vinduer og hoveddøre på køkkentrapper og hoveddøre på hovedtrapper. Udførelse afventer.

Maling af underfacade på gårdside og af kældervinduer var aftalt udført efter påske i 2017, men er nu udskudt til altanprojektet er afsluttet.

Formanden har på foreningens vegne ansøgt DONG om støtte til udskiftning af vinduer, og vi har fået bevilget 24.147 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 har i november 2015 givet tilsagn om **etablering af 17 altaner** finansieret ved egenbetaling. Vi fik monteret altandøre i forbindelse med vinduesudskiftningen i 2016, og i maj 2016 fik vi byggetilladelse til altanerne, men selve altanprojektet har ligget i dvale, fordi altan.dk først har fået godkendt de statiske beregninger af Københavns Kommune i november 2017.

I starten af december har altan.dk meddelt foreningen, at de forventer, at deres altan-montører begynder at etablere byggeplads i uge 15/16 2018, og at montagen tager ca. 4 dage pr. altan.

Da vi ikke skal have monteret altandøre, bør montagen ikke tage 4 dage pr. altan. Altan.dk har lovet de kommende altanejere en symbolsk økonomisk kompensation, fordi projektet har trukket i langdrag.

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 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.

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 benyttet i øjeblikket af ca. 27 andelshavere. Randi Jensen har efter sidste års generalforsamling 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.

Foreningens **varme- og vandmålere** blev udskiftet til elektroniske målere, der kan fjernaflæses i forbindelse med årsaflysningen i februar 2013 (udskiftes hvert 6. år, dvs. næste gang i 2019).

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%, der i skrivende stund endnu ikke er faktureret.

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 afspærringsventilerne, da en række afspærringsventiler havde sat sig og måtte udskiftes i forbindelse med målerekiftningen 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.

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 ikke anmeldt **forsikringsskader** i det forløbne år mod en skade (en vandskade) året før, som forsikringsselskabet dog har afvist at dække, da den 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, 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 fra november 2011 ikke været

repræsenteret i Gårdlaugets bestyrelse. 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 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 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**.

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 andelsboligforeningens formand om maling og tømmerreparationer af de tre fællesporte i fællesgården, herunder porten mellem Mysundegade 4 og 6. Dette er endnu ikke iværksat.

Der er heller ikke indkaldt til ordinær generalforsamling i gårdlauget, selv om regnskabsåret sluttede d. 1. juli 2017.

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**. Dørpumperne til to af de tre bagdøre

fungerer fortsat ikke optimalt, selv om armen til dørpumpen, der var vredet løs, er blevet fastgjort i forlængelse af års-gennemgangen af byggeprojektet i januar 2018. 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.

Da der i strid med brandvedtægten er henstillet en del barnevogne på hovedtrapperne, foreslår bestyrelsen, at der etableres en cykel-/barnevognskælder i kælderen i Mysundegade 2.

Da byggeprojektet ”blokerede” for diverse hovedrengøring på trappeopgange, ukrudts-fjernelse på fortove, fejning lyskasser mm., afholdtes ikke i 2016 **fællesarbejde** i efter-sommeren som vanligt, men først i foråret 2017. I alt 23 andelshavere mødte frem til fællesarbejde d. 10. eller d. 18. juni 2017 (mod 24 andelshavere i 2015), 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 har bestyrelsen hidtil udarbejdet forbedringsspecifikationer, hvor den prissætter forbedringer og evt. mangler. Bestyrelsen kræver kvitteringer for forbedringer, hvis de skal godskrives ved overdragelser.

Da udbedring af mangler i forbindelse med en enkelt overdragelse forrige år har krævet relativt meget arbejde af bestyrelsen, stiller bestyrelsen forslag om, at sælger fremover skal benytte en vurderingsmand til at prissætte forbedringer og at gennemgå eventuelle mangler. Bestyrelsen skal dog fortsat være til stede ved og godkende vurderingen.

Siden generalforsamlingen i 2017 er ikke flyttet **nye andelshavere** ind i foreningen. P.t. **fremlejer** to andelshavere deres lejlighed. Derimod har der været gang i airbnb-udlejning, som blev indført som forsøgsordning i forlængelse af sidste års

generalforsamling. 28 gange har beboere benyttet sig af ordningen siden slutningen af april 2017. Bestyrelsen foreslår at fortsætte forsøgsordningen, da vi afventer, at folketinget vedtager nye fremlejeregler i sommeren 2018. Beboerne skal være opmærksomme på, at det ikke er lovligt at fremleje sin lejlighed uden bestyrelsens skriftlige tilladelse - hverken i kortere eller længere perioder.

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 lavet en ny hjemmeside **ab-myssen.dk**, fordi der siden 2015 har der 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 opsig foreningens webportal abonnement hos administrator, som vi havde tegnet i forlængelse af den ordinære generalforsamling i februar 2016.

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 bestyrelsen 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.