

Gæld x by for de "elskardimøse" medlidsbesøgere.

A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2 v/ Hanne Elbaum, Ryesgade 61, 4. tv., 2100 Kbh. Ø
Tlf. 32 68 42 07 (dag)/ 20 71 72 57 (mobil) email: helbaum@privat.dk

A/B Ryesgade 61/Trepkasgade 2 Beretning for perioden 19. februar 2003-18. marts 2004

Der er gået endnu et år i vores lille forening. Min fornemmelse er, at vi først nu for alvor har forstået, hvad det vil sige at være en andelsboligforening og eje en ejendom i fællesskab. Det kræver noget af os alle sammen.

Vi er 20 boliger, heraf 3 lejere. Ud af disse få mennesker skal 5 sidde i bestyrelsen og varetage vores alle sammen's interesser. 1 skal påtage sig hvervet som vicevært - og så er der 11 tilbage. Det er ikke mange mennesker, navnlig ikke hvis der skal være lidt udskiftning inden for de forskellige tillidsposter i foreningen. Det er vores fælles ansvar at holde vores ejendom sund og veldrevet.

Hvis I ser noget mærkeligt, så fortæl det til viceværten eller en fra bestyrelsen. Luk vinduer i trappeopgange og på loftet. Sluk lyset i gennemgangen og ring til viceværten hvis røgalarmene bipper. Oversvømmelser på loftet, el-regning på fælles installationer og smadrede ruder skal betales af os selv.

Bestyrelsen forsøger i vidt omfang at orientere om, hvad der sker i vores ejendom. Ved sidste generalforsamling valgte de fleste at oplyse deres mailadresse, og disse personer har løbende fået tilsendt referater fra bestyrelsesmøder og anden orientering. Derudover bliver referater fra bestyrelsesmøder hængt op i opgangene, så alle har en chance for at følge med. Forhåbentlig har de fleste derfor en idé om, hvad der er sket i vores forening i løbet af året. Nedenstående er en opsummering af de vigtigste ting.

Nye andelshavere og lejere

Vi har fået nogle nye naboer i løbet af året. Jacob og Rikke er flyttet ind i Trepkasgade, 4. th., Jan og Birgitte i Ryesgade st. tv., Iniz rykker fra Ryesgade st. tv. op til 3. tv., og den 1. april 2004 kan vi sige velkommen til Maiken i Ryesgade st. th. Det er mange nye mennesker, men jeg håber at alle falder rigtig godt til og vil være med til at sætte deres positive præg på foreningen.

Vi har også fået nye erhvervslejere i Trepkasgade, kld. Tv., Passific Design, der handler med tøj, som de får syet i Østen.

Økonomi

Som nævnt ved generalforsamlingen sidste år, havde bestyrelsen valgt at omlægge vores banklån til et realkreditlån. På grund af den lave rente gav det os mulighed for at låne ½ mill. mere end på vores gamle lån, til den samme pris. Det gav os 400.000 kr. i hånden, og dem har vi brugt på at reparere taget og

istandsætte vores bagfacade. Pengene er heldigvis givet godt ud. Vores ejendom steg i værdi med 1.750.000 kr. og er nu 13 mio kr. værd. Valuaren udtalte, at han syntes, vi havde en pæn og velholdt ejendom ☺

Vedligeholdelse

På generalforsamlingen sidste år besluttede vi, hvordan vi ville prioritere vores midler til vedligeholdelse. Prioriteringen fra sidste generalforsamling så således ud:

1. Reparation af tag. Det var enighed om, at taget skal repareres, og at taget har 1. prioritet. Bestyrelsen indhenter tilbud og bemyndiges til at sætte arbejdet i gang inden for en økonomisk ramme af ca. 125.000 kr. + moms.
2. Brystninger. Der var enighed om, at brystninger skal laves, og at dette punkt har 2. prioritet. Bestyrelsen kan sætte arbejdet i gang. Vil koste ca. 13.000 kr. + moms.
3. Gården. Forslag om gården blev vedtaget som foreningens 3. prioritet.
4. Nye varmemålere. Der var enighed om, at denne opgave fik 4. prioritet. De nye målere vil blive monteret i alle lejligheder.
5. Fælles Internet. Der var flertal for, at fælles Internet skulle have 5. prioritet. Der vil blive etableret Internet forbindelse i samtlige lejligheder. Etableringsudgiften betales af foreningen. Den enkelte andelshaver/lejer kan herefter tage stilling til, hvorvidt man ønsker at benytte forbindelsen. Betaling for driften/forbrug af forbindelsen betales af de, der er tilmeldt pr. hoved.
6. Fælles antenne. Det blev vedtaget, at der skal etableres fælles antenne. Der var stemning for, at bestyrelsen arbejder videre med en model, hvorefter antennen betales af andelshaverne og af lejerne som en forbedring over en kort årrække, og investeringen vil ikke som sådan belaste foreningens økonomi.

Istandsættelse af taget

Vores tag blev repareret i overensstemmelse med den arkitekt-rapport vi havde fået lavet. 3 af vores skrå brandkarme blev repareret og vores skorsten blev også muret op. Da alt arbejde var udført, regnede det stadig ind på loftet! Dels regnede det ind på gangarealet, dels ind på 2 loftsrums, og endelig kom der fortsat vand ind på tørreloftet i Ryesgade.

Bestyrelsen valgte derfor blandt andet at få sat nye ovenlys vinduer i taget på gangarealet og få udført lidt mere arbejde på vores zink-inddækninger.

Vores tag blev repareret for i alt ca. 125.000 kr. + moms. Dertil kom udgifterne til arkitekten. Uagtet at vi således har brugt en hel del penge på taget, har den arkitekt vi har benyttet som rådgiver på taget meddelt, at vi må forvente fremover at bruge ca. 20.000 kr. om året på vedligeholdelse af taget. Vores tag er ikke af den bedste kvalitet. Da den tidligere ejer i sin tid lagde nyt tag, valgte han at benytte de billigste løsninger. Og det betaler vi for nu. Undtagelsen er det stykke tag der blev sat på efter vores stormskade i 1999 (hjørnet ind mod gården) - det er i rigtig fin stand. Og så selvfølgelig vores nye brandkarme ☺

Reparation af vinduesbrystninger

Under vores vinduer er der nogle revner i muren. Bestyrelsen havde forstået, at det var en reparation, der hastede meget, og havde indhentet nogle tilbud på udbedring af disse revner (ca. 9 stk). Vi forventede, at reparationen kunne udføres fra en lift til ca. 10.000 kr. Vores rådgivende arkitekt fortalte os imidlertid, at hver eneste brystning skal gennemgås for flækkede sten og revner. Der er tale om langt flere end 9 revner i muren, og reparationen bør udføres fra et stillads. Da et stillads hurtigt løber op i 100.000 kr. anbefalede han os at vente med denne reparation, indtil vi alligevel skulle have stillads op - f.eks. i forbindelse med maling af vinduer. Ifølge arkitekten har revnerne været der i mange år, og det vil ikke gøre stor forskel om vi venter nogle år. Han mente, det ville være spild af penge, at få repareret 9 revner, idet vi alligevel skal have gennemgået hele muren inden for den nærmeste årrække. Bestyrelsen valgte derfor at udsende en orientering til samtlige andelshavere og bede om bemærkninger til, at vi udsatte reparationen af brystningerne, indtil vi skulle have malet vores vinduer. Der var ingen negative tilbagemeldinger, så bestyrelsen gik derfor videre til vores 3. prioritet - gården.

Gården

Istandsættelsen af vores bagfacade er ved at være færdig. Vi har fået rensset muren i bund og fået pudset den op i en ny og lysere farve. Vores trapper er blevet muret helt om, asfalten er taget op, og der er gjort klart til at lægge fliser, ligesom vi har fået støbt gelændere til trapperne og et nyt værn mod trappen ned til kælderen. Derudover har vi fået etableret vores egen vandhane, så vi kan hente vand, når vi bruger gården. Vi synes faktisk det er blevet rigtig pænt efterhånden - selvom alt ikke er blevet som vi havde bedt om! Det har været en kamp, at få gennemført renoveringen - og det har taget ubegribelig lang tid for mureren. Vi i bestyrelsen er ikke professionelle entreprenører, og det har vi desværre kunnet mærke i processen med gården. Heldigvis bliver vi hele tiden klogere - og vi har blandt andet lært at fastsætte en dato for, hvornår et stykke arbejde skal være tilendebragt. Vi har indtil videre brugt ca. 150.000 kr. + moms på gården.

Det betyder, at der ikke er særlig mange penge tilbage af de 400.000 kr. vi fik frigjort i forbindelse med låneomlægningen, når vi indregner klargøring af bagfacaden og vederlag til arkitekten. Det betyder også, at der ikke blev penge til vores prioriteter 4,5 og 6 i denne omgang.

Almindelig vedligeholdelse

Der er sket flere overraskende ting i vores ejendom i løbet af året. I juni måned var der oversvømmelse hos vores erhvervelejere mekato. Der viste sig at være flere huller i tagrenden, hvorfor vandet løb direkte ned i deres trappenedgang og ind på deres gulv. På den baggrund blev tagrenderne repareret for 16.000 kr. I november måned havde vi endnu en oversvømmelse, denne gang i kælderen under Trepkasgade. Der lugtede stygt af kloak i opgangen, og det viste sig, at nogen havde smidt en belægningssten ned i en af vores brønde i gården og dermed blokeret for, at vandet kunne løbe ned i kloakken. Det var en rigtig dyr affære, blandt andet fordi vi skulle have affugtet kælderen – og vores forsikring dækkede desværre ikke udgifterne – i alt ca. 20.000 kr.

Sidste år fik vi lavet en energi-rapport på ejendommen (ELO-rapport), som alle fik udleveret i kopi. Rapporten anbefalede nogle tiltag med henblik på at mindske energiforbruget i ejendommen. Bestyrelsen har valgt at føre nogle af rapportens anbefalinger ud i livet. Vi har blandt andet fået udskiftet vores cirkulationspumpe i varmecentralen og fået isat cirkonventiler på strengene til det varme vand. Det burde blandt andet betyde en bedre udnyttelse af det varme vand. Vi har også haft en VVS'er til at gennemgå vores lejligheder for dryppende vandhaner, løbende toiletter og tærede rør. Vores vandforbrug var steget med 11% i løbet af få år. Samtidig havde vi haft problemer med vand, der løb mellem etagerne i Trepkasgade. VVS-gennemgangen betød, at flere andelshavere valgte at udskifte deres toiletter til vandbesparende modeller, og vi var også nogle, der fik udskiftet pakninger og tærede rør. Jeg bliver nødt til at bemærke, at langt de fleste reparationer skulle udføres hos vores lejere. Bestyrelsen valgte også at udskifte et toilet hos en lejer. Det betyder, at mere end halvdelen af lejlighederne og erhvervene nu er forsynet med vandbesparende toiletter, at der p.t. ikke er dryppende vandhaner og at tærede rør er udskiftet. Samtidig blev det konstateret, at vi har ca. 10 vaskemaskiner i ejendommen, der ikke var anmeldt til vandværket – det har nok også været en del af grunden til vores høje vandforbrug.

Desværre er vi ikke kommet alle vand problemer til livs. I året der kommer, bliver vi nødt til at bekoste et helt nyt badeværelse hos Singer, Trepkasgade 2. tv., der er lejer. Der løber vand ned til underboen, og det har været et vedvarende problem. Foreningen har hidtil valgt den billige løsning, nemlig at få tætnet fugerne i gulvet. Det har vi gjort 2 gange nu, senest i oktober måned 2003, men problemet bliver ved med at vende tilbage. Bestyrelsen forventer, at der skal

bruges ca. 50.000 kr. på at lægge en vådrumsmembran og nye fliser på gulv og vægge. Det er nogle umådelig ærgerlige penge at bruge, men hvis vi ikke reparerer gulvet, risikerer vi, at der går råd i de bærende bjælker, og det bliver meget dyrere.

Vicevært

Vi fik ny vicevært i maj måned, Torben Ryesgade 2.tv., og han har været en gave for vores forening og blandt andet udført en del små reparationer, der har sparet os for mange penge. Viceværten har blandt andet udskiftet nogle rådne brædder på et loftsrum og stabiliseret gulvet i vores portgennemgang ud mod Trepkasgade. Han har også opsat røgalarmer i vores opgange og er meget hjælpsom og vellidt uanset hvor han kommer.

Gårdlauget

Vi har haft nogle henvendelser fra gårdlavet i løbet af året. Gårdlauget har blandt andet anmeldt os til kommunen, fordi de mente, at vi ikke var hurtige nok med at få opsat nyt værn rundt om trappenedgangen til vores kælder. Det har betydet, at foreningen fik et påbud fra kommunen om at få gjort værnet lovligt. Da vi på daværende tidspunkt allerede var i gang med arbejdet, har vi aftalt med Københavns Kommune, at vi beder dem komme ud og kigge på kældernedgangen, når den er færdig. Desværre har det kostet en del unødige korrespondance med Københavns Kommune - og med gårdlavet. Vi i bestyrelsen ville have sat pris på, om gårdlavet havde henvendt sig til os og spurgt hvorfor renoveringen trak ud i stedet for at anmelde os til kommunen. Derudover har vi haft nogle drøftelser med gårdlavet omkring vores portgennemgang, Det tog lidt tid at få gårdlavet overbevist om, at der var tale om en fællesport, som gårdlavet skulle vedligeholde. Gårdlauget hævder imidlertid, at gennemgangen er så dårligt vedligeholdt, at de ikke vil betale for en fuldstændig istandsættelse. I kompromisset hellige navn er det derfor blevet aftalt, at vores forening istandsætter gulvet og gårdlavet den resterende del af porten. Det betyder, at vi skal afsætte nogle penge næste år på at få nyt gulv i vores portgennemgang.

Ved sidste generalforsamling blev Jonas Svendsen, Ryesgade 1. tv., valgt som foreningens repræsentant i gårdlavet. Jonas har nu taget sin tørn og vil gerne have en anden til at overtage sin plads i gårdlavets bestyrelse. På den kommende generalforsamling skal vi derfor have valgt en ny tålmodig repræsentant til gårdlauget.

Hanne Elbaum
Marts 2004