

## Bestyrelsens beretning for året 2005-2006

Året der gik bød igen på mange forskellige opgaver for bestyrelsen. På grund af overordentligt mange overdragelser havde vi ganske meget arbejde med vurderinger, syn og administration af disse. Sidste år var der kun tre overdragelser, men i foreningsåret 2005-2006 år har der været hele 11 andelsoverdragelser, der fordelte sig således:

### Lejlighedsoverdragelser

| Lejl. nr. | Sælger                                   | Køber                                                 | Salgsdato  |
|-----------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------|
| 01        | Isa Farizi                               | Selam Kadri                                           | 01.02.2006 |
| 15        | Katrine Borum                            | Heidi Boye                                            | 15.08.2005 |
| 17        | Boet efter Astrid Johansen               | Frederikke Holm Henriksen +<br>Kenny Uhrbrandt Skjald | 01.12.2005 |
| 21        | Benedicte Holck                          | Tilde Kjær                                            | 15.08.2005 |
| 32        | Peter Fogtmann                           | Peter Schønheyder-Vitek +<br>Marina Bay Dueholm       | 01.01.2006 |
| 40        | Marie Lindskov Hansen                    | Morten Boye                                           | 15.08.2005 |
| 40        | Morten Boye                              | Signe Filsskov                                        | 01.01.2006 |
| 41        | Mikkel Lindskov Hansen                   | Morten Boye                                           | 01.12.2005 |
| 42        | Ole Knudsen                              | Marie Lindskov Hansen                                 | 01.07.2005 |
| 44        | Mark Cordsen +<br>Charlotte Riis Cordsen | Ole Knudsen +<br>Gunilla Stefansson                   | 01.06.2005 |
| 47        | Signe Gjedsted Larsen                    | Mikkel Lindskov Hansen                                | 01.11.2005 |

### Klubværelser

Da vi sidste år tegnede kontrakter med Teknisk Skole, gjorde vi det fordi det havde nogle indlysende fordele for foreningen. Helt væsentligt var det, at vi fik sikkerhed for betalingerne. Desværre viste det sig også, at den måde værelserne blev brugt på ikke harmonerede med vores ønsker til udlejningen. Der var alt for meget støj fra værelserne og trods utallige!!! henvendelser til Teknisk Skole hjalp det kun lidt på problemerne. Den primære grund til støjproblemerne var, at skolen benyttede lokalerne til deres udenlandske studerende. Disse samlede sig naturligt nok i de største værelser f.eks. til fællesspisning og aftenhygge. Lokalerne er imidlertid slet ikke indrettet til så mange mennesker på én gang, og selv om eleverne ikke festede overdrevent, var "mængden af fødder" simpelthen for voldsom.

Særligt generet var andelshaverne i Århusgade 27, 4 th. og Randersgade 55, 4 th. og efter gentagne mundtlige såvel som skriftlige klager valgte bestyrelsen derfor i foråret helt at opsiges samarbejdet med skolen, og de sidste elever fraflytter foreningen i løbet af sommeren.

Vi skal herefter have genudlejet værelserne til nogle fornuftige og ikke mindst ikke støjende nye lejere. I forhold til klubværelserne i Århusgade 23 og 25 har bestyrelsen en dispensationsansøgning under behandling hos kommunen. Vi har søgt om tilladelse til ikke at genudleje disse værelser – subsidiært at udleje dem til andelshaverne uden beboelsespligt. Vi venter med spænding på dette resultat, da problemet i denne henseende er, at alle klubværelserne har tilknyttet en beboelsespligt. Dette mener vi er helt urimeligt. Især er standarden i Århusgade 23 og 25 helt i bund, og bestyrelsen mener egentligt, at det er på grænsen af det rimelige overhovedet at leje disse værelser ud.

### **Bygningsvedligeholdelse og forbedringer**

Igennem de sidste mange, mange år har andelshaverne efterspurgt en renovering af hovedtrapperne. Gang på gang har vi reserveret midler til dette arbejde i regnskaberne, men det har altid af den ene eller anden grund måtte vige for andre mere presserende projekter.

Efter at vi nu har fået funderet hele facaden, og sætningsrevnedannelsen må formodes at være standset, har vi vurderet, at tiden er kommet til at gøre alvor af projektet. Endvidere er der nu også gået noget tid, hvor det ophobede vand i murværket har kunnet fordampe fra ydermuren, så vi igen kan få oppudset/malet underfacaden på ejendommens gadeside.

Bestyrelsen udarbejdede derfor et oplæg til de ønskede arbejder på hovedtrapperne og underfacaden, og bad ingeniør Ejner Larsen om at komme med et budgetforslag til os. Vi bad også om et prissat løsningsforslag til etableringen af en kælderhals, således at adgangen til kælderen kunne forbedres. Intentionen var herefter, at fremlægge disse resultater på dette års ordinære generalforsamling.

Da vi (ret sent) modtog materialerne fra ingeniøren, kunne vi konstatere, at det prislag vi var blevet stillet i udsigt, slet ikke holdt. De tre opgaver (hovedtrapperne, underfacaden og kælderhalsen) var prissat til næsten fem millioner kr. Dette beløb kom fuldstændig bag på os, så vi måtte ud i endnu en møderunde med ingeniøren, dels for at forstå beløbene, og dels for at se, hvor der kunne spares. Konklusionen på dette arbejde blev, kort fortalt, at den samlede pris – selv hvis man fjernede kælderhalsen fra projektet – stadig var meget stor.

Dels på grund af beløbets størrelse og dels for at få alternative løsninger besluttede vi os for at kontakte en anden tekniker (arkitekt) og udbede os et nyt prissat løsningsforslag. Vi er blevet lovet dette materiale fra de nye teknikere i løbet af næste måned. Når dette resultat foreligger, skal vi naturligvis se nærmere på det og dets præmisser, og vi vil herefter tage en beslutning om projektets fremtid. Hvis det ser fornuftigt ud, vil vi fremsætte et forslag om arbejderne på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

## Gårdmiljø

Vi har for nylig rensset ud i bedene og udplantet lidt nye blomster, og vi vil indkøbe flere planter til gården, så den kommer til at fremstå mere indbydende. I forhold til græsplænen, har vi måttet kapitulere. Der er simpelthen ikke nok sol til at udtørre den, og da den konstant er våd, vil man ødelægge græsset, hvis man bruger den.

Da flere andelshavere har udtrykt ønske om at kunne benytte plænen, er den nærliggende løsning at udlægge fliser. Det vil vi se nærmere på i den kommende tid.

## Internet

Hen over sommeren fik vi gang i den nye internet-/telefon- og Tv-forbindelse. Der var – næsten forventeligt – en del indkøringsvanskeligheder, især i forhold til nummerporteringen, men problemerne blev løst efter et par alvorlige breve fra bestyrelsen til ComX's ledelse. Både telefonforbindelsen og internetforbindelsen fungerer meget tilfredsstillende i dag. Det samme gælder egentlig også for fjernsynsforbindelsen, men her har ComX desværre for ganske nyligt introduceret betydelige forringelser både prismæssigt og i forhold til kanaludbuddet. Således er prisen på den gamle pakke 3 steget med 50 %, og selv om der er kommet lidt flere kanaler til, er disse ikke længere valgfri. Bestyrelsen mener, at dette er en betydelig forringelse af den oprindelige aftale, men der er ikke meget vi kan gøre ved det, udover at finde en anden udbyder. Denne løsning er imidlertid ikke så påtrængende, da resten af aftalen efterleves flot. Dog vil vi opfordre beboerne til skriftligt at gøre ComX opmærksom på deres utilfredshed med denne forringelse af den indgåede aftale.

## Økonomi

Sidste år klagede vi over den offentlige vurdering, men fik ikke medhold. I år har vurderingsrådet/SKAT besluttet, generelt for alle andelsboligforeninger, ikke at hæve sidste års vurderinger, hvilket betyder, at vi i år har samme vurdering som sidste år. Til efteråret kommer der imidlertid en ny vurdering, og det bliver interessant at se, hvor meget af dette års og sidste års ejendomsprisstigninger, der afspejles i den nye vurdering. Vi vil naturligvis sørge for at få evt. kommende ejendomsforbedringer rapporteret til vurderingsmyndighederne efter udførslen, således at de kan afspejle den forbedring på ejendommen de udgør.

I årets regnskab har vi foretaget en reservation til den kommende trappe og facaderenovering. Da vi ikke kender det konkrete forslag endnu og derfor heller ikke den konkrete pris på arbejderne, har vi for at være på den sikre side reserveret, hvad vi kunne i forhold til budgetterne i øvrigt.

## Pant og udlæg

Efter at den nye lov om pant og udlæg trådte i kraft sidste år, har omkring ¼ af alle andelshavere benyttet sig af muligheden for at optage lån i andelene mod pant. Dette tal forventer vi vil øges, men det er jo noget de enkelte andelshavere selv er herrer over. Det er ikke et egentligt foreningsanliggende.

## **Skrald**

Renovationsfirmaet R 98 har for nyligt indført nye regler for storskrald. I kan læse mere om dem på deres hjemmeside eller i den folder, de vil husstandsomdele. Konkret handler ændringen om, at de ikke længere vil fjerne decideret bygningsaffald. Bestyrelsen har endnu ikke besluttet, hvordan vi skal håndtere dette problem, men det er en af vores åbne sager.

I forhold til det såkaldte farlige affald (batterier, malingsrester, opløsningsmidler, lysstofrør mv.) har vi indgået en aftale med R98 om opstilling af et giftskab i porten. Alle typer af farligt affald skal deponeres i dette. Rent praktisk foregår det på den måde, at beboerne stiller affaldet i porten ved siden af skabet, hvorefter formanden sørger for at låse det forsvarligt inde.

Sidste år fik vi tydeliggjort reglerne for affaldshåndteringen via opslag i skralderummet. Desværre er der stadig nogle beboere, der ikke følger reglerne, hvilket ofte medfører et stort rod i rummet. Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at affaldet ikke vil blive afhentet, hvis R98 ikke kan komme til i rummet – og det gælder alle typer affald. Med tanke på forårets rottebesøg skal man ikke spekulere alt for længe før man når til den konklusion, at et overfyldt skralderum er en ideel bolig for et ungt rottepar med lyst til at flytte hjemmefra. Derfor: følg reglerne!!!

## **Baghus**

Bestyrelsen har i indeværende år renoveret baghusets køkken med dels nyt linoleumsgulv og dels nye køkkenelementer og en ny faldstamme. Vi har også fået installeret en opvaske-maskine og en mikrobølgeovn, således at køkkenet nu er fuldt brugbart, hvad det bestemt ikke var tidligere.

Gulvene i fælleslokalet og entreen i baghuset er blevet slebet og lakeret, så foreningens faciliteter i baghuset nu er meget mere indbydende end tidligere. Vi håber disse tiltag vil betyde, at flere vil kunne få glæde af vores baghus i fremtiden.

## **Kloak**

Efter at have observeret en del rotter i gården, fik vi omgående tilkaldt miljøkontrollen. De kunne konstatere, at der var et brud på en af kloakledninger ud for Århusgade 23. De udlagde rottegift, og opfordrede os til at få foretaget en tv-inspektion af kloakledningerne i det område.

Bestyrelsen tilkaldte Herlev Kloakservice, som kunne oplyse, at der var et brud på stikledningen fra køkkenbrønden til hovedledningen. Da de fik gravet sig ned til ledningen opdagede de, at der manglede et stort stykke rør. Tilsyneladende var det aldrig blevet monteret korrekt, så det er egentligt et under, at der ikke har været problemer før nu. Løsningen på problemet blev, at de nedlagde køkkenbrønden, og førte køkken afløbet direkte ud til hovedledningen.

Dette kloakbrud har atter engang nødvendiggjort en opfordring til, at man ikke lader bagtrappedørene stå åbne. Blot én strejfende rotte kan meget hurtigt finde vej ind i ejendommen, og lave store skader på elinstallationer mv.

### Lejlighedssammenlægning

Bestyrelsen har igennem lang tid arbejdet med spørgsmålet om, hvordan man kunne indføre lejlighedssammenlægninger i foreningen. Dette emne har trængt sig mere og mere på, dels på grund af den sindssyge udvikling i ejendomspriserne, dels på grund af andelenes utidssvarende indretninger og dels fordi der nu er flere børnefamilier i foreningen, end der har været i de sidste 20 år.

Ved at foreslå lejlighedssammenlægninger kan vi opnå flere ting på samme tid. For det første kan vi skabe mulighed for, at de andelshavere der ønsker det, kan blive boende i længere tid i foreningen. Dvs. at man får mulighed for at blive i foreningen f.eks. når man går fra at være enlig til at være et par, og senere igen fra at være et par til at være en familie med et eller flere børn.

For det andet vil det skabe langt bedre rammer for et egentligt andelsfællesskab end den nuværende situation, hvor der er et konstant gennemtræk af ind-og udflytninger i ejendommen. I perioden fra foreningsåret 1995-1996 og til i dag (foreningsåret 2005-2006) er der foretaget **76 andelsoverdragelser!!!!!!** Det svarer til, at alle foreningens medlemmer er udskiftet to gange!!!!!! Det er ikke just befordrende for sammenholdet og fællesskabsfølelsen, når foreningen benyttes som en transitstation.

For det tredje kan en sammenlægning være med til at hæve lejlighedernes stand. I dag er der næsten ingen lejligheder, der har et rigtigt badeværelse, da der simpelthen ikke er plads til det. Vi tror også på, at man vil være mere tilbøjelig til at investere i lejlighederne, hvis man kan se muligheden for at blive boende i dem i længere tid.

For det fjerde vil en sammenlægning fjerne de flaskehalsproblemer, vi har på de interne ventelister, ved at skabe flere store lejligheder. Dette kræver naturligvis, at der er nogle som flytter, men som ovenfor nævnt er der så mange, der bruger foreningen som en midlertidig bolig, at der langt hurtigere vil komme store lejligheder ad denne vej, end der vil blive frigjort ved fraflytning af de få større lejligheder, vi har i dag.

Bestyrelsen har for nyligt fået foretaget en kontrolopmåling af de forskellige lejligheders størrelse, og resultatet viste, at nettoarealerne lå på 36 m<sup>2</sup> for de mindste lejligheder i foreningen og på 71 m<sup>2</sup> for de største. Det tydeliggjorde ganske klart, de pladsproblemer vi har i huset.

Det skal understreges, at der ikke har været enighed i bestyrelsen om forslaget til lejlighedssammenlægninger, men flertallet har brugt endog meget lang tid på at finde en god, brugbar og ikke mindst retfærdig metode til at foretage sammenlægningerne på. Vores udgangspunkt var først og fremmest, at alle skulle stilles lige. Vi forsøgte herefter at gennemtænke de mange forskellige måder, hvorpå man kunne foretage sammenlægninger. En af de mere interessante metoder var, at de ledige lejligheder skulle deles mellem de to naboer, men hvis alle skulle stilles lige, resulterede dette i ikke mindre end 32 scenarier

for hver etage, samt en yderst kompleks beskrivelse, ingen alligevel ville kunne forstå efter blot få år.

Det forslag vi nu fremlægger, er vi ganske stolte af, idet vi mener, at det endelig er lykkedes os at finde en enkel, retfærdig og håndterbar måde at foretage lejlighedssammenlægninger på, som både stiller alle lige, og som giver dem der ønsker det mulighed for at blive i foreningen i lang tid fremover. Vi har endvidere bestræbt os på at imødegå den bekymring nogle andelshavere har haft, om at nogle sammenlagte lejligheder kunne blive "for store". Det endelige forslag opererer således med to opgange med sammenlagte lejligheder på 102 m2 brutto (hvilket svarer til 72–76 m2 netto) og to opgange med sammenlagte lejligheder på ca. 142 m2 brutto (hvilket svarer til 107-114 m2 netto), når de mulige sammenlægninger er gennemført.

### **Bestyrelsesreferater**

Bestyrelsen har desværre ikke været særligt god til at få ophængt referaterne fra vores møder. En af grundene til dette skyldtes, at referenten fik skiftet computer og ikke fik overført de korrekte filer til den nye computer. Referenten arbejder stadig på dette.

Vi føler imidlertid, at det er på sin plads at slå fast, at vi udmærket er klar over, at der er behov for ændrede procedurer. En andelshaver har været så venlig at donere en gammel men næsten ubrugt printer til bestyrelsen, og vi har også udarbejdet en standard referat-skabelon. Det er herefter hensigten, at vi skal udskrive referaterne i umiddelbar forlængelse af hvert møde, således at vi bliver i stand til at informere foreningen langt bedre om vores arbejde end hidtil.

Vi har endvidere overvejet at oprette en egentlig hjemmeside med foreningsrelevante data, men dette projekt er endnu kun i idéfasen.

### **Afsluttende bemærkninger**

*OBS: Bestyrelsen ønsker at gøre opmærksom på, at når vi foreslår vedtægtsændringer (som kræver kvalificeret flertal for at kunne vedtages umiddelbart), er det meget nødvendigt, at så mange som muligt afgiver deres stemmer ved denne generalforsamling. Hvis man er forhindret i at deltage, opfordres man til at anvende den vedlagte stemmeseddel.*

Ovenstående afspejler i store træk, hvad vi fik det forgangne år til at gå med. I den kommende periode vil vores indsats være rettet mod de kommende istandsættelsesarbejder på hhv. underfacaden og på hovedtrapperne.

Bestyrelsen; Maj 2006.