

Bestyrelsens beretning for året 2002-2003

Lejlighedsoverdragelser

Det forgangne år har i bestyrelsesshenseende været noget atypisk, idet der stor set ingen andelsoverdragelser har været. Kun een enkelt andelshaver valgte at flytte fra foreningen i årets løb. Det drejer sig om Jørn Olsen, der boede i Randersgade 55, 1 th. Han solgte pr. 15.02.2003 sin andel internt til Anton Jensen og Christina Lerche, der efterfølgende solgte deres andel i Århusgade 27, st. th. til Mikkel Lindskov Hansen pr. 01.03.2003.

Klubværelser

I forhold til klubværelserne har der dog været noget mere gennemtræk. Vi blev således nød til at udsætte en af de lejere, der havde boet her længst, da han holdt op med at betale sin husleje. Det drejer sig om lejereren i Randersgade 55, 5 th. Desværre tager en udsættelse temmelig lang tid, fordi man skal have assistance fra fogeden, der konsekvent er optaget, og det medførte en udsættelsesprocedure, der tog næsten et halvt år, med deraf følgende lejetab.

Året bød også på en afslutning på den verserende huslejenævns sag. Sagen var anlagt af den fraflyttende lejer i Århusgade 27, 5 th., fordi hun mente, at hun ikke var forpligtiget til at aflevere lejemålet vedligeholdet ved fraflytning trods 9 år i lejligheden. Pga. den til tider absurde beskyttelse af lejere i al almindelighed, fandt huslejenævnet ikke at foreningen skulle have medhold, og sagen faldt derfor ud til lejerens fordel. Det medførte, at bestyrelsen revurderede vores praksis ved udlejning af klubværelserne. Tidligere har vi brugt en del penge til istandsættelser ved genudlejning, netop i den forventning, at kommende lejere ville være forpligtiget til at vedligeholde lejemålene. Erfaring fra huslejenævns sagen fik imidlertid bestyrelsen til at beslutte, at genudlejninger i videst mulige omfang skal ske således at lejereren overtager lejemålet som beset.

Bestyrelsen har i årets løb desuden diskuteret muligheden for at inddrage femtesalen til beboelse. Forudsætningen for at dette kan ske er imidlertid, at lejerne flytter frivilligt. Derfor er vi begyndt at indføre tidsbegrænset udlejninger af klubværelserne, således at vi i løbet af nogle få år har en situation, hvor vi relativt hurtigt kan få råderum over hele femtesalen.

Vi har således genudlejet lejemålene Randersgade 55, 5 th. til Alexander Galt, Randersgade 55, 5 tv. til Allan Sahlgren og Århusgade 27, 5 tv. til Ane Gjedsted Larsen på tidsbegrænset vilkår.

Projekt Himmelrum

Projekt Himmelrum er betegnelsen for netop udnyttelsen af alle de uudnyttede kvadratmeter, der ligger i etageejendommene rund omkring i landet. Principielt er der to måder at udnytte loftsetagen på. Den ene måde indebærer, at man udvider fra fjerde sal og op, og den anden indebære, at man indretter helt nye beboelser på femte salen. Uanset hvilken metode man anvender, er der tale om et meget stort og dyrt projekt, med kvadratmeterpriser op til 10-15.000 kr. pr. kvadratmeter for de færdige lejemål.

Det siger sig selv at et sådant projekt kræver endog meget grundige forberedelser, før det bliver så konkret, at det kan blive forelagt generalforsamlingen, og vi er slet ikke dér

endnu. Projektet er imidlertid så interessant, at vi løbende vil holde os orienteret. De umiddelbare fordele er dels at vi kan slippe af med de urentable og ekstremt besværlige klubværelser, vi kan få bedret foreningens indtægtsgrundlag, og vi kan få indrettet tidsvarende beboelser dér, hvor der i dag er 8 lejere der deler to toilettet og to tekøkkener, men som sagt er projektet knap nok begyndt. Vi forventer dog at have langt mere konkrete oplysninger om det, i løbet af det kommende år.

I mellemtiden kan interesserede få yderligere informationer på hjemmesiden:

www.himmelrum.dk

Bygningsvedligeholdelse og forbedringer

Efter vi fik oppudset og malet facaden begyndte malingen desværre hurtigt at skalle af mange steder. For at fastslå årsagen til dette, fik vi foretaget en teknisk undersøgelse af Teknologisk Institut, som kunne konkludere, at problemerne skyldtes opstigende grundfugt. Vi fik foretaget yderligere undersøgelser af arkitekt Morten Jacob Hansen, der ydermere kunne konstatere store sætningsrevner i ejendommens hjørnebrystninger og trappetræne.

Under inspektionen af brystningerne, blev det ligeledes konstateret, at gadefacadens vinduer trænger meget til at blive malet. Da vi nu havde fået en lift ud til inspektionerne, fortsatte vi helt op til taget for at se nærmere på de problemer, som blev påpeget, da vi fik foretaget reparationer på taget sidste år. Her viste undersøgelserne, at mange skorstenene og brandkammerne trænger til at blive pudset op eller ligefrem helt opmuret. Desuden blev det konstateret, at frontispicerne over trappetræne i Århusgade også kræver en opmuring/opfugning.

Vi fik arkitekten til at udarbejde en økonomisk oversigt over de nødvendige arbejders omfang, og fik dennes ingeniør til at komme med et forslag til, hvad vi kunne gøre ved sætningerne og den opstigende grundfugt. Desværre fik vi ikke det bedste indtryk af ingeniørens arbejde, og på anbefaling af vores advokat, Jens Bruhn-Petersen, kontaktede vi ingeniørfirmaet Ejner Larsen, der har stor erfaring med netop fugtige kældre. Ingeniør Ejner Larsen har udarbejdet et forslag til afhjælpning af facade og tagproblemerne, og er ved at se nærmere på mulighederne for at komme fugten til livs i kældrene. Konkret drejer det sig om at få udført dels vandrette og dels lodrette fugtspærreanordninger i facaden, samt at få lukket lyskasserne og etableret anden udluftning i kældren.

Resultatet af alle disse undersøgelser afspejles i bestyrelsens forslag til generalforsamlingen, idet vi dels foreslår, at vi får udbedret de konstaterede skader på brystningerne, skorstenene, brandkammerne mv., samt at vi får malet vinduerne mod gaden, og dels afsætter et beløb til den efterfølgende kælderrenovering.

Gårdmiljø

På sidste ordinære generalforsamling efterlyste en del andelshavere et bedre og mere grønt gårdmiljø. En arbejdsgruppe blev nedsat, og kom til bestyrelsen med flere forskellige løsningsmodeller. Bestyrelsen valgte at arbejde videre med disse forslag, og fik en landskabsarkitekt til at udarbejde et forslag, der dels tog højde for en bevaring af cykelparkeringsmulighederne, og dels fyldte gården op med forskellige planter, græsplæne, bede mv.

Denne løsning har bestyrelsen valgt at fremlægge som forslag på foreningens generalforsamling. Et af de spændende elementer ved løsningen er beplantningen med blomster, der blomstre på forskellige tider af året, således at vi får en lang periode, hvor der er andet at kigge på end kedelige visne blomsterkummer.

Et andet element er, at vi flytter de grimme skraldecontainere ind i det nuværende storskraldsrum, og benytter deres nuværende plads til en lille forhøjet græsplæne, afskærmet fra resten af gården med en grøn hæk, netop dér hvor der er mest sol i gården.

Lysskakten ved fællesbadet og kældernedgangen til baghuset vil blive afskærmet af blomsterstakitter, og mellem de to trappetårne på Århusgade vil der blive etableret en "storskraldskasse" samt en sandkasse. Forslaget vil blive fulgt af en udførlig tegning samt blomsterfortegnelse.

Gårdtoilet

Alle kan ved selvsyn konstatere, hvor faldefærdigt det nuværende gårdtoilet er. Taget er ved at falde ned og væggene ligeså. I forbindelse med etableringen af et nyt grønt gårdmiljø, foreslår bestyrelsen at toilettet fjernes helt og flyttes ind i baghuset. Nærmere bestemt således at indgangen til det nye toilet bliver placeret på trappereposen i opgangen til baghuset. Derved undgår vi forhåbentligt de fleste støjgener, når festlokalet benyttes, og vi får samtidig etableret en toiletmulighed for de håndværkere, der i fremtiden skal arbejde på huset. På den måde spare vi også penge, da vi ikke skal bekoste fremtidige toiletfaciliteter til håndværkere.

Internet

Der har gennem de sidste par år været et ønsket hos stadig flere beboere om etableringen af en fast internetforbindelse til ejendommen. Hidtil har både de økonomiske såvel som de tekniske aspekter imidlertid ikke været tilstrækkelige gode til, at bestyrelsen ville foreslå en sådan løsning. På sidste generalforsamling enedes man derfor om, at Lars Grønberg og Louise Thielsen skulle arbejde videre med ideen. De har forelagt deres resultater for bestyrelsen, som valgte at arbejde videre med projektet.

Vi fandt ud af, at en ADSL-internetforbindelse ikke kunne betale sig, eftersom der i løbet af det forgangne år er dukket ægte bredbåndsløsninger op til meget billigere priser. Hidtil har disse løsninger kun været forbeholdt boligforeninger med mindst 200 beboere, men det er heldigvis fortid nu. Bestyrelsen har været på besøg hos en meget stor andelsboligforening (A/B Classenshave), som netop har valgt en ægte bredbåndsløsning, med firmaet Kabelnettet.dk som internetudbyder. På dette møde fik vi dels en introduktion til deres produkter og løsninger, og dels en briefing fra bestyrelsen om deres overvejelser om løsning og udbyder.

Da A/B Classenshave har udført et endog meget grundigt researcharbejde, valgte vi at følge deres anbefaling af valg af udbyder. Tilbage stod så spørgsmålet om, hvem der skulle etablere det interne netværk i ejendommen. Vi fik tilbud fra dels det installationsfirma, som Lars og Louise havde været i kontakt med (Hareskov Electric), og dels fra firmaet Købke og Grundsøe. Da priserne var stort set ens, og Købke og Grundsøe er Kabelnettet.dk's faste samarbejdspartner, valgte vi at lade deres tilbud indgå i den løsning, vi foreslår på generalforsamlingen.

Antenneafstemning

Da TV Zulu nu er gået fra at være et public service program til et betalingsprogram, valgte bestyrelsen at få foretaget en spørgeskemaundersøgelse i foreningen, der skulle afgøre dels om vi skulle fortsætte med at kunne modtage TV Zulu og dels om vi skulle udvide antallet af programmer. Resultatet blev, som bekendt, at flertallet var for at bevare TV Zulu og imod etableringen af flere programmer. Derfor fortsætter vi med det nuværende programudbud, dog blot med den forskel, at de tilmeldte opkræves ca. 10 kr. pr. mdr. ekstra for at vi kan fortsætte med at se TV Zulu.

Radiatormålere

Lige siden vi fik installeret fjernvarme, har der været gentagne forespørgsler fra beboere, der ikke kunne forstå, hvorfor deres radiatormålere viste et forbrug, selv om radiatorerne havde været slukket helt. Da vi samtidig i år havde oplevet en fuldstændig absurd håndtering af måler aflæsningerne fra vores leverandør af fjernvarmeregnskabet (tyske Clorius/Viterra), besluttede bestyrelsen at se sig om efter et alternativ.

Valget faldt på det danske firma Brunata, der som de eneste, kan levere en typegodkendt elektronisk radiatormåler, der kun registrerer det faktiske forbrug. Vi har studeret materialet fra firmaet nøje, og har på den baggrund valgt at stille forslag om, at vi får udskiftet alle radiatormålere til elektroniske målere fra Brunata. Desuden stiller vi også forslag om, at de i fremtiden skal forestå vores varmeregnskab.

Det er imidlertid væsentligt at understrege, at vi kun vil opnå en mere præcis aflæsning, som ikke nødvendigvis vil føre til billigere regninger for de enkelte beboere. Det forhold sig nemlig således, at den mængde varme, som afleveres til huset er den samme, uanset hvilke målere der er opsat. Derfor er det også totalt set den samme mængde varme der skal betales for. Forskellen bliver derfor et spørgsmål om at forbrugsregistreringen fordeles anderledes, hvilket i nogle tilfælde kan føre til billigere regninger, og i andre dyrere. Vi mener dog alligevel, at der er en fordel i en mere præcis og retfærdig registrering, også fordi man slipper af med de meget tilfældige opgørelser over tomgangsvarmen. Hvis man ønsker at få uddybet dette emne, kan vi henvise til Brunatas meget informative hjemmeside:

www.brunata.dk samt www.varmeregningen.dk

Økonomi

I forbindelse med den nuværende situation på pengemarkederne, har det vist sig at det kan betale sig at lægge ejendommens lån om. Da de forslag bestyrelsen stiller til generalforsamlingen kræver en finansiering, har vi valgt en samlet låne- og omlægningsløsning. Denne indebærer dels at vi foreslår, at omlægge tre mindre, men højtforrentet lån, og dels at vi omlægger og udvider det store lån vi har i dag med ca. 3 mill. kr.

Da renteniveauet er historisk lavt, endda med faldende tendens, har det vist sig, at den samlede løsning kan gennemføres med blot en huslejestigning på 5 %, samtidig med at vi kan hæve andelskronen med 20,8 %, så alle får del i den værditilvækst ejendommen har oplevet.

Ovenstående afspejler i store træk, hvad vi fik det forgangne år til at gå med, og som det gerne skulle fremgå, er det kommende års opgaver hermed også stukket ud.

Bestyrelsen; Marts 2003.