

A/B Haraldsted

Bestyrelsens beretning 2020-2021

Velkommen til årets udgave af den ordinære generalforsamling i A/B Haraldsted.

Bestyrelsen ønsker med denne beretning at give andelshavere et indblik i foreningens status og bestyrelsens arbejde over det sidste års tid.

Igen i år har omstændighederne med restriktioner ført til at bestyrelsen har set sig nødsaget til at invitere til udendørs ordinær generalforsamling. Vi håber at vejret holder, og skal gøre hvad vi kan, for at det ellers kan foregå så normalt som muligt. Vi vil forsøge at sætte teltene lidt mere stramt op, så støjen herfra minimeres.

En del af bestyrelsens arbejde er i år gået med forskellige tiltag mod coronasmitte. Der er eksempelvis opsat sprit- og sæbedispensere ved fællesvaskerier, skraldeøer og på gårdtoiletet. Desuden blev muligheden for at korttidsfremleje midlertidigt suspenderet, indtil situationen igen tillod det.

Der er også blevet prøvet kræfter med digitale møder i bestyrelsen, og med eksempelvis administrator og vurderingsfolk. Dog er tiden nu til, at bestyrelsen igen kan mødes fysisk.

Solgte andele siden sidst

I det sidste år (juni-maj) er der blevet handlet 23 andelslejligheder i forhold til de 13 året forinden. Alle lejlighederne er solgt til maksimalprisen. Derudover er der en enkelt lejlighed, der er blevet solgt med henblik på sammenlægning, så vi nu er "nede på" at være 160 andelshavere.

Der er også en andelslejlighed, der er i gang med at blive bygget op på 5. sal, hvor de som de første får en ekstra etage, der både breder sig mod gården og gaden. Heldigvis er der flere på vej med samme projekt, og vi glæder os derfor over, at vi får en større og mere varieret sammensætning af lejlighedsstørrelser, hvilket også er blevet gjort lettere, efter hovedrørene er blevet fjernet fra loftet.

Etablering af to-strengt system og nye radiatorer

Det forgangne års helt store tidsrøver i bestyrelsen har uden tvivl været det omfattende vvs-projekt.

Der er monteret et nyt, tostrengt centralvarmesystem, der giver en langt bedre udnyttelse af varmen, og samtlige radiatorer er i den forbindelse også blevet skiftet ud. Alle de store hovedrør til henholdsvis centralvarmen og det varme brugsvand er flyttet fra loftet til kælderen for på den måde at minimere risikoen for de helt store vandskader i foreningen, som vi desværre så fx sidste forår, hvor hele opgang 27 blev ramt.

VVS-projektet var dog ikke uden en god del af udfordringer; både under selve udførelsen af projektet men især også på bagkant, hvor mangeludbedringen har haltet gevaldigt flere steder. Det første og største problem, vi blev ramt af var, at der blev fundet begrænsede forekomster af asbest på nogle loft- og kælderrum, og grundet en ret striks nultolerance ift. Arbejds miljøregler, var vi nødt til få gjort alle loftgange/-rum og nogle kældersektioner rene, før arbejdet kunne fortsætte.

Bestyrelsen er yderst bevidst om, at informationsniveauet under byggeprojektet var under al kritik, og vi kan kun beklage, at både projektlederen fra Øens VVS Entreprise såvel som vores byggetekniske rådgiver Abildhauge leverede langt under det niveau, vi kunne forvente af dem, hvilket gjorde bestyrelsens arbejde med projektet væsentligt tungere, da vi endte med -efter bedste evne - at skulle håndtere langt flere beboerhenvendelser, end det var meningen. Efter byggepladsen forsvandt den 17. december, har der også været problemer med den sidste mangeludbedring. Bestyrelsen blev oplyst, at der var indleveret 22 sedler fra andelshavere, der havde nogle sidste fejl og mangler, men vi er aldrig blevet præsenteret for disse. Vi ved dog med sikkerhed, at der er flere af fejlene, der ikke er udbedret endnu, og der er sågar et par udestående forsikrings sager.

Det sidste kapitel bliver forhåbentlig skrevet i løbet af den næste måned eller to, hvor vi håber endeligt at få styr på de sidste mangler og udestående fakturaer, hvis ellers vi kan komme igennem til Øens VVS Entreprise og Abildhauge og få et afsluttende møde i stand, hvor det også kan aftales, hvad vi gør i forhold til de sidste udestående hos andelshaverne. I den forbindelse forventer vi også at indbyde til en "sidste runde" i forhold til eventuelle mangler på nuværende tidspunkt. Vent dog, til bestyrelsen beder om dette, så vi kan forsøge at strømline processen bedst muligt.

Bestyrelsen er som sagt yderst bevidst om, at vi ikke er i mål endnu, og selvom vi ikke har fået besvaret alle henvendelser omkring dette, har de alle været forsøgt håndteret med de relevante parter.

Overgang til aconto vandforbrug

På generalforsamlingen i 2019 blev det vedtaget, at vi skulle have monteret individuelle vandmålere på både koldt og varmt vand. Dette blev - som alle ved - gjort i forbindelse med vvs-projektet, hvor der nu er monteret fjernaflæste målere på både varmt og koldt vand samt radiatorer. Dette betyder, at alt forbrug fremover kommer til at blive afregnet præcist og individuelt for eget forbrug, og da det er fjernaflæst, skal man ikke længere være hjemme ved den årlige aflæsning eller i forbindelse med køb/salg, og man kan som bonus også følge sit eget forbrug løbende via Brunatas app.

Under behandlingen af budgettet foreslår bestyrelsen derfor som en naturlig konsekvens, at det fælles beløb til vand sænkes og at der i stedet indføres et vand acontobeløb på samme måde som nuværende aconto varme. Dette slår igennem på opkrævningen fra 1.7. men med tilbagevirkende kraft fra 1.6., så det passer med forbrugsregnskabsåret.

Automatisk sæbedosering og ændringer i vaskerierne

Der er blevet etableret automatisk sæbedoseringssystem i vaskerierne, ligeledes besluttet på generalforsamlingen i 2019. I den forbindelse er der også sket ændringer i pris og regler, som bedre afspejler det nuværende brug og de nye priser, nu hvor vaskerierne også selv skal betale for vandforbruget. Derudover skal det nævnes, at prisen på en vask ikke har været justeret i mere end 15 år, så en inflationsregulering var under alle omstændigheder på sin plads.

De nye regler er primært vedrørende tidsfrister for reservering og hvis man ønsker at vaske to maskiner i træk, og disse fremgår alle af opslagene i vaskeriet og haraldsted.net.

Samtidig skal det også nævnes, at alle har fået en seddel i deres postkasse i slutningen af april med info om genaktivering af deres vaskebrikker efter den 03.05., da alle brikker skulle omkodes grundet en systemopdatering hos Miele/Azets.

Hvis ens brik ikke længere virker, skal man derfor skrive til atb-dk@azets.com med tydelig angivelse af adresse.

Gennemgang af el ved badeværelse i samtlige lejligheder

Da foreningen i 2007-2009 fik renoveret samtlige badeværelser og skiftet eltavler, har det sidenhen vist sig, at der er enkelte fejl i visse dele af installationerne, og det har bestyrelsen i løbet af de seneste år udbedret løbende i forbindelse med overdragelse af lejligheder, hvor der alligevel er blevet foretaget elsyn.

Nu vil vi dog gerne have ryddet 100% ud i disse fejl og mangler, og bestyrelsen har derfor på årets budget sat 200.000 af til en komplet gennemgang af samtlige badeværelser og eltavler samt udbedring af fejlene i de lejligheder, hvor dette måtte forefindes. Det drejer sig primært om følgende fire fejl:

- Der skal forefindes en stikkontakt i badeværelset
- I lejligheder med spots i det nedsænkede loft er der nogle steder brugt forkert kabel
- Lampeudtaget over spejl/håndvask er ikke lovligt, medmindre der er monteret korrekt lampetype
- I nogle lejligheder er der monteret forkert størrelse automatsikring ved stofledninger

Bestyrelsen gør opmærksom på, at hvis der er lejligheder, vi ikke kan få adgang til, når der senere på året varsles denne gennemgang, så eventuelle fejl ikke kan udbedres, vil senere krav om udbedring af disse påhvile den enkelte andelshaver.

Udskiftning af gamle blandingsbatterier

Andelshavere fik sidste år muligheden for at få udskiftet blandingsbatteriet på badeværelset, da flere stadig oplevede problemer med, at der blev blandet varmt vand i det kolde vand, og man kunne derfor fx ikke få koldt vand i hanen ved håndvasken. Foreningen bekostede dette, da de defekte blandingsbatterier stammede fra det samme renoveringsprojekt i 2007-2009 som nævnt

ovenfor, og dermed var foreningens ansvar. Dette tilbud benyttede en del beboere sig af.

Bestyrelsen laver nu en ny - og sidste - runde, med mulighed for udskiftning af gamle/defekte blandingsbatterier. Herefter foreslår bestyrelsen med forslag C at vedligehold af blandingsbatterier overgår til intern vedligehold, som det i forvejen er foreskrevet i vedtægterne. Hvis man fortsat oplever problemer med dette, skal man derfor informere bestyrelsen om dette senest 1.7.2021, hvorefter der laves en sidste opsamling.

Bytterum

Bytterummet er blevet brugt flittigt, og fungerer ret godt. Fra starten var det så stor en succes og der blev sat så mange ting derned at rummet blev 'nulstillet' i samarbejde mellem Mette Hein og Karin fra bestyrelsen.

Tanken omkring bytterummet har aldrig været at der skal ligge en større opgave i at 'holde' rummet og derfor vil vi gerne bede beboerne følge retningslinjerne for hvad der må stilles i bytterummet. Møbler, tøj og sko hører ikke til i bytterummet og derfor henstiller vi til at disse ting ikke sættes derind, men i stedet bæres ned på nærgenbrugspladsen hvor de meget gerne modtager disse ting.

Cykeloprydning og oprydning i barnevognsrum

Den årlige cykeloprydning vil snart blive igangsat og i denne sammenhæng vil der også blive ryddet op i barnevognsrum. Så har man nogle effekter i disse rum som ikke bruges, må man meget gerne bortskaffe dem.

Altanprojektet

Som så mange andre boligforeninger i Københavns Kommune, så er status dén, at vi afventer en byggetilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen. Ansøgningen blev sendt ind i august måned 2020, og ifølge Balco, der står for ansøgningen, har vi endnu ikke engang fået tilknyttet en sagsbehandler, og hverken bestyrelsen eller Balco tør gisne om, hvor lang tid der kan gå, før en eventuel tilladelse lander.

For at være på forkant, så byggeriet hurtigst muligt kan starte op når tilladelsen gives, har Balco Altaner foretaget opmåling til døre i alle andelslejligheder, hvor der skal være altan. Vi håber stadig, at der kan blive mulighed for eftertilmeldinger for nyttilkomne andelshavere. Dette vil i så fald blive meldt ud, så snart vi ved mere, men først efter at vi har byggetilladelsen.

Som status hos kommunen er pt., er der desværre ingen andelshavere, der skal forvente en altan til gårdside i kalenderåret 2021.

Sammenlægning af el-/vvs-syn og vurdering

Førhen har andelshavere ved salg fået foretaget el- og vvs-eftersyn af separate el- og vvs-firmaer, og vurdering fra Furesøgruppen.

Efter anbefaling fra administrator har bestyrelsen valgt at prøve en samlet løsning gennem CERA. En alt-i-en løsning, som har til mål at lette processen for sælger og gøre den hurtigere samt sikre uafhængighed mellem eftersyn og udbedring.

Bestyrelsen forventer at udarbejde en 'baseline' for hvad CERA skal være opmærksom på ved eftersyn, som vil være tilgængelig på hjemmesiden. Indtil videre er bestyrelsen ovenud tilfredse med CERAs arbejde, og de har vist sig yderst grundige og professionelle.

Områdefornyelsen ved Skjolds Plads

Københavns Kommune har iværksat en områdefornyelse for Skjolds Plads området, herunder Haraldsgade og Krakas Plads. Det betyder at der i de næste seks år vil være en særlig fokus på at udvikle området positivt. Det erklærede mål er at skabe oplevelsesrige byrum, robuste netværk og stærke fællesskaber. Projektet er i øjeblikket i gang med at udarbejde Kvarterplanen i samarbejde med lokale beboere. Hvis man er interesseret, afholder Kommunen løbende Kvartermøder og indsamler viden og input fra alle der bor i området - læs mere på www.kk.dk/omfvedskjoldsplads eller tilmeld dig næste møde 01.06.21 kl. 17.00-20.00 ved Nørre Fælled Skole, ved at sende en mail til: omfskjoldsplads@kk.dk senest fredag den 28. maj kl 12.00.

Hjertestarter

Der er også indkøbt og monteret en hjertestarter på forsiden af bygningen imellem HG 33 og 35. Bestyrelsen anbefaler alle at melde sig som Hjerteløber på Hjertestarter.dk, hvor man også kan se flere instruktionsvideoer i, hvordan man benytter en hjertestarter, hvis det værste skulle ske.

Hvis der er andelshavere, der har spørgsmål, der ikke er besvaret i det ovenstående, eller blot ønsker en snak med bestyrelsen, har vi træffetid tredje torsdag i måneden (juli undtaget) kl. 18-18.30. Derudover er man altid velkommen til at skrive til os på kontakt@haraldsted.net.

Vel mødt til generalforsamling den 27. maj kl. 18.30.