

# Bestyrelsens beretning 2016-2017

A/B Haraldsteds ordinære generalforsamling, 18.05.2017

**Det er endnu engang blevet tid til årets generalforsamling, og bestyrelsen ønsker med denne beretning at give dig som andelshaver et indblik i, hvad året er gået med, og hvad du kan glæde dig til af nye spændende tiltag i vores forening.**

## Udskiftning af porten

Det første punkt og det mest synlige tegn på nyt siden sidste år, er den nye port, der i disse timer er i gang med at få lagt de sidste kabler på plads og forventes at være funktionsdygtig inden weekenden. Vi håber at alle bliver glade for den nye port, og at vi får mere succes med denne, end vi har haft med de mange forsøg på at afhjælpe problemerne med den tidligere port.

I forhold til hele processen og de forsinkelser vi har været igennem, vil bestyrelsen endnu engang henlede medlemmernes opmærksomhed på Københavns Kommune. Efter at sidste forår at have hyret et arkitektfirma til at forestå en byggeansøgning, så vi langt om længe kunne få den godkendelse, vi var blevet oplyst, vi havde brug for, blev vi i første omgang udbedt supplerende oplysninger. Da bestyrelsen og arkitekten havde leveret disse, fik vi langt om længe den godkendelse, vi havde bedt om. Eller... Det vil sige, at vi fik en orientering om, at den type arbejde ikke krævede en godkendelse, men at de blot *henstillede til*, at vi tog samlet henstilling til æstetikken og pladsen i udformningen af en ny port.

Dette gjorde desværre, at vi ikke kom i gang før efteråret og vinteren ramte, og først da frosten var væk fra jorden, kunne vi derfor gå i gang med monteringen af den nye port.

Den forventes som sagt at være i drift før weekenden, og betjenes via én af tre nøglebokse monteret på henholdsvis til venstre for porten på ydersiden og på muren ved udhuset på indersiden. Der bliver tre bokse, hvoraf beboerne kun skal benytte en af de to til henholdsvis "HALV ÅBNING" for gående, cykler med mere og "HEL ÅBNING" for beboere, der skal ind i gården med bil eller lignende.

## Haven

Allerede sidste år begyndte bestyrelsen at snakke om, at vi gerne ville have kigget på en mere overordnet plan for udviklingen i og af vores have.

Dette er stadig tilfældet, men grundet forsinkelsen i portprojektet, er det ikke blevet til noget endnu. Vi regner dog med at starte op nu henover sommeren, og bestyrelsen har derfor stillet forslag om nedsættelse af et decideret haveudvalg, der i samarbejde med bestyrelsen og eksterne rådgivere kan komme med et udkast til en plan for, hvordan haven eventuel kan komme til at tage sig ud, så vi - hvis alt går som vi håber - kan være klar til at påbegynde eventuelle ændringer til næste forår.

Og når vi nu er ved haven, vil bestyrelsen endnu engang gerne lade der lyde en tak til Lisbeth Fehrmann (Haraldsgade 35), der ufortrødent arbejder videre med nyttehaven i gården, der sidste år var til stor glæde for mange børn og voksne.

Bestyrelsen glæder sig også over, at flere andre beboere, der er flyttet til, har vist interesse for at bruge haven til nyttehaver og lignende. Det bestyrker bestyrelsens tro på, at det vil give god mening at kigge i retning af, at omlægge dele af haven til nyttehaver og lignende. For vi er naturligvis klar over, at den nuværende opbygning ikke er den mest optimale på længere sigt.

Bestyrelsen beklager, at sidste års lovning på nye havemøbler ikke nåede at blive til noget, men bestyrelsen regner med i løbet af den næste måneds tid at indkøbe nye sæt til at erstatte samtlige af de eksisterende havemøbler, så vi udover at få et mere samlet udtryk, også får skilt os af med alle de store bord-/bænkesæt, som er for stationære til at kunne flyttes rundt haverne imellem.

Bestyrelsen forventer at købe disse i løbet af en måned, hvorefter alle de nuværende havemøbler vil blive skiftet ud.

De gamle havemøbler, der jo er af forskellig beskaffenhed påtænker bestyrelsen at stille "til genbrug" på vendepladsen, når udskiftningen er foretaget. Så andelshavere med sommerhuse, kolonihaver og lignende skal være velkomne til at tage til " eget forbrug", hvorefter det sidste vil blive skrottet.

### **Planlagt vedligehold af ejendommen**

Bestyrelsen har i løbet af det sidste år fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen, der heldigvis kun var positiv. Rådgiveren, der var ude og præsentere den færdige rapport for os, var glad for, at han for en gangs skyld ikke skulle ud med "dårligt nyt", men stort set kun behøvede at præsentere "nice to have"-forbedringer.

Bestyrelsen er dog klar over, at der er flere ting, der ofte går igen hos de beboere, der henvender sig til bestyrelsen og vores varmemester, og disse kigger vi naturligvis på først. Dette er ting som problemer med det varme brugsvand og varme i lejlighederne i vinterhalvåret, hvilket vi regner med at prioritere højest i det kommende år.

### **Korttidsfremlejer**

Sidste år blev det vedtaget, at vi ville give tilladelse til korttidsfremlejer under bestemte vilkår, der blev indskrevet i foreningens vedtægt § 11.

Der har siden vedtagelsen på den ekstraordinære generalforsamling i juli måned været 41 anmeldte fremlejer, og ingen nævneværdige problemer fra nogle andelshavere. De har dog være fordelt på kun fem andelshavere, så der er helt klart nogen, der har taget det til sig i bredere omfang end andre.

Bestyrelsen har dog mistanke om en eller flere andelshavere, der muligvis ikke overholder vedtægternes bestemmelser herfor, og vil snarest muligt tage fat i disse for at afklare, om der finder ulovlig fremleje sted, hvilket det bliver til, når og hvis man ikke overholder vedtægternes bestemmelser.

Vi beder fortsat beboerne om at være opmærksomme på, hvis man ser ukendte mennesker låse sig ind og ud af naboelighederne i opgangene, såfremt man ikke er blevet informeret via brev eller opslag, som vedtægterne kræver. Både for at sikre at vedtægterne bliver overholdt, men vigtigst af alt for at sikre sig selv og sine naboer mod reelle ubudne gæster.

### **Økonomien**

Igen i år har bestyrelsen benyttet den gunstige rentesituation til at omlægge foreningens lån til det bedre. Sidste år omlagde og opdelt vi den største del af foreningens gæld på 40 millioner, der stod i et afdragsfrit lån til to lån på henholdsvis 25 mio. (fortsat afdragsfrit) og 15 mio. (der nu afdrages på).

I år har vi så omlagt det mindre lån på 30 millioner til et nyt lån af samme type og med samme løbetid, men til 1 %-point lavere rente, hvilket betyder, at vi i lånets løbetid forventes at spare i omegnen af to mio.

Som altid ser bestyrelsen løbende på vores samlede lån, og vil foretage yderligere tilpasninger, hvis det er i foreningens interesse.

### **Solgte andele**

Fra 01. juni 2016 til 15. maj 2017 er der blevet solgt 13 andele i foreningen - alle standard 2-værelses. I forhold til sidste år er der et lille fald i maksimalprisen, der i år har været 98,95 % af maksimalprisen, hvor den sidste år var 99,50 %. Til stor forskel fra sidste år er der dog blevet givet væsentligt større afslag i forbedringsdelen, hvor sælgerne i gennemsnit kun har fået 59,50 % af værdien med. Der er fortsat ingen tvivl om, at det er sælgers marked.

### **Lys i kældergangene**

Sidste år fik vi opsat lydfølsom styring af lyset i kældergangene, og i det forgangne har Arild Jensen (Haraldsgade 21) tilbudt at skifte de eksisterende lysstofrør ud til nye LED-rør, der fungerer og lyser på samme måde, men bruger væsentligt mindre strøm og tænder meget hurtigere.

Det er noget Arild gør på frivilligt basis, så det er en løbende proces, men der er dog på nuværende tidspunkt blevet skiftet i blandt andet de to kældergange, hvor vaskerierne befinder sig.

Bestyrelsen vil meget gerne sige tak til Arild Jensen for den store hjælp.

### **Loft- og kælderrum**

Bestyrelsen er blevet færdige med at kortlægge de mange loftrum, og det nye nummersystem er nu gennemført. Vi har derfor et 100 % overblik over alle loftrum på nuværende tidspunkt, hvilket er dejligt, da vi får flere og flere forespørgsler på leje af loftrum.

Derudover vil bestyrelsen også gerne gøre alle andelshavere opmærksom på, at der fortsat hører et kælderrum til samtlige andele. Det er ikke altid, det ligger i kælderen under jeres egen opgang, men det er der, og hvis man ikke kan finde det, må man endelig kontakte varmemesteren, der vil være behjælpelig med at lokalisere det.

Med venlig hilsen bestyrelsen for A/B Haraldsted