

Formandens beretning for 2016

Endnu et år er gået, for vores nu 104 år gamle ejendom.

Jeg skal starte med at beklage, at indkaldelsen ifølge vedtægterne kom 1 dag for sent ud, vi håber at de øvrige beboere kan se igennem fingre med denne forseelse fra min side.

Økonomi:

Foreningens økonomi er nærmest som forudsagt på sidste Generalforsamling. Vi er i gang med at bruge af opsparingen, mens vi løbende har overskud på driften. Efter 2017 vil vi bedre kunne lægge et fremadrettet budget, da de større vedligeholdelser er udført, og vi herefter kan få overblik over den ordinære vedligeholdelse.

Vedligeholdelse:

Bestyrelsen har haft lidt at se til, mest med afklaring af punkter i vedligeholdelsesplanen, som på nuværende tidspunkt er ved at blive afklaret. De sidste køkkenfaldstammer er ved at blive udskiftet, bagtrapper istandsættes, og der har været lidt arbejder på kældre og loft. Og snart starter der en udbredning af murværket mod gaden op til mandshøjde.

Der blev konstateret manglende brandsikring ved rørgennemføringer fra kælderen, dette er ligeledes gået efter. Bestyrelsen forventer at være i mål med disse arbejder op til sommerferien, og ifølge vedligeholdelsesplanen udarbejdet sidste år, burde der ikke være flere opgaver som skal laves, men udelukkende løbende vedligeholdelse og evt. forbedringer.

Husorden:

Bestyrelsen har foretaget nogle mindre tilretninger af husordenen. Der var nogle steder hvor vedtægter og husorden ikke harmonerede, som fremadrettet gerne skulle passe overens.

Fællesarealer:

Der er lavet lidt forskellige tiltag omkring fællesarealerne. Bestyrelsen har søgt at håndhæve forbuddet mod cykelparkering i gården. Vi beklager de gener det har haft for den enkelte, men glæder os over at det er til gavn for fællesskabet. Vi har ganske enkelt valgt at aflåse disse cykler, efter gentagne advarsler, og det ser ud til at have nyttet.

I kælderen er "værkstedet" blevet ryddet, så der nu er bedre plads til at ordne lidt småting dernede. Vi planlægger at lave en plads til vedligeholdelse af cykler, og med tiden måske at indkøbe lidt mere værktøj som vi kan benytte i fællesskab. Vi skal blot lige finde en model for hvorledes vi kan holde styr på grejet. Lofter og kældre vil løbende blive ryddet for genstande henstillet i gangarealerne, så lad venligst være med at sætte noget ude i det fri, og efterfølgende beklage dig over at det er væk.

Trapperne er nogle steder stadig i brug til opbevaring. Dette strider mod husordenen og brandvedtægterne.

Vaskeriet fungerer stadig fint, vi har haft et par enkelte udfald på maskinerne, men det skulle være på plads igen. Bestyrelsen holder løbende øje med udviklingen, og hvorvidt det er gavnligt at foretage udskiftning af maskiner.

Husk at vi altid kan hjælpe hinanden lidt, ved at medvirke til at fællesarealerne er ryddede.

Korttidsudlejning:

Bestyrelsen foretog for kort tid siden en rundspørge omkring korttidsudlejning. Vi takker for de ca. 50 svar vi fik. Resultatet af rundspørgen er, at der ikke var nogen klar holdning til, at bestyrelsen skulle forsøge at regulere dette gennem vedtægterne eller lignende. Kun 10% af svarerne udlejede, mens resten ikke gjorde det.

48% oplevede udlejning i egen opgang, 48% gjorde ikke. 70% mente det ikke, eller kun lidt generede, 30% mente det var et problem.

Omfattende hele ejendommen oplevede flere at der foregik korttidsudlejning, men færre var generet, og generelt mindre generet.

På spørgsmålet om vi skal forsøge at regulere dette gennem vedtægterne, var der næsten dødt løb mellem JA og NEJ, så VED IKKE stemmerne kan flytte den afgørelse.

Så bestyrelsen har valgt at følge udviklingen nøje, både omkring omfanget af korttidsudlejning i ejendommen, og omkring lovgivning og regulering på området. Der er for nuværende ikke nogen oplagte muligheder for at indføre restriktioner som kan håndhæves. Dog vil bestyrelsen på det kraftigste opfordre til, at de der udlejer overholder vedtægternes regel om, at orientere bestyrelsen hver gang der sker en ny udlejning. Vi har som mulighed at udstede advarsler hvis dette ikke sker, og kan i sidste ende søge at få en ejer ekskluderet fra foreningen.

Ligeledes skal vi opfordre til, at de der korttidsudlejer orienterer deres lejere om alle væsentlige forhold for ejendommen, på et sprog som lejer kan forstå. Det være sig hvor og hvordan affald skal håndteres, støj og øvrige forhold som omhandles af husordenen.

Øvrige forhold:

Restaurant Ponte Vecchio har fået renoveret deres udsugning. Bestyrelsen er glade for det gode samarbejde der har været i denne omgang, så der nu er kommet et velfungerende anlæg op, og udsugning mod gård er blevet frakoblet. Vi håber at det vil kunne mærkes blandt de omkringboende.

Byggetilladelser er et af de punkter som bestyrelsen ofte skal forholde sig til. Vi oplever nogle gange at der ansøges om løsninger som kan virke simple for den enkelte beboer, men som kan påvirke hele ejendommen. Når bestyrelsen behandler en sådan sag, er det vores pligt at søge at afdække disse ting grundigt, så en løsning gerne kan laves tilsvarende andre steder på ejendommen.

Et eksempel på dette var, da vi fik en ansøgning om at etablere vandbåret gulvvarme på et badeværelse. At installere et sådant ville ikke være et problem, men implicit giver vi sådan en tilladelse til alle i ejendommen. Det kræver derfor at vi skal sikre os, at varmeanlægget er tilstrækkeligt dimensioneret til en

sådan belastning. Det koster en ingeniørberegning, som måske igen vil konstatere, at hvis der kommer et vist antal installationer skal anlægget udbygges. Så alt i alt en lidt større opgave en blot at sige ja til en enkelt gang vandbåren gulvvarme.

Nye tiltag:

Bestyrelsen har undersøgt hvad det vil koste at installere et afkalkningsanlæg til vores brugsvand. HOFOR er allerede i gang med at indføre afkalkningsanlæg i Storkøbenhavn, i det tempo som de enkelte kommuner går med til det. Dette arbejde vil foregå frem til ca. 2024, og derefter vil vandet have en hårdhedsgrad på ca. 10 (middelhårdt). I øjeblikket er det hårdeste vand på Frederiksberg, ca. 40, mens steder som Dragør og Tårnby ligger på 20-24. Omkring Ringkøbing er hårdheden ca. 4-6.

Et evt. nyt blødgøringsanlæg vil typisk blive justeret til en hårdhed omkring 6.

Effekten af dette vil være, at der kommer mindre kalk på fliser og kedler, der skal bruges mindre sæbe og kaffe, og de forskellige opvaskere og vaskemaskiner vil leve længere. Ligeledes vil vi få mindre kalk i rørene, bedre levetid på disse, og det samme for blandingsbatterier osv. Der vil dannes mindre kalk i varmtvandsbeholderen, så der skal bruges mindre energi på at varme vandet op.

Bestyrelsen vil søge at finde ud af hvornår "vores" vand bliver blødere fra HOFOR, og hvor længe en evt. tilbagebetalingstid vil være. Hårdt vandi har en god ide om investeringens størrelse, men er lidt mere valne på besparelserne. Om et par uger forventer vi at kunne træffe beslutning om dette.

Affaldssorteringen i porten er kommet fornuftigt i gang, men det er noget vi alle kan blive bedre til. Bestyrelsen vil søge at tydeliggøre hvilke muligheder der er for sortering, så vi gerne får dette effektueret mest muligt.

Øjerne til cykler langs facaden bliver godt benyttet, bestyrelsen overvejer hvorledes vi kan udvide dette koncept.

Diverse:

Jeg skal som sædvanlig lige nævne, ingen henstilling af noget som helst i opgange og på trapper. Husk at overholde vasketiderne, også når vasken er færdig!! Hjælp med at holde fællesarealerne ryddede. Put affald i containerne, ikke i poser i porten. Ingen cykler i gården. Ryd gerne børnenes legetøj op i sandkassen efter leg. Ingen rygning på indendørs fællesarealer. Tænk på naboerne når i fester. Ikke grille på altaner eller i gård.

Gårdfesten var atter en stor succes, herfra skal lyde en stor tak til festudvalget for det flotte arrangement.

Jeg vil gerne slutte med at takke bestyrelsen, viceværten og webmasteren for deres fortsatte gode arbejde for ejendommen. Det er dette frivillige arbejde der får tingene til at glide. Også tak til jer beboere, som for de flestes vedkommende støtter op om vores arbejde.