

Beretning for året 2024-2025

Lejlighedsoverdragelser

I foreningsåret 2024-2025 har der været fire andelsoverdragelser, hvilket der også var sidste år. Desuden er der et salg undervejs, og to andele er vurderet, fordi der hhv. var en andel med to andelshavre, der skulle reduceres til en andelshaver, og en andel der skulle have tilført en medandelshaver på andelsbeviset.

Konkret fordeler årets overdragelser og vurderinger sig således:

Lejl. nr.	Sælger	Køber	Overdragelsesdato	Bemærkning
06	Jonathan Nordin	Sofie Bjerregaard og Mads Ravnsbæk Sørensen	15.10.2024	Lejligheds-sammenlægning
22	Stephanie Fasen	Camille Løve Andersen	01.09.2024	
25	Rasmus Fejerskov + Emilie Simony	Rasmus Fejerskov	01.04.2025	Fra 2 til 1 andeshaver
29	Ida Breckling	Frederikke Amalie Caspersen Lassen & Martin Ho Suhr Moordieck	15.05.2025	
33	Tanja Danielsen	Jonathan Nordin	01.08.2024	
41	Frederikke Amalie Caspersen Lassen	Lejligheden fremvises søndag den 8. juni.		
48	Marcus Brygger Yeadon	Marcus Brygger Yeadon + Cindy Paola Fajardo Ariza	Februar 2025	

Der har således været ganske travlt med overdragelserne og vurderinger hen over året.

Andelshaveren fra Pizza Pronto – er stadig i gang med at omdanne det tidligere erhverv til bolig, og i forretningen i Århusgade 25 er der ligeledes stadig aktivitet med at omdanne US Overskudslager til en marskandiserforretning.

Bygningsvedligeholdelse og forbedringer

Vi har i bestyrelsen arbejdet længe med at finde en god løsning på opgaven med at udskifte vinduerne i foreningen. De blev opsat i 1980, og efter 45 år er de helt færdige. En del bundrammer er rådne og størstedelen af vinduerne er punkteret, så vi skal have nye

vinduer. Vi har set på vinduer i alle prisklasser og kvaliteter, og Henrik har sågar fået opsat et en prøve på glas, og vi har vendt og drejet de forskellige løsninger. To-lags glas vs. tre-lags glas. Trærammer vs. trærammer med aluminiumsydrerammer. Jernfattigt glas vs. almindeligt glas, og vi har indhentet priser på de forskellige muligheder.

Vi er efter lange og grundige overvejelser nået frem til at foreslå at foreningen får opsat nye tre-lags vinduer i en mellemkvalitet, med jernfattigt glas (så man undgå den tydelige toning, der ofte ses i tre-lags glas). Af hensyn til generne og økonomien ved en etapevis udskiftning i hhv. en facadeetape og en gårdetape har vi valgt at få gennemført arbejderne i en samlet løsning. Forslagets økonomi kan man læse mere om i den fremsendte forslagstekst. Vi forventer at arbejderne kan igangsættes til efteråret.

Vi har i forhold til taget haft flere tagfirmaet ude for at vurdere taget, og for at høre om man kunne levetidsforlænge det ved at udføre nødvendige reparationer. Vi har været i dialog med 4-5 forskellige firmaer, og har fået forelagt tre forskellige løsningsmodeller. Vi har valgt at foreslå en "mellemløsning", hvor vi får fjernet begroninger på tagfladerne og får foretaget de mest nødvendige reparationer. Det konkrete indhold af løsningen fremgår af det udsendte forslag.

Det er svært at sige noget om hvor lang tid vi "køber" os til med denne levetidsforlængelse, men taget bør kunne holde 5-6 år før der igen skal bruges penge på reparationer. Til den tid forventer vi, at den kommende regning bliver noget mindre for at vi igen kan få en yderligere levetidsforlængelse, således at vi kan skubbe tidspunktet for, hvornår vi skal til at udskifte hele taget (og dermed også den forventede udgift på 5-7 mio. kr.). Selve arbejdet med taget forventes at tage ca. 14 dags, og udføres via lift.

Hele processen med at få indhentet priser på vinduer og tag har taget lang tid, og derfor er årets generalforsamling blevet udskudt til tirsdag den 3 juni, men bestyrelsen har vurderet, at det var bedre at afholde en generalforsamling med nogle konkrete forslag, vi kan tage stilling til fremfor at risikere flere ekstraordinære generalforsamlinger, når priserne og løsningerne kom ind. Vi håber alle er enige i den disposition.

Gårdmiljø

Sidste års gårdsdag var på alle måder en rungende succes. Der var rigtig mange der mødte op, og var klar til at give en hånd og nogle timers arbejde med, så vi gentager succesen søndag den 8 juni, og håber på samme flotte fremmøde og godt vejr.

Hvis vejrguderne er med os, fyrer vi op under grillen, og afslutter en god dag med lidt god mad og vin/øl/sodavand.

I den forbindelse skal vi også nævne, at vi har fået nye flotte havemøbler, og kan glæde os over, at de vejer langt mindre end de gamle. Den gamle sandkasse, som var rådnet helt væk, blev i maj måned sidste år erstattet af et nyt betondæk, som firmaet Brdr. Lauridsen støbte til os. Vi har indrettet den lille plads til et soldæk med et par nye stole og et cafébord.

Storskrald

Efter adskillige år med problemer med storskrald og kampe med Københavns kommunes affaldsafdeling, og dyre afhentninger af andelshavernes storskrald, tog vi den beslutning, helt at fjerne muligheden for at stille storskrald til afhentning i gården. Det er givet et kontroversielt skridt, da alle har været vant til, at man kunne komme af med alt fra boksmadrasser til kasserede sofaer og gamle reoler med meget mere, men eftersom kommunen ikke vil afhente storskraldet med mindre det var perfidt sorteret, og vi efterhånden brugte tusindevis af kroner på privat afhentning, traf vi valget om en midlertidig afskaffelse af storskraldsordningen. Vi har ikke hørt om noget utilfredshed med denne beslutning, men synes alligevel, at vi skal vende det under dagsordenens eventuelt punkt, for at høre om vi skal fortsætte med denne nye praksis.

Økonomi

Generelt set har vi stadig en fin økonomi i foreningen med en lav belåningsgrad, men driftsudgifterne krævede sidste år en justering, hvilket betød en mindre stigning i boligafgiften.

Eftersom vi ikke har en stor opsparing at tære på, medfører enhver låneoptagelse en direkte effekt på boligafgiften, hvilket således også gælder for de forslag bestyrelsen har stillet på årets ordinære generalforsamling. Konkret medfører forslagene en udgift på ca. 160.000 kr. årligt eller ca. 66 kr. pr. m² pr. år.

Foreningens andelsværdiberegning er bl.a. afhængig af størrelsen på den hensatte "buffer". Når vi optager lån for at finansiere vedligeholdelsesarbejder eller større forbedringsarbejder, vil det medføre et fald i andelsværdien, hvis udgifterne overstiger den hensatte buffer. Med årets forslag om tag og vinduer, er vores lånebehov klart mindre end vores buffer, og det betyder således, at andelskronen ikke bliver påvirket af den nødvendige lånefinansiering.

Regnskabet bliver senere gennemgået på denne generalforsamling, så alle får mulighed for at stille spørgsmål hertil.

Afsluttende bemærkninger

Gustav Thirion har stillet sig spidsen for projektet med at få gjort noget ved mågeplagen, og vi håber han kan bidrage med lidt mere information om, hvordan det er gået med det projekt under dagsordenpunktet eventuelt. Vi er mange der er ham dybt taknemmelig for hans initiativ.

Hvis generalforsamlingen tilslutter sig bestyrelsens forslag, vil vi i den kommende tid arbejde videre med tag og vinduesprojekterne, så de kan blive realiseret. Vi vil orientere alle om forløbet af processen via mails, i takt med at der er noget at fortælle om hhv. kontraktindgåelse, låneoptagelse, tidsplaner og praktiske forhold som evt. adgang til pulterrum mv.

Slutteligt vil vi som i sidste beretning gøre opmærksom på, at det ikke er tilladt at bruge vores kældre at opbevare større mængder af indbo, kasser, tøj mv. Fra tid til anden forvilder en rotte sig ned i kælderen, og hvis der er mulighed for at bygge rede, har vi et stort problem. Derfor vil vi bede de andelshavere, der har stillet deres effekter ned i kælderen, om at benytte de tildelte pulterrum i stedet.

Desuden skal vi også opfordre alle til at holde ydredørene og porten lukket, for at undgå indbrud mv. Helle Burkal har lige haft indbrud i sit pulterrum, fordi man uhindret kunne gå ind af porten og ned i kælderen. Husk også i den forbindelse, at skudriglen i den lille dør i porten både SKAL skydes helt ned i gulvet og skydes op i beslaget øverst på døren. Hvis man ikke gør det, efter at have bakset eksempelvis kassecyklerne ind eller ud af porten, kan man tiltvinge sig adgang, ved blot at skubbe hårdt til selve porten.

Endelig vil vi igen bede de andelshavere, der bruger gården og kælderen til at save i, om at huske at rydde op efter sig, så der ikke ligger savsmuld og trærester over det hele.

På bestyrelsens vegne
Jacob Hygom – Formand – juni 2025