

Bestyrelsens beretning 2019

Så blev det tid til årets ordinære generalforsamling, og dermed også en status på foreningen og bestyrelsens arbejde i det forgangne år.

Der er flere store projekter i søen, og som det også fremgår af de forslag, bestyrelsen har stillet på generalforsamlingen, har vi flere projekter, vi gerne vil søsætte, såfremt vi kan få finansieringen til det.

Solgte andele siden sidst

I det forgangne år (1.6.2018-1.5.2019) er der blevet handlet 24 andelslejligheder. Dette er det højeste siden 2013-2014, hvor gennemsnittet de foregående fire år har ligget på 15 lejligheder om året.

Andelene holder stadig deres værdi inklusiv eventuelle forbedringer, og gennemsnitligt bliver de solgt til kr. 841.210 (99,2 % af andelsværdien).

De eneste to andele solgt til under 98 % af værdien er begge dødsbo, der forventeligt er i dårligere stand.

Udviklingen og ventelister

Set fra bestyrelsens side lader den største trend i handlerne til at være familier, der fraflytter foreningen, fordi de har fået brug for mere plads.

Det er derfor også glædeligt, at én af de 24 handler er en handel via den nystiftede interne venteliste, hvor Katrine og Sune Blom har købt en lejlighed på 4. sal og er i fuld gang med at planlægge en opbygning til 5. sal, så de kan blive boende i A/B Haraldsted men samtidig også få den ekstra plads, de gerne vil have.

Dette er naturligvis glædeligt for både Katrine og Sune såvel som foreningen, der får kvadratmeter på loftet lavet om til boligkvadratmeter, der betyder flere penge i kassen hver måned.

Omlægning af realkreditlån

Bestyrelsen har her i foråret omlagt foreningens realkreditlån, da renteniveauet fortsat er faldet siden sidst vi omstrukturerede vores lån. Vi er nu nede på en rente på 1,5 %, hvilket er det laveste niveau i mange år.

Optagelse af nye lån

Vi står derfor også i den gunstige situation at besparelsen i den årlige ydelse, fundet ved omlægningen af realkreditlåne, kan finansiere yderligere realkreditlån, så vi som forening kan

få foretaget nogle af de forbedringer i ejendommen, vi i bestyrelsen i en årrække har ønsket os, men ikke har haft pengene til. Bestyrelsen har derfor stillet forslag om, at den får bemyndigelse til at optage lån for de penge, vi årligt sparer. På den måde kan vi få en masse penge til drift af foreningen, uden at det påvirker andelshaverne i form af huslejestigninger eller lignende. Der vil naturligvis kun være tale om, at vi optager lån svarende til, hvad vi finder det relevant at udføre af større projekter i nær fremtid. Vi har ingen interesse i at låne penge til flere projekter, end det vil give mening at udføre på kort sigt.

Ønsker til kommende vedligeholdelsesprojekter

Følgende er projekter, som bestyrelsen godt kunne tænke sig at få lavet på kort sigt, fra en længere liste over vedligeholds- og forbedringsprojekter på ejendommen:

- Optimering af vandrørene til det varme brugsvand
- Udskiftning af varmesystemet til et nyt, tostrengt varmeanlæg
- Nye vinduer inklusiv udskiftning af for- og bagdøre

I løbet af en kortere årrække går vi også med planer om følgende:

- Etablering af elektronisk adgangssystem for nøglefri adgang til ejendommen (herunder porten)
- Udskiftning af resterende belysning til LED-belysning (for- og bagtrapper samt lofter)
- Renovering af bagtrapper
- Etablering af udsugning i tørrekældre

Ovenstående liste er ikke engang udtømmende, og skal heller ikke forstås som et løfte om hvilke projekter, vi iværksætter, men mere som en liste over ting, vi godt kunne tænke os at få arbejdet med på kort- og mellemlang sigt, såfremt tiden og økonomien er til det.

Altanprojektet

Mange beboere har løbende spurgt til, hvordan det ser ud i forhold til altanprojektet, der blev godkendt sidste år.

Status er, at vi har taget vores byggetekniske rådgiver Abildhauge A/S med ind i processen for at sikre, at projektet bliver gennemført så gnidningsfrit som muligt.

Processen herfra

Balco (altanentreprenøren) er i gang med at tilpasse deres tilbud i øjeblikket, hvorefter det skal udregnes, hvad prisen for den enkelte andelshaver bliver i månedlig stigning i boligafgiften. Når denne kendes, skal man give bindende tilsagn om, at man ønsker at få bygget altan. Derefter skal der udarbejdes materiale til ansøgningen, der skal indsendes til og godkendes af Københavns Kommune. Dette er klart den mest tidskrævende proces, og forventes at tage 26-36 uger. Vi regner dog med, at dette bliver henover vinterhalvåret, hvor vi under ingen omstændigheder kan eller vil bygge altaner.

Radiatorer og altaner

Såfremt vi får godkendt altanprojektet hos kommunen, skal der jo flyttes nogle radiatorer hos de andelshavere, der skal have en altandør, hvor der i øjeblikket sidder en radiator. Derfor håber bestyrelsen meget, at vi kan få tilslutning til at udskifte vores varmeanlæg, således at udskiftningen kan kombineres med flytningen af radiatorer i relevante lejligheder.

Bestyrelsens ønske og plan er, at hvis vi får mulighed for dette, så vil vi gå igang med udskiftningen af varmeanlægget hurtigst muligt efter, at godkendelsen fra kommunen foreligger, og umiddelbart efter kan Balco gå igang med at montere altaner. Begge ting forventes pt. at blive i løbet af sommeren 2020.

Haveudvalget

Siden sidst har haveudvalget også taget fat på opgaven med at se på, hvad vi kan gøre for at udvikle og forbedre vores nok største fordel, nemlig vores dejlige gårdhave.

Den er som udgangspunkt rigtig dejlig, men der er altid plads til forbedring. Tidligere haveprojekter har vist, at der sagtens kan være interesse for dem, men at de har for meget været båret af enkeltpersoner, og når disse er fraflyttet, bliver vi nødt til at gå andre veje.

Oprydning i haven

Haveudvalget har holdt flere møder, og har lagt en plan for den første etape, som går ud på at få ryddet op i haven – både i forhold til det tidligere planteprojekt ved Haraldsgade 39-41 og i buske og planter generelt. Dette vedrører ikke umiddelbart de almindelige hække nogen steder. Hverken dem, der indrammer haverne eller deler dem i mindre sektioner.

Der vil derfor i løbet af de kommende måneder blive aktivitet i haven, hvor der vil blive fjernet flere buske, mindre træer og andre elementer med henblik på, at vi til næste år laver flere nye tiltag.

Bytterum

Der bliver etableret et bytterum i det lille skur for enden af cykelskuret ud mod Krakas Plads. Dette er for at fremme genbrug og gøre det nemt for ting og sager at få et nyt liv et andet sted. Der vil blive opsat reoler i rummet, hvor beboere kan stille ting, der er for gode til at smide ud, men som ikke længere har en værdi for én selv. Haveudvalget og bestyrelsen opfordrer naturligvis til en kritisk tankegang, så man ikke blot henstiller affald eller ting, der burde have været smidt ud, men kun ting, der kan have reel værdi for andre beboere.

Omvendt er det heller ikke meningen, at enkelte beboere skal gå ned og tømme rummet for alt indholdet – man skal også selv være kritisk med, om man har brug for det, eller om der kunne være andre beboere, der havde mere brug for det end én selv.

Affaldsskure

Det er også en klar prioritet for haveudvalget at finde en mere hensigtsmæssig løsning på problemerne med de nuværende affaldsøer, der ikke længere er store nok, efter at vi er begyndt at sortere så mange forskellige affaldstyper, som vi gør nu. Det er ikke noget, der kommer en færdig løsning på i år, men det er en klar prioritet for os.

Valg af ny Internetleverandør

Et andet projekt, der har kørt siden sidste generalforsamling, er processen med at finde en ny Internetleverandør, hvilket blev nævnt på sidste års generalforsamling.

Internetudvalget, bestående af Martin Wendel, Casper Vester og Bjørn Amdi Sloth, har afholdt omkring 10 møder med fire forskellige leverandører og er endt med at vælge at indstille Andels.net til at blive ny leverandør.

Der er stillet forslag om dette på dette års ordinære generalforsamling, hvor vi naturligvis håber på generalforsamlingens opbakning.

Gennemgang af badeværelser m.m.

Det er bestyrelsen bekendt, at der på en del badeværelser er fejl og mangler, der har været der siden de nye badeværelser blev bygget i 2007-2009. De er blevet udbedret løbende i forbindelse med salg, men bestyrelsen vil gerne have afsluttet dette, og vil derfor i løbet af sommeren varsle en gennemgang af samtlige lejligheder, hvor elektrikerens skal afklare, hvilke fejl der eventuelt måtte være i de enkelte lejligheder, hvorefter disse naturligvis skal udbedres.

Vi forventer, det bliver i august/september, vi varsler disse gennemgange.

Da det er fejl, der stammer fra renoveringen af badeværelserne, der blev udført af foreningen, er det naturligvis også foreningens ansvar at udbedre disse fejl og mangler, og det vil derfor blive gjort uden udgifter for den enkelte andelshaver.

Dog kræves det, at andelshaverne sørger for at give adgang til lejligheden på de datoer, hvor dette måtte blive nødvendigt. Som altid vil det blive muligt at aflevere en nøgle til varmemesteren eller en nabo, der så har ansvaret for at give adgang til lejligheden på den varslede dato.

Bestyrelsen har besluttet, at der vil blive varslet ét besøg og ét genbesøg, ifald man ikke var hjemme første gang. Får foreningens håndværkere adgang, betaler foreningen for udbedringerne, men hvis vi modsat ikke har fået adgang efter disse to besøg, fraskriver foreningen sig ansvaret for fejlene, og disse vil efterfølgende påhvile andelshaver at få udbedret senest ved salg/fracflytning.

Montering af nye varme- og vandmålere

Uanset om vi får nye radiatorer eller ej, skal der i løbet af det kommende år monteres nye varmemålere på radiatorerne, da de nuværende begynder at løbe tør for batteri i løbet af kort tid. Når disse alligevel skal skiftes, vil de blive skiftet til en model, der kan fjernaflæses, så man slipper for at skulle give adgang til en person, der fysisk skal ind og aflæse målerne i forbindelse med års- og flytteaflæsninger.

Det giver også beboerne mulighed for at følge forbruget løbende via en app eller Internettet, og ikke kun med den årlige aflæsning, som det er tilfældet nu.

I den forbindelse barsler bestyrelsen med en ide om også at få monteret målere på brugsvandet. For det første er dette lovpligtigt at montere, hvis det er økonomisk rentabelt. For det andet er

der en fin miljøgevinst ved det – man antages at spare 10-25 % på vandet, når man ved, man afregnes for eget præcise forbrug.

Derfor stiller bestyrelsen forslag om netop dette.

Andelshaveres ansvar for ejendommen ved reovering

Bestyrelsen vil gøre opmærksom på, at man skal udvise agtpågivenhed, når man selv foretager vedligehold og andre ændringer i lejlighederne. De fleste ting er man jo som andelshaver selv ansvarlig for, men skulle man derudover komme til at lave fejl eller ændringer, der påvirker ejendommen, vil man som andelshaver have ansvaret for dette.

Isolering med fugeskum

Et konkret eksempel er en beboer, der har villet isolere de huller, der findes i hjørnet af køkkenet bag bagdøren, der er naturlige aftrækshuller fra det gamle fadebur/skab, der har stået (og nogle steder stadig står) i hjørnet.

Ved brug af denne fugeskum har beboeren fyldt meget mere skum i hullet, end der var plads til, og det er derfor væltet ud af hullet på ydermuren og har efterladt mærker af fugeskum hele vejen ned af ejendommens facade fra 4. sal.

Afrensningen af dette påhviler naturligvis andelshaver, og med udvendigt arbejde på en bygning, der skal foretages fra en lift eller af specialuddannede håndværkere i klatrereb, løber regningen hurtigt op over 5.000 kroner. Det er en ærgerlig ekstraregning at få for have isoleret et hul med en flaske fugeskum til 40 kr. – så vær meget opmærksom ved eget vedligehold, og spørg hellere om hjælp, hvis du er i tvivl.

Blokering af udsugningskanaler

Et andet eksempel er, at vi kan se, der fortsat er opgange, hvor der er uregelmæssigheder i sugestyrkerne fra udsugningskanalerne i køkken og badeværelse. Det er ikke tilladt at blokere disse udsugninger eller skrue dem til, og når bestyrelsen opdager dette, vil det kræve en genindstilling af systemet for hele opgangen. Dette koster penge, og denne regning ender også kun ét sted; hos de andelshavere, der har skabt ubalancen i systemet.

Hvis man mener, at der kan være ubalance i indstillingerne i sin egen lejlighed eller andre steder i sin opgang, må man endelig skrive til vores varmemester, der så vil tage bestik af situationen.

Status på Skjolds Plads (Metrostationen)

Der har været megen snak frem og tilbage om, hvorvidt vores stykke af Haraldsgade op mod Tagensvej vil genåbne som almindelig vej, bussluse eller helt blive lukket for gennemkørsel, når metroen står færdig.

Movia har offentliggjort deres kommende rutenet, og af dette fremgår det, at den nye rute, der erstatter 4A fra Svanemøllen st. til Nørrebro st. fortsætter ad 4A's nuværende rute via Vermundsgade og Rovsingsgade. Der vil derfor ikke blive bustrafik foran vores ejendom.

Både vi og andre lokale parter som fx Nørrebro Lokaludvalg var naturligvis interesseret i at høre, hvad det får af betydning for trafikforholdene.

Indledningsvis ville Københavns Politi ikke godkende, at vejen skulle lukkes for gennemkørsel ved Tagensvej, da de anså den som en vigtig transportstrækning fra Østerbro til Nørrebro. Efter lidt diskussioner frem og tilbage med Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning, lykkedes det dog Nørrebro Lokaludvalg at få kommunen og politiet til at nå til enighed om, at det godt kan forsvares at spærre Haraldsgade for gennemkørsel. Det er vi i bestyrelsen rigtigt glade for!

Vi ved dog endnu ikke, hvordan forbuddet vil blive håndhævet, da Skjolds Plads vil blive bygget som oprindeligt tegnet med mulighed for gennemkørsel. Om der kommer fysiske afspærringer op eller kun skilte med forbud mod gennemkørsel, må vi vente at se. Men vi kan vist godt afsløre, at vi håber på det første.

Nye ejerforhold hos ATB Ejendomsadministration

Lars og Nadia Buck-Arentsen, der har ejet og drevet vores administrationsfirma ATB igennem de sidste 19 år, heraf de 16 med os som kunde, har valgt at sælge virksomheden til konsulenthuset Azets, der er store indenfor administration af HR, løn, regnskab og lignende.

Lars Buck-Arentsen og samtlige medarbejdere fortsætter i virksomheden, og bestyrelsen forventer derfor at fortsætte det lange og gode samarbejde fremadrettet.

Virksomheden hedder blot fremadrettet Azets ATB.

Bestyrelsens sammensætning og valg

Siden sidst er bestyrelsesmedlem Maria Petersen fraflyttet foreningen, og hun er derfor blevet erstattet af 1. suppleant Karin Holk Nielsen. Karin ønsker dog ikke at modtage genvalg som bestyrelsesmedlem, men vil gerne genopstille som suppleant. Karins mandat er derfor på valg til årets generalforsamling.

Derudover er der tre bestyrelsesmedlemmer på ordinært valg: næstformand Anna Eistrup og bestyrelsesmedlemmerne Mathias Poulsen og Xenia Bartholdy.

Anna Eistrup og Mathias Poulsen modtager begge genvalg, hvorimod Xenia Bartholdy ikke ønsker at genopstille.

Bestyrelsen siger mange tak til Xenia Bartholdy for hendes 7 år i bestyrelsen!

Der er derfor to personer, der er på genvalg og derudover to bestyrelsesposter, der skal besættes af friske kræfter. Vi håber derfor, at man som beboer vil overveje, om man har mulighed og vilje til at bidrage positivt til driften af foreningen.

På gensyn til generalforsamlingen mandag den 20. maj kl. 19.00 i

Osram-huset, Valhalsgade 4, 2200 København N

På bestyrelsens vegne,

Bjørn Amdi Sloth, formand