



Bestyrelsens beretning 2015

BESTYRELSENS SAMMENSÆTNING

Efter generalforsamlingen i 2015 konstituerede bestyrelsen sig således:

Flemming Rasmussen	Formand
Carsten Dannegaard	Kasserer
Eyvind Lehmann	
Rasmus Schøning Nielsen	
Kathrine Alkjær	
Christina Rytter Jensen	

NYE ANDELSHAVERE

Foreningen vil gerne benytte lejligheden til at byde følgende nye andelshaver velkommen siden sidste generalforsamling:

Mikkel From Jensen, 5, 1. tv. efter afdøde Grete Bech (1. juli 2015)
Magnus Lund Lüchow, 7, st. th. efter David Jankovic (1. juli 2015)
Nina Nørgaard Jensen, 7, 3. tv. efter Niels Rantorp (1. september 2015)
Trille Poulsen, 5, st. tv. efter Bjarke Kvich (1. oktober 2015)

ÅRSRAPPORT 2015

Resultatopgørelsen i årsrapporten udviser et overskud på 338.324 kr. mod et overskud i 2014 på 294.122 kr. Udgifterne har været noget mindre end budgetteret på grund af lidt færre udgifter til vedligeholdelse og lidt større indtægter.

Valuarvurderingen pr. 31. december 2015 er opskrevet til 32.500.000 kr. Bestyrelsen indstiller, at værdistigningen fordeles ligeligt, således at vi hensætter 250.000 kr. til fremtidige vedligeholdelser og et lignende beløb til forbedring af andelsværdien. Andelsværdien bliver så 630.526 kr. mod 615.844 kr. i 2014 - altså en stigning på 14.682 kr. under forudsætning af, at denne andelsværdi godkendes på den ordinære generalforsamling den 16. marts. Stigningen skyldes overskuddet på driften samt valuarvurderingen.

Foreningen nyder fortsat godt af det generelt lave renteniveau. Bestyrelsen har besluttet at forlænge det nuværende F1-lån, som skal fornyes 1. april 2016. Vi har derfor fortsat to lån - henholdsvis et 4 % fastforrentet lån på 344.991 kr. og et variabelt F1-lån på 1.403.624 kr. (pr. 31. december 2015).

Der er fortsat ikke en endelig afklaring vedrørende konkursboet i Amagerbanken. Her har vi til dato fået tilbagebetalt 84,4 % af det tabte beløb og ifølge seneste status fra kurator kan vi måske forvente 2-4 % mere, når det endelige resultat af konkursboet forligger.

Budget 2016

Budget 2016 budgetterer med en indtægtsstigning på 68.000 kr. på grund af bestyrelsens forslag om en boligafgiftsstigning pr. 1. maj under forudsætning af at forslag til vinduesudskiftning godkendes på generalforsamlingen.

På udgiftssiden er den store udgift naturligvis den foreslåede vinduesudskiftning – prisoverslag lyder på omkring 3,6 mio. kr. Derudover er der øgede udgifter til renholdelse efter at vi er overgået til ekstern ejendomsservice ligesom vedligeholdelse af fællesarealet kræver større udgifter.

Desværre må vi fortsat afsætte penge til skadedyrsbekæmpelse. Vi har indgået et 1-årig serviceaftale for opgangene 5 og 7, så alle lejligheder bliver tjekket 4 gange i løbet af 2015/2016.

Budgettet baserer sig på en ændret boligafgift pr. 1. maj på 200 kr., så boligafgiften bliver på 2.100 kr.

VÆGGELUS

Vi har desværre også konstateret væggelus i 2015. Bestyrelsen besluttede derfor at indgå en 1-årig serviceaftale med Rentokil, så alle lejligheder i opgangene 5 og 7 bliver kontrolleret 4 gange i løbet af aftaleperioden.

Ved den sidste kontrol i januar 2016 var der heldigvis kun spor i en lejlighed. Forhåbentlig bliver 2016 året, hvor vi kommer væggelusproblemet til livs både for beboernes skyld, og foreningen ikke skal budgettere med udgifter til skadedyrsbekæmpelse.

Hvis vi skal komme væggelusene til livs, er det dog fortsat vigtig, at de andelshavere, som har problemer med dette, retter henvendelse til bestyrelsen med det samme, så vi kan handle.

VASKERIET

Bestyrelsen skal endnu engang opfordre beboerne til at fjerne tøj fra vaskekælderen og tørrerummene, når tøj er tørt. I vaskekælderen oplever man, at tøj ligger i månedsvis, før det bliver afhentet.

Vi har forsøgsvis opstillet en affugter i tørrerummet nærmest vaskeriet. Det virker som om, den er meget effektiv, idet tøjret har vist sig at være tørt inden for 24 timer. Når affugteren kører, skal vinduet være lukket.

For at spare på strømmen vil vi opfordre til, at man slukker for affugteren, hvis man forlader et tomt tørrerum, og den startes igen, når tørrerummet igen benyttes.

Der er ofte lys i vaskeriet. Husk at slukke, når du går fra vaskeriet, indtil vi får installeret en lyssensor.

GÅRDEN

Der er nu ansat en gartner til pleje af fællesarealet, og det er besluttet, at skralderum og storskraldeskur lægges ind under gårdlavet. Renholdelsen af rummene foretages af Rødegårds vicevært.

EJENDOMSSERVICE

2015 var året hvor vores mangeårige vicevært, Gunnar Ellgaard, måtte indstille arbejdet af helbredsæssige årsager. Gunnar sagde op med udgangen af august måned.

Bestyrelsen besluttede at benytte lejligheden til at entrere med et ejendomsservicefirma i stedet for en traditionel lønnet vicevært.

Siden 1. oktober har Hafnovs Ejendomsservice forestået vicevært opgaven på ejendommen.

VINDUER OG ALTANDØRE

Som aftalt på sidste ordinære generalforsamling i 2015 har bestyrelsen arbejdet videre med dette tema.

Som det fremgår af dagsordenen på indkaldelsen til den ordinære generalforsamling (punkt 5a) foreslår bestyrelsen, at vi foretager udskiftning af alle vinduer og altandøre i ejendommen.

Et prisoverslag fra det rådgivende ingeniørfirma Bang & Beenfeldt lyder på 3,6 mio. kr.

Hvis generalforsamlingen godkender bestyrelsens forslag, kræver det naturligvis også, at foreningen optager et nyt realkreditlån til finansiering af denne vedligeholdelsesopgave.

Da foreningen har hensat godt 6 mio. til fremtidige vedligeholdelsesopgaver, vil låneoptagelsen ikke påvirke andelsværdien negativt. Det vil tværtimod forbedre ejendommens værdi, og beboerne forventes at kunne spare noget på varmeudgifterne.

Som nævnt ovenfor indstiller bestyrelsen, at boligafgiften forhøjes med 200 kr. pr. måned fra 1. maj til dækning forøgede renteudgifter.

HUSHOLDNINGSAFFALD, STORSKRALD OG OPBEVARING I KÆLDEREN

Det er vigtigt, at skrald håndteres som beskrevet ved opslag ved dels skralde- og dels storskralderum.

Storskrald er hvidevarer, møbler og andre størrer genstande, som ikke kan komme i de almindelige skraldecontainere.

Disse skal placeres i storskraldsrummet, og er dette fyldt, er det andelshaverens eget ansvar at komme af med skraldet på en genbrugsstation eller vente til der er plads i rummet. Der må ikke placeres storskrald i det almindelige skralderum eller uden for storskraldsrummet.

VVS- og byggeaffald er ikke storskrald og er andelshaverens eget ansvar at komme af med.

Flasker/glas skal ikke i almindelig affald eller storskrald, men skal afleveres i en af de flaskecontainere, der ofte står i forbindelse med supermarkeder, fx ved Fakta og Føtex.

Indbo – storskrald – må heller ikke stilles i kælderens fællesarealer.

CIGARETSKODDER

Vi skal henstille til, at cigaretskodder ikke smides ud over altaner, men evt. opbevares i en lukket beholder, så de ikke flyver ned på andres altaner eller ned på gaden. Hvis man ryger ude foran opgangen, bedes man ikke smide skodderne på fortov eller gaden.

UDLEJNING AF ANDELSLEJLIGHED

Bestyrelsen skal indskærpe, at det ifølge foreningens vedtægter ikke er tilladt at leje sin lejlighed i korte perioder, fx via airbnb.dk. Vedtægterne tillader kun fremleje af lejlighed med bestyrelsens godkendelse og udarbejdelse af en fremlejekontrakt.

BILAGSGENNEMSYN

I har mulighed for at se foreningens bilag. Kontakt Carsten Dannegaard på tlf. nr. 24 21 29 23 for at aftale et tidspunkt (læg eventuelt en besked på telefonsvareren). Bilagene vil også være tilgængelige på generalforsamlingen.

BESTYRELSEN

Marts 2016