

Generalforsamling 15. maj 2008

Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens sammensætning: Marie Vinter (formand), Caroline Krag, Christian Nielsen, Jens Overgaard, Tine Dwinger, Bo S. Larsen og Pia M. Jensen.

Desuden var Janne Brandslund medlem af bestyrelsen indtil sin fraflytning 1. juli 2007. Herefter overtog suppleant Bo S. Larsen hendes plads. Søren Løhr var medlem af bestyrelsen indtil sin fraflytning 1. okt. 2007, hvorefter suppleant Pia M. Jensen overtog hans plads.

Bestyrelsen har afholdt 12 bestyrelsesmøder, samt et par arbejds møder.

Overtagelse og ny administrator

Bestyrelsen havde konstituerende møde 10. maj og drøftede som noget af det første den afgående bestyrelses beslutning om at finde en ny administrator i stedet for Difko. Samarbejdet med Difko havde længe været præget af store udskiftninger og mangelfuld kontakt. Der blev indhentet flere forskellige tilbud. Bestyrelsen besluttede sig for at opsigte Difko hurtigst muligt og tegne kontrakt med 4B og administrator Jan Weichardt.

Det viste sig at være en god beslutning. Difko frasolgte snart efter den afdeling, der tog sig af ejendomsadministration (til Datea i Lyngby), og vores kontaktperson Martin Andresen i Difko sagde sin stilling op. Overdragelsen fra Difko/Datea til nuværende administrator 4B (Jan Weichardt) blev effektueret pr. 1. august 2007. Difko overdrog dog ikke alle regnskaber pr. 1 august 2007, som lovet. Dette skete først i januar 2008.

Overdragelsesforretningen var tidskrævende, og mange sager skulle løses samtidig:

- Lejelejlighederne skulle serviceres; VVS- og køkkenreparationer, indkøb af nyt komfur, knækkede nøgler.
- Faldstammerne i ejendommen var tilstoppede og krævede omgående rensning (hvilket viste sig at være et større logistisk projekt, fordi der skulle være adgang adskillige lejligheder i hver opgang – samtidig!).
- Flere køb og salg af lejligheder, som grundet ændringer på boligmarkedet pludselig ikke blev solgt så hurtigt, som vi var vant til.

Ventelisten

Ventelisten blev opdateret og lagt på hjemmesiden primo juli 2007. Bestyrelsen opdagede i den forbindelse, at der ikke havde været opkrævet ventelistegebyr i flere år. Bestyrelsen besluttede at lade den nye adm. passe den eksterne venteliste. Grundet de store stigninger i andelsværdien har der været et stort frafald på listen, og det er tid til at lave et nyt ventelisteoptag.

Loftstilkøb

Der er på en tidligere generalforsamling givet tilsagn til, at andelshaverne i 22,4th. kunne købe loftsrummet over deres lejlighed og på den måde udvide lejlighedens

boligareal. Generalforsamlingen havde bemyndiget administrator (Difko/ Martin Andresen) til i samråd med købere og bestyrelse at fastlægge de økonomiske rammer for aftalen. Difko/ Martin Andresen havde desværre udarbejdet en løsningsmodel på loftstilkøbet i 22, 4th., som ville komme til at koste de øvrige andelshavere samlet set 400.000 kr. Dette kunne bestyrelsen (efter rådgivning fra ABF og uvildige eksperter) ikke acceptere på andelshavernes vegne og foreslog derfor en anden løsningsmodel, som kunne sikre foreningens medlemmer imod økonomisk tab og fald i andelsværdi. Løsningsforslaget (som anbefales af ABF) gik ud på, at loftsarealet købes til alm. gældende kvadratmeterpris, mens andelsforeningen til gengæld afholder etableringsudgifterne (dvs. gør det tilkøbte areal beboeligt). Dette blev afslået af køberne.

Porten

Den grønne port har fået ny lås på indvendigt for at forhindre trafikken mellem hashklubben i nr. 16 og gaden, samt alm. portpisseri. Der var lidt begyndervanskeligheder, ikke mindst fordi det var svært at få dørtelefonerne til at virke ordentligt. Porten blev desuden udsat for hærværk og brudt op flere gange. Det er heldigvis stilnet af, dørtelefonerne virker, og den uvedkommende trafik er stoppet.

Brandeftersyn, arbejdsdag & oprydning

Den 22. september blev der afholdt arbejdsdag i foreningen. Dagen forløb fint, selvom vi godt kunne have brugt lidt flere hænder. Vi fik malet borde og bænke og ryddet op på fællesarealerne. Bestyrelsen iværksatte det årlige brandeftersyn, trods anmodning om rydning af trappearealerne via sedler på opslagstavlerne, stod der desværre mange ting rundt omkring. De pågældende har fået skriftlige anmodninger fra administrator – nogle mere end et.

Hovedrengøring i opgangene

Der var konstateret en del slitage i opgangene, huller i maling og manglende puds etc., men bestyrelsen vurderede efter samråd med bygningstekniker, at der ikke var akut behov for fuld istandsættelse af opgangene. Foreningen besluttede i stedet at lade Claus, der er ansat som gårdmand af gårdlauget, iværksætte en større hovedrengøring, samt foretage de nødvendige småreparationer. Det har hjulpet utrolig meget. Nu mangler vi bare de sidste småreparationer af det slidte linoleum og en grundig vinduespudsning.

Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen besluttede at få lavet en vedligeholdelsesplan for de næste 10 år for at få overblik over bygningernes tilstand og for bedre at kunne planlægge de kommende års vedligeholdelsesopgaver. EBO-Ejendoms teknik gennemgik bygningen og udfærdigede en vedligeholdelsesplan, som var færdige kort før jul. Bestyrelsen mødtes primo januar med EBO og adm. for at lave en prioritering af de forskellige vedligeholdelsesprojekter, diskutere økonomi og lånemuligheder.

Varmecentral og det varme vand

Foreningen har længe haft problemer med varmtvandstemperaturen: Enten er det varme vand for koldt (hvilket giver bakterier) eller alt for varmt (hvilket kalker rørene til). Vi har i flere år haft for høj tilbageløbstemperatur og har betalt meget høje strafregninger til Københavns Energi.

Bestyrelsen tog derfor primo februar 2008 kontakt til vores faste VVS-firma Hetland samt ingeniørfirmaet Kristian Rahbek, så de i fællesskab kunne gennemgå og genindstille varmecentralen. Det automatiske styresystem viste sig at være i stykker, og der var flere defekte ventiler rundt omkring. Hetland er i øjeblikket ved at udskifte de sidste ventiler og udslamme rørene i kælderen. **Det er der for meget vigtigt, at Ib fra Hetland får adgang til alle kælderrum.** Først når det er gjort, kan han indregulere systemet på ny.

Foreningen har indgået en serviceaftale med Hetland, så de tilser varmecentralen løbende fire gange årligt. Vi har desuden indgået en aftale med Kristian Rahbek om løbende energistyring og aflæsning af vores energiforbrug. Grundet de stærkt stigende energipriser, vil det være en stor økonomisk fordel for foreningen at kunne reagere hurtigt, hvis der opstår problemer eller defekter i varmecentralen, samt i det hele taget at forsøge at nedbringe vores energiforbrug og dermed vores (voksende) energiudgifter.

Kældre og fællesarealer

Vi har i bestyrelsen arbejdet meget med fællesarealer og kældre. Vi mener, at det er vigtigt at tage hensyn til brandsikkerheden og brandmyndighedernes henstillinger. Vores bevæggrunde har været hensynet til brandregulativer og brandmyndighedernes henstillinger, at lette håndværkeradgangen til ejendommens installationer, at lave plads til de nye postkassesystemer og et ønske om udnytte fællesarealerne bedre, så de ikke blot slammer til med gamle møbler og skrald. Bestyrelsen arbejder derfor på en kælderplan og på at formulere nogle klare retningslinjer for fællesarealerne, som tager størst muligt hensyn til alle i foreningen.

Fælles cykel- og barnevognskælder

Grundet de nye postkassesystemer, der fra næste år skal placeres i opgangenes indgangspartier, er det ikke længere tilladt at have barnevogne og klapvogne stående i opgangene. For skaffe plads til barne- og klapvogne (vi har fået en del nye småbørnsfamilier i foreningen), har bestyrelsen besluttet lave et fælles cykel- og barnevognsrum.

Kælderen 22,tv. (ud mod gaden) vil derfor fremover være fælles cykel- og barnevognsrum, dvs. til brug for hele foreningen. Ved at åbne og udvide døren ind til det kælderrum, der tidligere blev lejet ud til en nu fraflyttet andelshaver, får vi et rum, der er stort nok til at rumme alle foreningens barnevogne og klapvogne, samt cykler i det omfang, der er plads. Af samme grund er den eksisterende cykelsliske ned til kælderen blevet udvidet til en barnevognssliske.

Betalingskælderrum

Betalingskælderrum har længe været et tilbagevendende stridspunkt på generalforsamlingerne, primært fordi aftalerne blev indgået individuelt med den tidligere ejer, og altså før andelsforeningen blev dannet. Bestyrelsen har derfor besluttet at henholde sig til den tidligere vedtagne generalforsamlingsbeslutning om, at når betalingsrummene bliver ledige, overgår de til fællesskabet og bliver en del af fællesarealerne. Bestyrelsen har af samme grund givet afslag på at gen-udleje det kælderrum, der blev ledigt ved Rene Pedersens fraflytning. Det vil (som nævnt ovenfor) fremover være en del af et større cykel- og barnevognsrum.

Vedrørende ”opgangs-autonomi”

Da bestyrelsen flere gange har fået henvendelser omkring, at der skulle være vedtaget regler om en særlig beslutningskompetence for de enkelte opgange, har vi anmodet vores nye administrator om at undersøge spørgsmålet nærmere.

Administrator har oplyst, at det ikke har været muligt for ham at konstatere, at der har været fremsendt et forslag om dette, eller at det har været behandlet på en generalforsamling. Derudover har administrator oplyst, at såfremt en sådan regel skal indføres, kan det kun ske via en ændring af vedtægterne, hvor det præciseres i hvilket omfang, der overføres kompetence fra generalforsamling/bestyrelse til ”opgangsråd”, samt hvordan denne kompetence skal udøves. På denne baggrund har bestyrelsen valgt at fortsætte med almindeligt gældende praksis, nemlig at overordnede beslutninger tages af generalforsamling/bestyrelse.

Vedrørende omlægning af forbedringstillæg

Som følge af de tidligere drøftelser omkring afskaffelse af forbedringstillægget har bestyrelsen anmodet administrator om at efterse de tidligere beregninger fra DIFKO. Administrator har oplyst, at konsekvenserne er korrekt beregnet, men har derudover også oplyst, at forbedringsforhøjelserne er fastsat på baggrund af de forhøjelser, som har været gældende, da vi købte ejendommen. Den samlede pris for ejendommen er derfor et resultat af de forbedringer, som er gennemført før købet.

Forbedringer, som er gennemført efter købet, er til gengæld finansieret af den pågældende andelshaver og ”sælges” jo til nye andelshavere i forbindelse med et salg, uden at den økonomiske konsekvens fremgår af vores budgetter og regnskaber. Hvis andelsboligafgiften ensartes helt, vil nogle andelshavere derfor kunne risikere at skulle betale for forbedringer i andres lejligheder, samtidig med at de betaler for egne forbedringer.

I forbindelse med købet af ejendommen har vi ikke modtaget noget materiale, der viser, hvad der er gennemført af forbedringer i de enkelte ejendomme. Det er derfor nødvendigt at opfatte alle forbedringer ud fra en afskrivningsperiode på 20 år, hvorefter forbedringsforhøjelserne vil bortfalde. Det passer med, at vores lån til den tid vil være reduceret så meget, at et bortfald af forbedringstillægget til den tid kan ske uden, at boligafgiften skal stige for andre andelshavere. På den baggrund har bestyrelsen valgt ikke at arbejde videre med spørgsmålet op til denne generalforsamling.

Resten

Der har i løbet af året været syv hushandler, heraf er to lejligheder solgt internt, mens kun én er blevet solgt via den eksterne venteliste. Resten er gået i frit salg. Især de to små lejligheder har stået tomme længe og har været svære at komme af med. Den mindste er stadigvæk til salg.

Københavns Energi / Kamco har udskiftet vandledningerne på Vesterbro, i den forbindelse udskiftede de også stikledningerne ind til vores ejendom uden omkostninger.

Der er blevet etableret et bestyrelsesarkivrum i switchrummet i 22 (hvor der pga. internetforbindelserne i forvejen kun var adgang for bestyrelsen), til opbevaring af foreningens indkøb, mapper, papirer etc.

Bestyrelsen har måttet foretage en mindre låneomlægning, da et af lånene løb ud pr. 1. december 2007, et nyt lån er optaget på stort set samme vilkår, som det der udløb.

Bestyrelsen har i forbindelse med vedligeholdelsesrapporten fået udarbejdet tre svampeprøver, som vi afventer svar på fra svampelaboratoriet. De er taget i henholdsvis 24a, st. (gavl-væggen), 22, 1. th (ydervæg mod gård) og 18 på loftet (hanebåndet),

Rotteproblemet i 24b er løst. Rotten er blevet fundet død i et af kælderrummene, og teknisk forvaltning mener, at den har været død et stykke tid, og at der ikke er spor efter andre.

Generel konklusion

Det har været et godt, men også begivenhedsrigt år. Der er blevet taget hul på en hel masse, og der er blevet ryddet op i nogle af hængepartierne. Det har kostet lidt kræfter, men vi er sikre på, at det ekstraarbejde, vi gør nu, kommer til gavne os i det lange løb.

Vi har i bestyrelsen været glade for samarbejdet med administrator Jan Weichardt, som har ydet en stor indsats med at få ryddet op efter Difko. Der er styr på økonomien. Vi har fået overblik over bygningernes stand, så vi ved, hvad der venter os. Endelig er vi er glade for, at gårdlauget er kommet op at stå, og at så mange af beboerne hjælper til med at holde gården pæn og rar at være i.

Vi er kort sagt godt i gang og glæder os til at tage fat. Og der er masser at tage fat på næste år, bl.a.:

- Gennemførelse og byggestyring af de store vedligeholdelsesprojekter: Isolering af gavl, dræn, maling af vinduer til gade og gård.
- Reparation af løse tagsten og defekte tagrender.
- Opsætning af nye postkassesystemer i opgangene – lovpligtigt fra 2009.
- Udarbejdelse af 5-årige EMO-rapporter (Energimærknings-rapporter) for ejendommen – lovpligtigt fra 2009.
- Opfølgning på svampeprøver – evt. udbedring af svampeskader.

- Opdatering af hjemmesiden – gerne løbende
- Tilsyn og rensning af ventilationssystem – bør fremover gøres hvert år.
- Eftersyn af solfanger.
- Prisregulering af huslejerne i lejelejlighederne. Bestyrelsen foreslår, at der i løbet af næste år udarbejdes et grundigt budget for huslejerne.
- Udarbejdelse af bestyrelseskalender – ’årets gang i bestyrelsen’.
- Opsætning af sensorer på lys i kældre og på lofter, for at undgå energispild.
- Opsætning af mere lys i gård, mere lys på gaden – forebyggelse af indbrud.
- Udluftning og oprydning på lofterne, især mellemgangen på loftet i nr.18 er kriminel.

Nye medlemmer

Endelig har vi fået en del nye medlemmer i foreningen siden sidst:

18, 4.th.: Snorre Rennesund

22, st.th.: Johanna Calage & Jon Refshauge

22, 4.th.: Claus Ingemann Møller & Christina Dalsø Hermansen

24a, st.: Jennifer Choki Lindberg

24b, 2: Josefine Vikkelsø

Vi ønsker jer alle velkommen i foreningen.

Tak for i år

- Bestyrelsen