

A/B Ryesgade 61/Trepkaskgade 2

Beretning for perioden 18. marts 2004 - 30. marts 2005

Der er gået endnu et år i vores lille forening, og vi har nu været andelshavere i 5 år. I den periode har næsten 2/3 af lejlighederne fået nye beboere - nogle endog flere gange. I forbindelse med salg af lejligheder har den nuværende bestyrelse lagt vægt på, at lejlighederne bliver overtaget i lovlig stand. Det betyder, at lejlighederne bliver gennemgået af såvel en vurderingsmand som en elektriker inden overdragelsen, og at de forhold, som de 2 sagkyndige måtte påpege, skal udbedres inden bestyrelsen kan godkende overdragelsen. Det betyder også, at der bliver nogle ekstra udgifter i forbindelse med overdragelsen, men bestyrelsen har vurderet, at det er nødvendigt i en gammel og nedslidt ejendom som vores.

Derudover har bestyrelsen lagt vægt på, at alle nye beboere får en fornemmelse af, hvad det er for en forening de flytter ind i og hvilke forventninger foreningen har til dem. Bestyrelsen holder derfor et møde med alle nye andelshavere. Under dette møde fortæller vi selvfølgelig lidt om foreningens økonomi og vedligeholdelsesstand, men også at vi ejer en ejendom sammen og at det forpligter. Det forpligter på den måde, at vi alle har et ansvar for at holde øje med om tingene er i orden og at man f.eks. sørger for at rydde op i barnevognsskuret, hvis det er rodet, at man giver en hånd med praktiske gøremål - navnlig hvis man bliver spurgt - og at man tager en periode i bestyrelsen, hvis det skulle blive nødvendigt. Derudover fortæller vi, at vi forventer, at man bruger en pæn og ordentlig tone overfor hinanden, så vi alle kan synes, at her er rart at bo.

Og det der med bestyrelsesposten. Det bliver der behov for i år. Camilla Dam, der har siddet i bestyrelsen næsten siden stiftelsen af foreningen, takker af og efterlader sin plads i bestyrelsen til et nyt medlem. Camilla har lagt rigtig meget arbejde i foreningen og jeg kommer til at savne hendes ihærdige arbejdsindsats. Jeg vil gerne opfordre alle til at overveje, om det er nu, man skal tage sin tørn i bestyrelsen og stille op til valg. P.t. er vi udelukkende kvinder i bestyrelsen, så en mand ville være fint til at skabe lidt modvægt.

Nye andelshavere og lejere

I løbet af året er der igen sket lidt ind- og udflytning og der er flere nye naboer vi skal byde velkommen. Jonas Toft Olesen, Ryesgade 1. th. solgte den 1. maj 2004 sin lejlighed til sin søster Mia. Den 1. maj 2004 var også dagen hvor Annette Starup, Trepkaskgade st. th. solgte sin lejlighed til Rasmus og Sarah. Christine Riekehr, Ryesgade 2. th. valgte at sælge sin lejlighed pr. 1. december 2004 til Lene og Thomas Stegemejer og den 15. april 2005 kan vi sige velkommen til Nanna og

Dan, der flytter ind i Jan og Birgittes lejlighed i Ryesgade st. tv. Nanna og Dan skal være forældre i slutningen af maj måned, så Ryesgade bliver beriget med endnu en beboer i løbet af 2005.

Det er igen en hel del nye andelshavere vi skal "integrere" i foreningen, men alle virker som ualmindelig søde mennesker, som jeg håber vi vil få meget glæde af og som jeg vil bede alle om at tage godt imod.

Vi har også fået en ny erhvervslejer i Trepkagade, kld. tv., - et skrædderi, hvis indehaver hedder Christina Jørgensen. Passific Design fik for trange kår og måtte flytte til større lokaler. Lokalet har stået tomt i en periode fordi bestyrelsen har været meget kritiske omkring, hvem vi ønskede at udleje til.

Vedligeholdelse

På de sidste 3 generalforsamlinger har vi talt om vores tag, om gården, om fælles Internet, nye varmemålere, fælles antenne og vinduer og vinduesbrystninger. Vi har prioriteret og omprioriteret - og nu er vi heldigvis færdige med det meste. Vi har fået vores gård, vores Internet, vores billigere TV og vores nye varmemålere.

I år burde vi derfor kunne nøjes med at drøfte vinduer og vinduesbrystninger, men desværre bliver vi også nødt til at tale om kælderens og råd og svamp. Se nedenfor under økonomi.

Som de fleste ved, fik vi lavet en energirapport (ELO) primo 2003. Rapporten anbefalede nogle tiltag til nedbringelse af ejendommens energiforbrug (rapporten blev omdelt i kopi til alle i forbindelse med generalforsamlingen 2003). Bestyrelsen valgte at følge nogle af rapportens råd og har ultimo 2004 fået lavet en ny energirapport som konkluderer, at ejendommens varmeforbrug er faldet med 14,5%, el-forbruget er faldet med 5% og vores vandforbrug med 21,9%. Bestyrelsen er tilfreds med disse resultater, som også skal ses i sammenhæng med, at ejendommen samtidig blandt andet har fået etableret flere vaske- og opvaskemaskiner. Tak til alle, der har udskiftet deres toiletter og tætnet deres rør. Konklusionerne fra ELO rapporten vedlægges i kopi til orientering.

Økonomi

Ved vores ekstraordinære generalforsamling i august måned 2004 blev bestyrelsen bemyndiget til at omlægge vores store lån og til at optage yderligere lån på op til kr. 800.000,- i provenu. De 800.000 kr. skulle bruges til at få malet vinduer og repareret vores vinduesbrystninger. Det var bestyrelsens klare opfattelse, at der nu var styr på vedligeholdelsen af ejendommens vitale dele, herunder vores klimaskærm.

Bestyrelsen besluttede imidlertid, at få lavet en tilstandsrapport på ejendommen - for en sikkerheds skyld - ud fra en betragtning om, at såfremt der var noget vi og vores rådgivere måtte have overset, kunne vi låne de få ekstra penge, når vi alligevel skulle ud at låne penge.

Desværre viste tilstandsrapporten, at der er tegn på udbredt angreb af råd og svamp i kælderen. Rapporten anbefalede, at der blev gennemført en nærmere gennemgang for råd og svamp i hele kælderen med efterfølgende renovering, og at foreningen ventede med at male vinduer og reparere brystninger indtil 2007. Jeg vedlægger kopi af konklusionerne fra rapporten.

Bestyrelsen fik indhentet nogle tilbud på en gennemgang af kælderen og Goritas bygningsundersøgelser har for nylig gennemgået hele kælderen. Vi afventer p.t. deres råd- og svamperapport. Et overslag lyder på, at vi skal bruge ca. 600.000 kr. alt i alt for at få kælderen i tip top stand.

Bestyrelsen har selvfølgelig gjort sig nogle overvejelser om finansieringen af disse uforudsete arbejder i kælderen og har også drøftet sagen med vores administrator og revisor. På den baggrund indstiller bestyrelsen, at vi bruger det lån, vi har optaget, til at udbedre kælderen i stedet for at sætte vinduer mv. i stand. Det betyder til gengæld, at vi i 2007 skal ud at finansiere vores vinduer. Hvordan vi gør det mest hensigtsmæssigt vil vi vente med at overveje indtil 2007. Det er måske lidt som at tisse i bukserne, men bestyrelsen mener ikke, at der er grund til at gå ud og optage et lån i dag til vedligeholdelsesarbejder vi først skal udføre om nogle år. Det betyder samtidig, at vi måske bliver nødt til at sætte boligafgiften op når vi skal lave vinduer, medmindre vi kan finansiere et afdragsfrit lån eller finde en anden mere hensigtsmæssig finansiering til den tid. Jeg håber, at I vil være enige i denne prioritering, idet kælderen vurderes som det vigtigste lige nu.

Hanne Elbaum
Marts 2005