

## Bestyrelsens beretning til generalforsamling d. 27. januar 2022

Bestyrelsen har siden den seneste generalforsamling d. 20. april 2021 afholdt to almindelige og to korte ekstraordinære bestyrelsesmøder, mens formanden har varetaget den daglige drift af foreningen, som sluger mellem 5-20 timer i egentlig arbejdstid. Bestyrelsens arbejde har hovedsageligt bestået i at færdiggøre byggeprojektet fra 2016, at overdrage en række andele, at udarbejde fuldmagter til byggetilladelser til beboere, at korrigere fejl i Københavns Kommunes BBR-Meddelelse, at sikre overholdelse af foreningens regler, dels i forbindelse med reovering af badeværelser hos andelshavere, dels i forbindelse med fremleje. Desuden har bestyrelsen iværksat enkelte mindre vedligeholdelsesarbejder som udsyring af brugsvandsvekslere, reparation af utæt taphane og stoppet faldstamme, udskiftning af smadret cafependel. Endelig har to andelshavere fået udskiftet defekte vandmålere.

Mortens, den forrige formands, vision ”En mere bæredygtig drift og foreningskultur”, der blev fremlagt på generalforsamlingen i 2021, og primært fokuserede på at aflaste formanden for arbejdsopgaver og at overføre erfaringer med bestyrelsesarbejde til bestyrelsesmedlemmer samt yderligere inddragelse af andelshavere i driften har vist sig særdeles vanskelig at implementere, men den nuværende bestyrelse er så småt begyndt at arbejde på sagen, bl.a. er flere andelshavere blevet involveret i ”driften”.

Da den offentlige **ejendomsvurdering** har været fastfrosset siden 2013 og vurderingen af andelsboligforeningen 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, der blev foretaget i november 2019, har fastsat ejendomsværdien til 48 mio. kr., dvs. samme værdi som i 2018. På den ordinære generalforsamling i 2021 besluttede vi at ”fastfryse” valuarvurderingen fra 2019, indtil der foreligger en ny offentlig vurdering. I februar 2021 ændredes ejendomsvurderingsloven, således at der ikke længere udarbejdes offentlige ejendomsvurderinger af erhvervs-ejendomme, herunder andelsboligforeninger.

Regeringen har efterfølgende nedsat et udvalg, der skal se på værdiansættelse af andelsboliger. Udvalget forventer at afrapportere ultimo 2021 for at skabe klarhed for andelsboligforeningerne i god tid inden 2023, hvor den nye offentlige vurdering ellers var planlagt til at blive udsendt.

(se <https://www.andelsportal.dk/nyheder/ny-metode-tegnebraettet/>).

Foreningens revisor har i forbindelse med udarbejdelse af det seneste årsregnskab bedt bestyrelsen om at indhente et vurderingsnotat. Da foreningens valuar ikke udarbejder vurderingsnotater, har bestyrelsen indhentet en valuarvurdering, der fastsætter ejendomsværdien til 55,5 mio. kr., idet valuaren ved prisfastsættelsen har reduceret forrentningskravet for en tilsvarende udlejningsejendom fra 3,95% til 3,5%.

Da fastfrosne valuarvurderinger fra før 1. juli 2020 i princippet kan bruges så længe, vi ikke går over til at bruge en nyere vurdering, og da renteniveauet pt. er stigende, foreslår bestyrelsen at se tiden an indtil generalforsamlingen i 2022, før vi beslutter at lade valuarvurderingen på 55,5 mio. kr. fra december 2021 udmøntes i en stor stigning i andelskronen. Bestyrelsen foreslår at fastholde ejendomsvurderingen på 48 mio. kr. og at hensætte 4.142.869 kr. til kursudsving og vedligeholdelse, dvs. samme beløb som sidste år.

Bestyrelsen har fortsat planer om at få udarbejdet en **vedligeholdelsesplan** for ejendommen, så vi prioriterer forskellige vedligeholdelsesarbejder, f.eks. genopfriskning af maling på ejendommens hovedtrapper. Det vil også betyde, at vi får et bedre overblik over de beløb, der skal hensættes til vedligeholdelse fremover for at modvirke fald i andelskronen på det tidspunkt, hvor vedligeholdelsen foretages.

På den ordinære generalforsamling i april 2021 blev det besluttet, at alle lejligheder skal have installeret minimum én fungerende **røgalarm**. Bestyrelsen har endnu ikke udmeldt en frist for udførelse eller kontrolleret, at andelshavere har fået installeret røgalarm. Beslutningen er ved en fejl heller

ikke blevet tilføjet i den opdaterede husorden efter generalforsamlingen i 2021.

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. Se Gårdlauget s. 4)

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 var efterfølgende planlagt udført i foråret 20. I efteråret 2021 lykkedes det omsider at få malet underfacaden på gårdsiden, lysninger omkring vinduer på køkkentrapper, den udvendige side af kældervinduer og indfateringer omkring hoveddøre m.m. Bestyrelsen besluttede samtidigt at få malet underfacaden på gadesiden, at få afrenset og antigraffiti-behandlet underfacaden på gadesiden samt at tegne et serviceabonnement med All Remove på afrensning af graffiti, hvortil Gårdlauget bidrager med 10%. Desuden er fællesporten mellem Mysundegade 4 og 6 blevet malet for Gårdlaugets regning.

Det har krævet en stor arbejdsindsats fra formandens side at koordinere arbejdet med foreningens arkitekt, malerfirma, All Remove, beboere, gårdlaug, naboejendom (lån af festlokale til håndværkere), især fordi arbejdet var tidssat til at vare i to uger, men reelt trak ud til 6 uger (d. 4. oktober til d. 16. november). Der resterer på nuværende tidspunkt at blive udbedret enkelte mangler samt at få genmonteret elledninger i fællesgård samt belysning ved hoveddøren til Mysundegade 4.

Som opfølgning på 1-årsgennemgangen i januar 2017 af byggeprojektet med udskiftning af **vinduer** og montering af **altandøre**, skal der snarest foretages en **5-års gennemgang** med Hovedstadens Bygningsentreprise. Andelshaverne er blevet opfordret til at give besked til bestyrelsen om evt.

mangler, og fem andelshavere har meldt om mangler. Afskalning af maling på alulister på de nye vinduer og altandøre er ikke en mangel, og beboere, der ønsker at udbedre dette, kan låne reparationsmaling ved henvendelse til bestyrelsen.

I 2023 er der tilsvarende 5-års gennemgang af **altanprojektet** som opfølgning på 1 årsgennemgangen i oktober 2019. Der er 5 års garanti på altandækkene m.m.

Det **fælles internet** blev etableret i februar 2006, og alle andelshavere er pt. 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/s i 2010, til 100 Mbit/s i 2014 og til 500/500 Mbit/s i 2018. I september 2017 blev foreningens centrale udstyr opgraderet til 1 Gigabit. Det månedlige abonnement pr. tilslutning blev hævet fra 100 kr. til 120 kr. pr. 1. oktober 2015 og til 125 kr. pr. 1. april 2020.

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 (der nu er fraflyttet foreningen), og Birte som beslutningstager.

**Fællesvaskeriet** blev etableret i marts 2004 og benyttes i øjeblikket af ca. 20 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.

På generalforsamlingen i 2021 blev det besluttet at nedsætte prisen pr. vask i foreningens fællesvaskeri fra 18 kr. til 13 kr.

pr. 1. maj 2021. Årsregnskabet for fællesvaskeriet afspejler, at der efterhånden er en del andelshavere, der har anskaffet egen vaskemaskine (faldende indtægter fra vaskemønter og faldende vandforbrug), og at nogle andelshavere med egen vaskemaskine benytter tørretumbleren (stigende elforbrug).

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. Beslutter foreningen i 2022 at indgå en ny aftale om turnusudskiftning med Ista, vil det betyde, at udgiften til service på vandmålere vil blive ca. 8.000 kr. årligt i de kommende 9 år mod 0 kr. i de seneste 3 år, fordi foreningen allerede har betalt for den kommende målerudskiftning.

Da bestyrelsen siden den seneste målerudskiftning i 2013, har gjort andelshaverne opmærksomme på, at de i forbindelse med ombygning af køkken og bad ikke blot skal sikre sig, at installationer fortsat føres via foreningens vandmålere, men også at det fortsat er muligt både at aflæse og at udskifte vandmålere, er det andelshavernes eget ansvar at sikre, at Istas servicefolk kan få adgang til at udskifte vandmålere ca. 1. marts 2022.

Bestyrelsen opfordrer 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 målertskiftningen 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 og i

Mysundegade 4, der opstod i 2013, forsøges holdt nede gennem jævnlig afvaskning med Rodalon. Hverken udskiftning af tagpap på taget i 2016 eller reparation af udluftningskanaler i Mysundegade 4 i 2021 har løst problemet.

Bestyrelsens planer om at etablere mekanisk ventilation i alle lejligheder har vist sig ikke at kunne realiseres.

Der er anmeldt én **forsikringskade** - en revne i toiletkumme (september 2021) - i det forløbne år mod to skader året før, henholdsvis en vandskade (december 2019/april 2020) og en skimmelsvampeskade (februar 2021). Ingen af de anmeldte skader hverken i det forløbne år eller året før var dækningsberettigede.

I forbindelse med anmeldelsen af skaden på toiletkumme blev bestyrelsen opmærksom på, at foreningens nuværende police hos Købstædernes Forsikring også dækker skader på glas og sanitet hos de enkelte andelshavere, som derfor ikke selv behøver at forsikre sig mod dette.

Beboerne opfordres fortsat på det kraftigste til at holde for- og bagdøre lukket og kun lukke personer ind på trappen, der har et ærinde. Forsikringskader **SKAL** anmeldes til bestyrelsen, når skaden opstår. Skader, der ikke overstiger selvriskoen, anmeldes ikke til forsikringen, men dækkes af foreningen.

Beboerne skal være opmærksomme på, at det ifølge foreningens vedtægter ikke er tilladt at fjerne **tredjedør** mellem entrédør og køkkendør i lejligheder, hvor entrédøren ikke længere er brandsikret efter renovering af hovedtrapper i år 2000.

**Viceværtarbejdet** i foreningen har siden årsskiftet 2005 været opdelt.

Pr. 1. december 2020 har firmaet ”4 x 81” overtaget trappevask fra Malai Duangmee Simier, der efter 15 år sagde op i september 2020.

Rengøringsfirmaet Steen Meisner står for saltning, snerydning og ukrudtsbekæmpelse på fortovet samt oprensning af lyskasser.

Siden d. 1. januar 2010 har Københavns Kommune stået for fortovsrenhold.

Bestyrelsen har bl.a. fornøjelsen af at rekvirere håndværkere og at passe centralvarmeanlægget. Morten (Fr5, 3. th.) har siden 2010 stået for at udskifte defekte elpærer og navneskilte på hoveddøre. Tjansen med udskiftning af

defekte elpærer er i september 2020 overtaget af Kasper (My2, st. th.). Julius (My2, 1. tv.) har fra juni 2021 overtaget tjansen med påfyldning af vand på centralvarmeanlægget og udslamning af buffertanken i varmekældereren fra Birte (My2, 4. tv.), mens Jan My2, 2. tv. i en årrække ofte har taget imod ved håndværkerbesøg for Birte. Tjanser der alle 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 starten i 2009 indtil november 2011 og igen fra maj 2018 (generalforsamling for regnskabsåret juli 2016/juni 2017!) været repræsenteret i Gårdlaugets bestyrelse, pt. Randi My2, 4. th. Der blev senest afholdt generalforsamling i Gårdlauget d. 25. oktober 2021.

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 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 gårdlaugets generalforsamling d. 26. oktober 2020 blev der nedsat en **arbejdsgruppe**, der skal arbejde med **"forsønnelse" af fællesgården** via tilskud. Regitze og Birte deltager fra foreningen i arbejdsgruppen. Pga. corona kunne arbejdsgruppen først d. 8. november 2021 invitere interesserede beboere til et "Fyraftensmøde" - et inspirationsmøde med KPK Regnvandsteknik, hvor de tilstedeværende beboere luftede en masse ideer, og hvor også Henrik My4, st. og Stine My4, 1. sal deltog. KPK har efterfølgende prissat ideerne, og arbejdsgruppen har planlagt at mødes med ingeniørfirmaet d. 15. februar 2022, inden alle beboerne i fællesgården inviteres til nyt fyraftensarrangement i foråret 2022, hvor vi skal prioritere de foreslåede forbedringer. Da Regitze fraflytter foreningen går Henrik og Stine ind i arbejdsgruppen.

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 enhvers 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**. På trods af at dørpumpen til køkkendøren i Frederiksstadsgade 5 blev udskiftet i september 2018, kan dørpumpen fortsat ikke som de to øvrige dørpumper i Mysundegade 2 og 4 sættes i "stå"-position". Desværre benytter beboere i Fr5 i stedet en brosten til at sætte døren i ståposition, så døren beskadiges.

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. Dette gælder også andelshaveres håndværkere, der ikke må benytte fællesarealer som byggeplads.

18 andelshavere mødte frem til **fællesarbejde** d. 22. august eller d. 11. september 2021 (mod 20 andelshavere i 2020), 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 pensionstrabat, 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 pensionstrabat.

I forlængelse af fællesarbejdet d. 11. september fejredes ejendommens 125 års fødselsdag, hvor mange andelshavere deltog i hyggeligt samvær i fællesgården.

Der skal lyde en stor tak fra bestyrelsen til Stine (My4, 1. sal) for at arrangere pavilloner, forplejning og konkurrencer med præmier til både børn og voksne.

I forbindelse med arrangementet, købte Stine to pavilloner, som andelshaverne er velkomne til at bruge, hvis I skal holde fødselsdag,

barnedåb eller lignende i gården. Pavillonerne ligger i kælderen i My2.

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. På generalforsamlingen i januar 2020 blev fristen ændret fra 8 til 10 uger for overdragelser i perioden fra d. 15. juli til d. 15. august.

Siden generalforsamlingen i 2021 er der fraflyttet to **andelshavere**, men pga. interne sammenlægninger er der ikke flyttet nye andelshavere ind i foreningen, og to andelshavere har rokeret internt. Desuden er der en fraflytning, en rocade og en ny andelshaver undervejs i marts-april 2022. P.t. **fremlejer** ingen andelshavere officielt deres lejlighed. Der har været en midlertidig forsøgsordning med airbnb-udlejning i forlængelse af den ordinære generalforsamling i 2017 indtil 2019. Pr. 1. februar 2019 har det ikke været tilladt at foretage korttidsudlejning i foreningen.

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

Dette gælder uanset, om der er penge involveret eller ej.

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

For at lette den administrative del af bestyrelsens arbejde blev foreningen i efteråret 2020 oprettet i systemet **ProBo**. Samtidigt har bestyrelsen valgt at benytte **hjemmesiden** via ProBo **frmy.probo.dk**.

Under fanen "informationssider" samt i mappen "dokumentarkiv" i ProBo ligger næsten al den information, som tidligere var tilgængelig på den tidligere hjemmeside *ab-myssen.dk* fra 2017. Både administrator og bestyrelsen uploader jævnligt nye relevante dokumenter på hjemmesiden. Den tidligere hjemmeside og domænenavn er afviklet.

På generalforsamlingen i januar 2020 besluttede vi at indføre digital kommunikation i foreningen. Det er således beboernes ansvar at meddele bestyrelsen og administrator, hvis de skifter **mailadresse** (og **telefonnummer**).

**Henvendelser til bestyrelsen** kan rettes via foreningens e-mail [ab\\_myssen@yahoo.dk](mailto:ab_myssen@yahoo.dk). Der tjekkes for mail én gang ugentligt. Beboerhenvendelse via SMS kan ikke forventes besvaret.

Da antallet af beboerhenvendelser til bestyrelsen er steget meget voldsomt i de seneste år, opfordres beboerne til nøje at overveje, om det er muligt at skaffe oplysninger via foreningens hjemmeside eller via "nabo-hjælp", før de kontakter bestyrelsen.