

Andelsboligforeningen N.H.

Formandens beretning

April 2016

Ny administrator: Bestyrelse har det seneste par år ikke været fuld tilfreds med SWE. Ved flere tilfælde har vi ikke kunne få kontakt med SWE (både med almene sager og med haster sager). Ligeledes har SWE ikke holdt bestyrelsen orienteret i forbindelse med salg af andele og andre henvendelser fra andelshavere. Derfor har vi valgt en ny administrator Sjeldani, hvis speciale er mindre andelsforeninger. Skiftet har medført en besparelse på kr. 28.000 årligt.

Tyverisikring af opgange: Sigbrits 17 har ved 2 tilfælde i vinterperioden haft indbrud hvor der bl.a. blev stjålet barnevogne begge gange. Derudover blev der stjålet sko og ejendele som stod opbevaret på 4. Sal. I den anledning har vi fået sikret begge hoveddøre med en mere indbrudssikker metalskinde, samt fået lagt frost på ruderne i dørene. Vi håber til at dette vil forhindre derligere indbrud i opgangene.

Bagtrappe Chr. II's: er blevet reovering af Ole. Både vægge, trin og gelænder er blevet afrenset, spartlet, grundet og malet/lakeret. Udgift er ikke oversteg kr. 5.000, hvilket er billigt sluppet. Alle forbedringer af ejendommen er med til at påvirke ejendomsværdien i positiv retning. Alle andelshavere er velkommen til, på eget initiativ, at lave mindre forbedrings- og reovering opgaver i og på vores ejendom. Afstem blot med bestyrelsen inden arbejdet på begyndes.

Vinduer 1 års gennemgang: I oktober havde vi 1 års gennemgang af facade og vinduer. De indsigelser der var er nu rettet eller under behandling.

Gitterport til gård: blev forstærket og rettet op i november 2015. Udgifterne er blevet delt 50/50 med naboejendommens ejer Keystone Investment.

I februar 2016 blev der opsat skilt for at huske beboerne på, at de skal lukke porten.

Vi beder alle tjekke en ekstra gang, at gitterporten ALTID er låst, så vi ikke har tyveri i gården.

Nyt rengøringsfirma: Vi har fået nyt rengøringsfirma og har opnået en besparelse på kr. 2.700 årligt. Dog står vi nu selv for at feje gård og gade (hvilket det tidligere firma ofte glemte alligevel). I forbindelse med opstart af nyt rengøringsfirma, blev alle trapper hovedrengjort.

Snerydning: Vi har hyret Erik Olsen (visevært på ejendommen Amagerbrogade 150) til at varetage snerydning og saltning mod gade. Vi havde ingen ordning, udover når andelshaverne selv greb en skovl, hvilket forsikringsmæssigt ikke var forsvarligt. Gården står vi fortsat selv for sammen med naboejendommen.

Andelsboligforeningen N.H.

Formandens beretning

April 2016

Gården og affald: Vi har rokeret rundt på affaldscontainere og storskrald i gården og det ser ud til at have givet mere plads ved indgangspartiet. Derudover lader det til, at affaldssortering mv. overholdes.

Lagkagehuset & naboejendommen: - vi har haft en god dialog med Keystone Investment i forbindelse med etablering af Lagkagehuset i forhold til placering af erhvervs skraldespande og generel vedligeholdelse af baggården.

Vi er løbende i kontakt med dem når det er nødvendigt.

I februar 2016 begyndte vi at få ubudne gæster i gården som stjal fra Lagkagehusets skraldespande. Skraldespandene har nu fået lås på og det virker til at "skralderne" ikke kommer forbi længere.

Antenne: Grundpakken er trådt i kraft i juni måned 2015 og kører så vidt vides fint. Hver enkel andelshaver kan nu individuelt tilkøbe yderligere tillægs tv-pakker efter eget behov.

Fælles arealer: Bestyrelsen har fået henvendelse omkring opbevaring af private ejendele på fælles arealer. Vi opfordrer alle andelshavere til IKKE at henstille ejendele på fælles arealer i henhold til husordenen, brandregulativ og god naboskik. Bagtrappen er IKKE til opbevaring.

Sociale arrangementer: I forbindelse med juleoptøget blev der arrangeret julestue i kælderen for børn og barnlige sjæle i kælderen. Dette vil vi gentage til næste år. Andre forslag om sociale aktiviteter er meget velkomne

Husets dag: Til husets dag i maj 2015 var fremmødet rigtig godt. Vi ser frem til dette års husets dag og opfordrer alle til at komme. Er man forhindret i at møde op på dagen kan man kontakte bestyrelsen som derefter vil tildele opgaver som vil kunne udføres på en anden dag. Hvis man ikke møder op eller kontakter bestyrelsen mht. Til udeblivelse vil man igen i år blive pålagt en afgift på kr. 500 for manglende deltagelse.

Facebook gruppe: Vi har oprettet en facebook gruppe hvor alle er velkommen til at skrive meddelelser og lave opslag. Her poster bestyrelsen også relevant information, samt links.

Andelsboligforeningen N.H.

Formandens beretning

April 2016

Egen hjemmeside: I forbindelse med overgang til ny administrator, har foreningen fået egen hjemmeside. Her findes vedtægter, regnskab, budget og alle referater tilgængelige. Hjemmesiden's intranet del, som varetages af bestyrelsen er stadig under opbygning. Se mere på <http://nh.sjeldani.dk/>

Følgende punkter er opgaver som er igangsat i 2015 af bestyrelsen. Disse punkter indgår som forslag til afstemning på kommende generalforsamling og yderligere detaljer findes i indkaldelsen til generalforsamlingen:

Vedligeholdelsesplan: Der foreligger nu en 10 årig vedligeholdelsesplan som er tilgængelig for alle via vores hjemmeside hos Sjeldani <http://nh.sjeldani.dk/>. I forbindelse med generalforsamlingen vil vi drøfte og tage stilling hvilke ting der skal iværksættes og hvorledes dette skal finansieres.

Valuarvurdering: Ejendomsværdien er steget med 1,5 mill hvilket vil påvirke andelskronen positivt.

Udlejning/udlån af værelser og andel: I forbindelse med, at flere vælger at udleje dele/hele andelsboligen uden bestyrelsens sammentykke, har bestyrelsen lavet udkast til vedtægtsændring. Dette vil indgå som forslag på den kommende generalforsamling. Dette i håbet om at undgå situationer med længerevarende udlejninger hvori andelshaveren reelt set fraflytter sin lejlighed og ikke selv bor der.

Salg af andele og ventelister: Bestyrelsen stiller forslag til kommende GF om nye retningslinjer i forbindelse med salg af andele og ventelister. Dels for at sikre mulighed for organiseret køb af andele via intern/ekstern venteliste, men også for at undgå eventuel "penge under bordet" i forbindelse med salg.

Med venlig hilsen

På vegne af bestyrelsen
Formand Ole Harup