

Vedrørende A/B Ryesgade 61/ Trepkasgade 2 Beretning for perioden 25. marts 2002 – 19. februar 2003

Vores andelsboligforening er snart 3 år gammel og der er sket mange ting med ejendommen i den periode. Der er dog ingen tvivl om, at vi har overtaget en nedslidt ejendom, der fortsat trænger til en kærlig hånd mange steder.

Nedenfor vil jeg bestræbe mig på, at give jer et overblik over, hvad der er sket i A/B Ryesgade 61/ Trepkasgade 2 i løbet af året. I har jo en mulighed for at følge med i hvad der sker i ejendommen, gennem de referater bestyrelsen hænger op i opgangene. Men her samler jeg lidt sammen fra året.

I sommer omlagde bestyrelsen vores banklån. Renten var blevet så lav, at vi kunne låne nogle flere penge til den samme pris. I stedet for et banklån med svingende rente har vi taget et flexlån, hvor vi kender renten 1 år frem i tiden. Efter at have betalt en formue i gebyrer fik vi ca. 400.000 kr. ekstra i hånden, som vi kan bruge på istandsættelse af ejendommen. Som I vil kunne se af de vedlagte punkter til drøftelse på generalforsamlingen, vil bestyrelsen gerne have en tilkendegivelse fra generalforsamlingen om, hvordan vi skal prioritere pengene.

Ved generalforsamlingen sidste år nævnte bestyrelsen, at vi ville få lavet en tilstandsrapport på ejendommen, og derudfra prioritere i hvilken rækkefølge vi skulle udbedre tingene. Som tiden gik, fik bestyrelsen imidlertid et bedre overblik over hvad der skulle ordnes på ejendommen, og vi vurderede, at vi havde rigeligt at bruge vores penge til - også uden en tilstandsrapport. Derfor har vi valgt ikke at få udarbejdet sådan en.

Til gengæld har vi fået lavet en byggeteknisk rapport på vores tag. Det har længe dryppet/løbet ind med vand flere steder på vores loft og vi håbede det var noget vi kunne få ejendommens forsikring til at dække. Men trods vores – lidt tynde – argumenter for, hvorfor de burde påtage sig det, ville forsikringen ikke dække vores huller i taget.

Den rapport, der nu foreligger, indeholder reparationer for ca. 125.000 kr. + moms. Det værste forhold er vores brandkarm ud mod Ryesgade, der er meget tæt på at styrte ned. Bestyrelsen forventer, at få generalforsamlingens tilladelse til at gå i gang med tag reparationen så snart vejret tillader det.

Vi har også fået lavet en energi rapport. Det er lovpligtigt for en ejendom af vores størrelse, at få lavet en såkaldt ELO-rapport, med forslag til energibesparende tiltag. Jeg vedlægger en kopi af den til jeres orientering. Den ingeniør, der gennemgik ejendommen, fandt også ud af, at Københavns Energi havde lavet en fejl i vores varmeregning, så vi rent faktisk havde betalt for meget i varme sidste år. Københavns Energi har erkendt fejlen og bestyrelsen forventer at se en check på ca. 15.000 kr. inden for den nærmeste fremtid.

Kort inden den sidste generalforsamling fik vi også lavet en byggeteknisk rapport på vores badeværelser. Vi har haft nogle problemer med utætte badeværelser, hvor vandet er løbet ned gennem etagerne. Ved generalforsamlingen sidste år oplyste bestyrelsen, at vi havde nogle bemærkninger til den rapport vi havde fået lavet. Tanken var, at alle beboere skulle have en rapport vedr. deres eget badeværelse med henblik på fremtidig vedligeholdelse. Bestyrelsen mente imidlertid, at rapporten var for dårlig. Vi indgik i nogle drøftelser med firmaet, der havde lavet rapporten, og de var enige i at rapporten var for dårlig og ville lave en ny rapport. Af mange forskellige årsager er det imidlertid aldrig blevet til noget, og vi har heller ikke betalt regningen. Bestyrelsen har nu valgt ikke at få lavet en ny rapport, men at uddele den mangelfulde rapport til alle, så I kan få en lille idé om tilstanden på jeres badeværelser.

Det vigtige i denne sammenhæng er dog, at vi alle sammen skal reparere vores fuger i badeværelset med jævne mellemrum. Jeg vil gerne opfordre os alle sammen (incl. mig selv) til at få lavet nye fuger i gulvet på vores badeværelser. Det tager ikke mange minutter at gøre gulvet ned mod underboen tæt, og hvis det ikke er tæt, kan det blive en dyr affære for den enkelte. Et utæt badeværelsesgulv, der ikke er blevet vedligeholdt, skal betales af den enkelte andelshaver selv. Men derudover vil vi jo også gerne have et tørt hus.

Foreningen har desværre allerede måtte bruge nogle penge på at reparere badeværelsesgulvet hos 2 af vores lejere.

I løbet af året der er gået, har vi endelig fået nye køkken-faldstammer i Trepkasgade. Vi var heldige at få dem lavet til under 50.000 kr., hvilket var væsentlig billigere end dem vi fik lavet i Ryesgade. Processen forløb også rimelig glat.

På trods af vores nye varmecentral blev der ved med at være luft i vores varmesystem. Det betød, at beboerne på 4. sal skulle udlufte deres radiatorer flere gange om ugen. Vi forsøgte – med hjælp fra en beboer og hans netværk – at finde årsagen til problemet. Det kunne vi ikke, og vi besluttede derfor at montere automatiske udluftsventiler på samtlige radiatorer på 4. sal. Da vi gennem de sidste 10 år har haft problemer med, at vi i løbet af vinteren ofte mangler vand på varmeanlægget, indgik vi samtidig en servicekontrakt med et VVS firma. De tilser jævnligt vores varmeanlæg og for første gang i årevis har der ikke været problemer med varmen denne vinter.

Fra foreningens start har det været et ønske at få sat vores lille stykke af gården i stand, så vi kan have reel glæde den. Første skridt på vejen var at få fjernet alle de ledninger der hang i et virvar på gårdfacaden. Vi havde forestillet os, at det ville være en let lille sag – det var det ikke. Vi fik hurtigt fået lavet nye kabelføringsrør i vores opgange. Det er vores egne rør, som vi kan bruge til alt hvad vi vil; f.eks. fælles antenne og fælles Internet. I disse kabelføringskanaler fik vi ført nye telefonkabler igennem. Det tog til gengæld meget længere tid end vi havde regnet med og TDC har stadig ikke fjernet kablerne fra bagfacaden. De skal egentlig bare tages ned, for vi bruger dem ikke til noget mere, men TDC har åbenbart ikke tid. Vi har skrevet til dem, at vi nok skal betale regningen, lige så snart de har udført det arbejde vi har bestilt.

Fordi der gik så lang tid, nærmede vinteren sig, og det blev for sent på året til at igangsætte selve gårdrenoveringen. Spørgsmålet er også, hvor mange penge vi vil bruge på gården, i forhold til alle de andre ting vi måske også gerne vil have udført. Det spørgsmål skal afklares på generalforsamlingen, hvor bestyrelsen vil foreslå, at der nedsættes et gård udvalg, der blandt andet skal beslutte hvilke fliser og hvilke farver vi vil have i gården.

I den forbindelse vil jeg i øvrigt nævne, at gårdlavet har hævet bidraget til gårdlavet med 4 kr. pr. m². Det kommer til at koste vores forening ca. 5.000 kr. mere om året at være med i gårdlavet. Bestyrelsen var med til den generalforsamling i gårdlavet, hvor spørgsmålet blev drøftet, og stemte som den eneste forening imod en forhøjelse af bidraget.

I løbet af efteråret opdagede bestyrelsen, at et nedløbsrør på vores naboejendom var i stykker. Vandet i røret løb direkte ind på vores facade, der blev temmelig våd, og 2 andelshavere fik vandskader i deres lejligheder. Vi satte vores egen VVS' er på sagen og regningen blev sendt til naboejendommens administrator, der har betalt for reparationen af nedløbsrøret og følgeskaderne i lejlighederne.

Vi har også haft en del glasskader i løbet af efteråret og vinteren. Dels var der indbrud i erhvervslejemålet Trepkaskgade 2, kld. tv., dels blev der smadret en rude i opgangen i Ryesgade og endelig smadrede en sur narkoman døren ind til grønthandlerforretningen. Det er selvfølgelig ting, som vores ejendomsforsikring dækker, men bestyrelsen fik sig en overraskelse da vi fik et brev fra forsikringselskabet, der meddelte, at på grund af vores mange små skder på ejendommen, ville de hæve vores forsikringspræmie fra ca. 15.000 kr. om året til ca. 30.000 kr. om året. Det har vi heldigvis fået dem snakket fra, så vi slipper for en forhøjelse, men pas på ruderne! Hvis I f.eks. åbner vinduer på trappen eller bagtrappen, så sæt dem på krog og husk at lukke dem igen på et tidspunkt. Vores budget tåler meget dårligt at smide 15.000 kr. ud i det blå.

Vi har i løbet af året haft besøg af en del håndværkere. Flere af dem klagede over, at der lå så mange ting i kældrene, at det var besværligt eller umuligt for dem at udføre deres arbejde. Bestyrelsen bestilte en container og brugte en sommeraften på at tømme kældrene. Allerede nu står der igen flere mærkelige ting i kælderen under Ryesgade, som blokerer for håndværkere. Den anden kælder har vi simpelthen låst af. Hvis I har storskrald I skal af med, kan I ganske gratis bestille en container hos R98. Gå ind på deres hjemmeside eller kontakt mig, så kan jeg forklare jer hvordan I skal gøre.

Barnevognsrummet er også blevet tømt. Der stod flere ting fra gamle dage, som ingen vidste hvem tilhørte. Efter et opslag i opgangen var der en venlig beboer, der ryddede op i rummet – tak for det.

Bestyrelsen vil i øvrigt sætte overordentlig stor pris på, at få en liste med beboere, der gerne vil stille sig til rådighed og f.eks. lukke håndværkere ind, eller bruge nogle timer på praktiske gøremål i ejendommen – f.eks. hjælpe med at tømme en kælder. Bestyrelsen

bruger en del feriedage og afspadseringstimer på at følge diverse rådgivere og håndværkere rundt i ejendommen og vi synes egentlig at det er i vores allesammens interesse, at holde vores hus sundt.

Pizzariaet er det punkt, der har givet bestyrelsen mest arbejde i løbet af året. Der er blevet udfærdiget en forpagtningsaftale, der har voldt mange problemer. Det vil være for omfattende at komme ind på det her, men blandt andet var det et krav fra bestyrelsens side, at der senest den 15. marts 2002 forelå en ibrugtagningstilladelse fra kommunen, så vi var sikre på at den udførte renovering var i overensstemmelse med reglerne. Bestyrelsen har endnu ikke set sådan en ibrugtagningstilladelse. Der har været klager over lugt og støj og vi har haft kommunen ude at se på det og pålægge pizzariaet at holde vinduerne lukkede. Hele sagen har kostet foreningen 6.000 kr. i ekstra administrationsgebyr.

Pizzariaet er nu lavet om til restaurant og Agim Tahiri, der driver restauranten, forventes at overtage andelen inden for den nærmeste fremtid. På den kommende generalforsamling skal vi tage stilling til hvorvidt tilladelsen til at drive pizzeria fra andelen skal gøres permanent.

Vi har også haft et par "oversvømmelser" i det forløbne år. Det ene gang kom Heidi og Torben, Ryesgade 2. tv., hjem en sen aften og opdagede, at deres badeværelse sejlede i afføring og andet spildevand. De måtte bruge nogle nattetimer på at skovle vandet op og løbe ned og hælde det i kloakken på gaden. Den anden gang var for nylig hvor et afløb fra Trepkasgade var stoppet til – denne gang var det heldigvis i gården, men det gav en fæl stank på bagtrappen over en længere periode. Og her kommer endnu en opfordring; Overvej hvad I hælder i toiletet, f.eks. i forbindelse med at I istandsætter jeres lejligheder. Det koster vores fattige forening penge hver gang vi skal have en slamsuger ud.

Der har været en del ind- og udflytningsaktivitet i løbet af året der er gået. Bestyrelsen har mistet sin ene suppleant, Jeppe Parving, der byttede sin lejlighed i Ryesgade 3. tv. med en lejlighed på Christianshavn. I stedet for Jeppe har vi fået Karen og Anders ind i ejendommen med deres 2 børn, Anna + baby.

Dan og Karin solgte deres lejlighed i Trepkasgade 1. th. til Line, fordi de skulle flytte til Bornholm. Og i erhvervslejemålet Trepkasgade kld. th. fik vi nye lejere i september måned, Euro Temp. Den tidligere lejer havde beboet lejemålet ulovligt, så vi var glade da han flyttede. Desværre blev Euro Temp nødt til at flytte ud af lokalerne pr. 1. februar 2003. Det var ikke fordi de var utilfredse med lokalerne, men pga. en barselsorlov og svingende indtægter i virksomheden. Nu har vi i stedet fået Mette og Karina (mekato), der er et kommunikationsbureau. I kan se hvem de er på deres hjemmeside www.mekato.dk.

Ved sidste generalforsamling nævnte bestyrelsen, at vi arbejdede på en velkomstmappe og en husorden. Bestyrelsen har imidlertid valgt at nedprioritere velkomstmappen fordi vi synes, der var andre ting, der var mere presserende.

Jeg håber, at ovenstående har givet jer en idé om hvad der er sket i vores forening i det sidste år. Bestyrelsen vil gerne kunne informere lidt mere løbende om hvad der sker, så al information ikke er bagudrettet. Derfor har jeg tænkt mig at sende et skema rundt på generalforsamlingen, hvor jeg vil bede jer skrive jeres e-mail adresse.

Hvis I i øvrigt har spørgsmål til beretningen, er I selvfølgelig velkomne til at stille dem ved generalforsamlingen.

Den 13. februar 2003

Hanne Elbaum
formand