

Beretning til generalforsamlingen i a/b HCØ 11. april 2019

Bestyrelsen glæder sig til at se alle andelshavere på generalforsamlingen i 2019
Vær med til at bestemme over din hverdag

Der har i år ikke været nye overdragelser af andele!

Bestyrelsen har over for en andel præciseret ophør af fremleje og pligt til at flytte ind ved overtagelsen og bebo sin andel som helårsbeboelse.

Bestyrelsen har over for en erhvervsandel præciseret pligten til drive andelen, når man ejer den.

Bestyrelsens arbejde:

Der er afholdt bestyrelsesmøder ca. én gang om måneden. Derudover er der jævnlig mailkorrespondance med hinanden vedrørende henvendelser og sager, der angår foreningen. Charlotte Hildebrandt er formand og Finn Grønmar er næstformand. Elisabeth Scheel fungerer som referent og Cherry bidrager med løsning af mange opgaver. Mogens repræsenterer erhvervene.

I år er Charlotte og Mogens på valg. Charlotte ønsker at trække sig fra bestyrelsesarbejdet og ønsker derfor ikke genvalg. Finn Grønmar har oplyst at han trækker sig.

Andelshavere der interesserer sig for foreningens drift og udvikling opfordres til at stille op.

Aktiviteter og tiltag:

Der er sket en del forbedringer i det forgangne år, såvel inde som ude.

Aktiviteter på baggrund af Generalforsamlings beslutninger:

Afdrag på gæld

Generalforsamlingen besluttede at nedbringe foreningens realkreditgæld med 1. mio. kr., fordi vi betalte flere renter for dette lån end vi afdrog. Dette er nu sket og har, som det fremgår af regnskab og budget, betydet en stor besparelse årligt, som kan benyttes til vedligeholdelse mm.

Udbetaling til Paw/Ole Amstrup jf. generalforsamlingens vejledende afstemning.

Baggrunden for udbetaling af beløb til Paw/Ole Amstrup er den vejledende afstemning på generalforsamlingen i A/B HCØ i 2018, som blev iværksat af dirigenten på baggrund af et på generalforsamlingen fremsat forslag af det afgangende bestyrelsesmedlem Per Bundgaard om at dække alle sagsudgifter til Paw/Ole Amstrups retssag mod foreningen. Den vejledende afstemning viste et stort flertal på 15 for, 3 imod og 6 undlod at stemme.

Bestyrelsen i A/B HCØ besluttede derfor at udbetale Paw/Ole Amstrup kr. 27.025,00 til dækning af advokatudgifter. I dette beløb er fratrukket sagsomkostninger til retten på Frederiksberg på kr. 7.350,00 som foreningen tidligere har betalt Paw/Ole Amstrup. Paw/Ole Amstrup ønskede endvidere at Foreningen skulle betale husleje for november måned 2017 på 4.563,85 (andel 1) og kr.3.248,51 (andel 2), hvilket beløb sig til kr. 7.812,36.

Sidstnævnte beløb blev ikke nævnt på generalforsamlingen, da der kun var tale om sagsomkostninger, men det var bestyrelsens opfattelse, at hvis det blev bragt op på en ny generalforsamling ville foreningen beslutte at betale denne udgift, da det kan opfattes som sagsomkostninger.

Der udbetaltes dermed kr. 27.025,00 og kr. 7.812,36, hvilket beløb sig til kr. 34.837,36 til Paw/Ole Amstrup.

Beløbet viste sig at være lavere end det der blev nævnt på generalforsamlingen, som var på ca. 45.000 kr.

Retshjælpen dækkede de omkostninger som foreningen blev i dømt af retten på 7.350 kr. samt omkostningerne til advokaten, dog med undtagelse af foreningens selvrisiko.

Maling af altanbunde

Da malingen på altanbundene til gadesiden i flere andele var afskallede, hvilket kan medføre nedbrud af betonen, og skruer der holder altanplader fast var rustne, besluttede bestyrelsen efter at spørgsmålet havde været behandlet på generalforsamlingen, at tage initiativ til at få disse malet af en maler. Bestyrelsen bad beboerne om at melde tilbage om deres altaner havde behov for at blive malet, da nogle er overdækkede fra lejligheder ovenfor og dermed ikke så udsatte for vejr og vind og om at give adgang til maleren.

Maleren gav et tilbud på 1.100 incl. moms pr. altan til afslibning af altanbund og maling to gange samt maling af skruer. Der kom tilbagemelding fra 12 andele, som fik malet i starten af juli 2018. De andele der ikke har bedt om at få malet, må holde øje med, om der opstår behov herfor, da der kan ske nedbrud, hvilket kan give store udgifter.

GDPR

Loven om behandling af personoplysninger trådte i kraft den 25. maj 2018 og privatlivsaftalen blev lagt på hjemmesiden.

Røgalarmer

Bestyrelsen har haft nedtaget alle røgalarmer, da de forskellige steder begyndte at bippe eller alarmere på grund af behov for nye batterier. Det har været undersøgt om vi skulle finde en ny central løsning så vi kan undgå dette i fremtiden, men da det ville være en bekostelig affære, og da Københavns Beredskab anbefaler de røgalarmer, vi nu har opsat igen, har vi i stedet lavet aftale med viceværten Steffen om at han hvert år skifter batterierne på en gang. Hvis I oplever at alarmerne begynder at bippe eller larme så skal I derfor kontakte viceværten.

Håndværkere

Det gælder også i alle andre tilfælde, hvor I oplever, at der skal ske tilkald af forskellige håndværkere, som foreningen skal betale. I skal derfor ikke kontakte formanden/bestyrelsen eller selv rekvirere håndværkere, medmindre I selv skal betale. Og det er altid en god ide at kontakte viceværten også hvis I selv skal betale fx for vvs-installationer, da der måske skal ske en lukning på hovedhanen, hvilket kan få betydning for de øvrige beboere og dermed skal ske med et rimeligt varsel.

Derfor har bestyrelsen også besluttet at nedtage håndværkerlisten i opgangene og har i stedet sat viseværtens kontaktoplysninger. Håndværkerlisten kan I finde på foreningens hjemmeside.

Foreningen har betalt for udskiftning af et tæret afløbsgrenrør i nr. 13 i perioden.

Udskiftning af låse

Da et par beboere havde set nogle uvedkommende låse sig ind af ejendommens port besluttede bestyrelsens straks at igangsætte operation udskiftning af alle låse i ejendommen.

Der var beboere som ikke kunne finde deres cykler og så vidt bestyrelsen ved stod de på gaden i hakket mellem Obelhus og Hermeshallen.

Da opfindsomheden hos dem, der vil ind i ejendommen, ikke stoppede og de benyttede andre metoder til at dirke låsen op, er der nu svejset en plade på i hele portens længde, hvorfor vi kan forvente at dette ikke sker længere.

Bestyrelsen vil igen opfordre til at alle andelshavere i foreningen støtter op om, at døre og porte holdes lukket og det kun er i forbindelse med ind- og udgang at døre og port holdes åbne og kun under opsyn.

Cykler

Vedr. cykler er der blevet etableret et nyt langt cykelstativ på den side af cykelparkeringen, der vender ud mod affaldscontainerne, fordi den eksisterende plads, der har været benyttet af børnefamilier med ladcykler, nu ikke mere benyttes. Herved er der opnået flere pladser under tag.

Alligevel vil vi bede Jer hjælpe med at fjerne eller afvikle jeres cykler, der ikke benyttes, eller nedsætte dem i kulkælderen. Der må ikke hensættes grill i cykelområdet, men grill skal sættes ind i det fællesrum, som er bag trappen til bagbygningen ved Ørnen. Når grillen er brugt skal den renses og sættes tilbage i førnævnte rum, da den ellers bliver ødelagt.

Forandringer i andelene

Bestyrelsen har måtte bruge en del tid på at rykke for ansøgninger om forandringer og for at modtage kommunens tilladelser til forandringer og ibrugtagning for et erhverv i foreningen.

Bestyrelsen vil derfor erindre om, at ifølge vedtægterne skal bestyrelsen godkende de forandringer, der foretages i andelene, forud for at det sker. Og at denne godkendelse danner baggrund for ansøgninger til kommunen om tilladelse.

Lugtproblemer

Der har i perioden været klager over 2 typer af lugtproblemer, som hhv. har været lugtgener i forbindelse med madlavning og lugtgener fra erhverv i form af æteriske olier/kemikalielugt.

Lugtgener i forbindelse med madlavning

To andele har henvendt sig til bestyrelsen om lugtgener. På den baggrund blev lugten lokaliseret. Da der i samme opgang har været konstateret alliker, som har bygget rede i en af udluftningskanalerne, kontaktede bestyrelsen et ventilationsfirma med henblik på rensning af disse kanaler.

Firmaet fik ikke adgang til rensning i alle lejligheder, da nogle havde faste installationer, der ikke kunne nedtages, og da årsagen viste sig måske nærmere at være forårsaget af kraftige emfang/emhætter direkte op i udluftningskanalerne, kan det være årsagen til at lugten ikke diffunderer stille og roligt, men slynges op med kraft, hvilket ejendommen ikke oprindeligt har været indrettet til.

Bestyrelsen kontaktede derfor en ingeniør som sagde, at årsagen kunne være revner i de udluftningskanaler, som der er en af fra hver lejlighed. Ingeniøren sagde, at dette kunne løses ved med kamera at identificere hvor revnerne er, og herefter at coate dette med et specielt materiale, som han

oplyste ikke er giftigt. Det vil ikke kunne lade sig gøre at strømpefore disse kanaler, da det vil blokere for luftstrømmene og vil være uhyre bekosteligt.

Vi afventer stadig i skrivende stund at operationen udføres til glæde for de berørte andelshavere. Indtil dette sker har bestyrelsen bedt om at emfang/emhætter benyttes i begrænset omfang i lejligheder, hvor lugten af og til er blevet identificeret at stamme fra.

Lugtproblemer fra erhverv

Bestyrelsen har modtaget henvendelser fra flere beboere, der oplever problemer med lugtgener fra et af vore erhverv både når døre og vinduer om sommeren står åbne, men også når de er lukkede, da lugten trænger ud i opgangen og på gaden. Bestyrelsen har bedt andelshaveren om at tage hensyn til beboerne, men da det stadigvæk er et problem, har bestyrelsen besluttet at henvende sig til kommunen med henblik på at få dem til at kontakte erhvervet.

VVS

Bestyrelsen har efter opfordring fra viceværten besluttet at kælderwc'et, der er ved indgangen til beboerrummet, bliver aflåst, da vi flere gange har måttet bekoste oprensning af det elektriske wc, da det ikke kan tåle ret meget. Derfor henstilles der til at man kun kommer specialpapir og kun benytter wc til urinering. Nøgle kan fås ved benyttelse af beboerlokaler og erhverv kan hente nøgle hos viceværten eller Cheap Ink.

Der har været flere henvendelser vedr. stoppede afløb fra køkkenvaske, hvor faldstammen har været stoppet. Hvis VVS- firmaet ikke har kunnet løse problemet har bestyrelsen tilkaldt Lyngholm , som effektivt kan rense faldstammen.

Stoppede afløb, der ikke har forbindelse med faldstammen skal andelshaveren selv betale for.

Foreningens VVS-firma Ib Gemynthe har ofte været meget lang tid om at udføre opgaver og sende regninger, fx har bestyrelsen modtaget mange store regninger, som var et år gamle og hidrørte fra tidligere bestyrelse, hvorfor bestyrelsen har besluttet at begynde et samarbejde med Frederiksberg VVS, som flere andelsboligforeninger benytter og er tilfredse med.

Elevator

Et flertal i den tidligere bestyrelse besluttede sidste år før generalforsamlingen at elevatoren på Steenwinkelsvej 13 skulle hovedrenoveres. Denne renovering blev udført i december måned 2018 og koster som det ses på dette års regnskab ca. 350.000 kr. I juli måned 2018 gik lysskinnen i stykker og kostede 15.000 kr. at erstatte.

Trappevask

Vi har kun hørt rosende ord om vores trappevask.

Vedligehold af tag

Et par beboere har gjort bestyrelsen opmærksom på, at der er hul i understrygningen flere steder på loftsrummet over nr. 15. Det bør den kommende bestyrelse have fokus på. Hvis der skal benyttes lift hertil kan den også benyttes til at male bunden på altanerne til gadesiden, så de ikke forvitrer.

I forbindelse med vandgennemtræning i restaurantkøkkenet har bestyrelsen fået rensede tagrender omkring tagterrassen.

Vicevært

Bestyrelsen er meget tilfreds med samarbejdet med viceværten. Og vil lige erindre om at man altid skal kontakte ham, når der opstår forhold vedr. ejendommen, som der skal gøres noget håndværksmæssigt ved.

Containere

Der skal igen lyde en opfordring til at papkasser skæres op og flades helt ud inden aflevering i papcontainer, da kommunen ikke tager containere med, der er overfyldte.

Rotter

I løbet året har bestyrelsen to gange modtaget rapportering om, at der er set rotter i gården i nærheden af Ørnen. Det er viceværten, der skal kontaktes herom, da han straks ved rapportering om rotter kontakter kommunens skadedyrsbekæmpelse, som sender en mand til ejendommen.

Indsamling af madaffald i kommunen er generelt en succes.

Haven

I den meget varme sommer i 2018 har en af beboerne sørget for at vande vores grønne tage, bede og blomster 2 gange ugentlig af 1 times varighed hver gang, for at undgå, at de gik til. Tagene har været en meget dyr investering, der udover at forskønne udsigten fra lejlighederne, også har til formål at optage CO2 og opsuge den forøgede mængde regnvand, der forventes i forbindelse med klimaforandringerne. Han har endvidere opsat flere blomster, sommerfuglebuske og krukker i gården. Vel at mærke blomster, som kan tiltrække honnigbier og sommerfugle, som er truede. Som tak for arbejdet har bestyrelsen givet nogle flasker vin.

Bestyrelsen vil opfordre til at nogle beboere melder sig til vandingsopgaven og at man ved ophold i gården, undersøger om der er behov for vandring.

Container

Et par andelshavere har efterlyst at bestyrelsen rekvirerer flere containere end de 2 årlige, som der er budgetteret med. Da vi er nødt til at bestille containere, der kan indeholde elektronikaffald koster containerne ca. 12.000.

Bestyrelsen besluttede at det skulle oplyses på hjemmesiden at vi bestiller container i medio september og i medio april og at det tillige skal varsles ved opslag i opgangene 14 dage før.

Vi ses til generalforsamlingen.

Venlig hilsen

Bestyrelsen A/B HCØ