

Generalforsamling 18. april 2013

Beretning fra bestyrelsen for året 2012-2013, AB Ryesgade 61/Trepkasgade 2

Kælderdrænsprojektet har været det store projekt i 2012 for bestyrelsesarbejdet i det forgangne år.

1. **Bestyrelsen det sidste års tid**
2. **Projekt: kælderdræn og omlægning af foreningens lån.**
3. **Vedligeholdelsesplan for ejendommen**
4. **Altaner**
5. **Nye andelshavere**
6. **Trappe**
7. **Rengøring af trappe og snerydning**
8. **Diverse**

1. Bestyrelsen det sidste års tid.

Bestyrelsen har i 2012/2013 bestået af: Ann-Dorthe, Anne, Morten, Jonas, Stine og Martin, der er valgt som suppleanter. Stine og Martin har deltaget på lige fod med de øvrige bestyrelsesmedlemmer i arbejdet. Ann-Dorthe har været formand. Bestyrelsen har fungeret godt, men det har igen været en hård sommer for bestyrelsen, i år pga. kælderdrænsprojektet.

Morten, Jonas og Stine har besluttet sig ikke at stille op på ny til bestyrelsen af forskellige årsager. Der er derfor brug for "nye" gerne "gamle" kræfter i bestyrelsen, så vi opfordrer alle til at overveje at blive medlem af bestyrelsen. Vi holder møde ca. 1 gang pr. måned og holder ellers tæt kontakt pr. mail og telefon hvis der er problemer der skal tages af. Møderne varer ca. 2 timer pr. gang. Bestyrelsen er en god måde at lære dine naboer og foreningen af kende på, så kom og vær med! Vi har en god tone og forskellige meninger, men lytter og ved at drøfte problemstillingerne kommer vi, syntes vi selv, frem til gode løsninger for foreningen.

2. Projekt af dræn i kælderen og omlægning af foreningens lån.

Som følge af vandskaden i 2011 fik vi gennemgået krybekælderens tilstand. Vi havde flere forskellige vurderingsfolk ude, og det blev hurtigt klart, at der måtte gøres noget for at forbedre kælderen meget fugtige tilstand generelt. Det havde ikke så meget med stormfloden at gøre – det var blot årsag til, at det blev opdaget. Der var ved at trænge fugt længere og længere op i bygningens konstruktion, det sås ret tydeligt på ydermurerne, så noget måtte gøres og vi blev rådet til at iværksætte et kælderdrænsprojekt.

På den ekstraordinære generalforsamling (27. oktober 2011), var der enstemmigt flertal for, at der blev optaget lån til projektet. Umiddelbart efter den ekstraordinære generalforsamling blev foreningens lån omlagt. Vi fik vores lån lagt sammen (vi havde før 2 lån – 1 med fleksrente og et fastforrentet). Nu er der kun et fastforrentet lån på i alt ca. 10 mio., og vi fik forlænget løbetiden på lånet. Det betød, at vi kunne låne 1.5 mio. uden, at boligafgiften behøvede at stige i det foregående år.

Efter at vores projekt havde været sendt i udbud valgte vi, på vejledning af vores rådgivende ingeniør Jan Nissen fra Abilhauge, at samarbejde med firmaet MV Enterprise. Samarbejdet med

Abilhauge og MV Enterprise gik fint. Hvor vi dog havde et problem var med vores naboejendom. I bestyrelsen havde vi i forvejen notificeret gårdlauget om kælderdrænsarbejdet og havde – måske lidt naivt- forventet, at de fortalte vores naboejendom hvad der skulle ske. Naboejendommen havde dog intet fået at vide og det resulterede i en række mail fra naboejendommens beboerforening. Der kom mange, mange mails frem og tilbage mellem bestyrelsen og naboens beboerforening mens arbejdet med kælderdrænsprojektet stod på og ikke mindst fik bestyrelsen slæbt mange stålplader væk fra ”naboernes græsplæne” når arbejderne havde glemte det i weekenden.

Da arbejdet var afsluttet var der derfor en større gruppe fra gårdlauget, naboejendommen, bestyrelsen MV Enterprise og Abilhauge samlet til at få inspiceret om der var opstået skader efter arbejdet i gården. Der blev indgået en aftale med gårdlauget, som jo reelt ejer gårdens faciliteter, om at til foråret skal naboejendommens stensti genoplægges 2 m i hver ende og at de skal have fræset græsplænen 1 m fra hver side af deres gangsti. Vi skal også have vores græsplæne fræset op og begge steder skal der sås nyt græs. Derudover skal der evt. lægges sten om i ”vores” hjørnes stenbelægning hvis der stadig står vand når det har regnet.

Indtil videre er der stadig nattefrost, så dette arbejde kan endnu ikke igangsættes men vi forventer, at så snart nattefrosten er overstået vil MV Enterprise gå i gang med havens forskønnelse. Eventuelt vil de gå i gang i næste uge, hvis vejret arter sig.

Bestyrelsen valgte, da kælderprojektet var afsluttet at indgå en aftale med MV Enterprise om en årlig gennemgang af vores kloaker og den nye drænpumpebrønd så vi i fremtiden forhåbentligt ikke får problemer med oversvømmelser etc. Og så vi er sikre på at systemet vedligeholdes.

3. Vedligeholdelsesplan

Da vi nu havde fået god kontakt med den rådgivende ingeniør fra Abilhauge, som vi mente havde lavet et godt stykke arbejde, valgte bestyrelsen at indgå aftale om en gennemgang af hele bygningens tilstand med henblik på at få udarbejdet en ny 10 års vedligeholdelsesplan (sidste plan var udarbejdet i 2004). Den rådgivende ingeniør har været her lige før påske, så vi håber, at planen snart er på trapperne. Denne plan skal naturligvis bruges til at få prioriteret, hvordan vi i fremtiden skal få vedligeholdt brygningen.

4. Altaner

Ved sidste generalforsamling (2012) blev der vedtaget forslag til at de enkelte andelshavere kan få opsat altan, naturligvis under forudsætning af at alle tilladelser er givet (Københavns Kommune, gårdlauget, etc.) .Disse altaner er finansieret af andelshaveren selv. Der er på den baggrund opsat altan i Ryesgade 61 st. th.

Der er herudover en altangruppe bestående af forskellige andelshavere, der forsøger at få tilladelse til at opsætte altaner ud mod gadesiden i Trepkasgade og Ryesgade.

5. Nye andelshavere

- Vi byder velkommen til Tanja Johansen i Ryesgade 61 1. th.
- Lejligheden Ryesgade 61. 3. th. er ved at blive solgt, handlen er dog forsinket af generalforsamling der lige skal overstås.

6. Trappe

Der er blevet sat ny trappe op fra stuen og ned til døren i Ryesgade 61. Trappen havde råd så vi måtte udskifte hele stykket og ikke kun det trin der var i stykker.

7. Rengøring af trapperne og snerydning

Vi har lavet kontrakt med nyt rengøringsfirma der lige har fået nøgle. De sætter el op i opgangene så vores trapper for eftertiden bliver støvsuget i stedet for fejjet. Vi har endvidere

lagt snerydning ud til dem, så det burde køre automatisk.

8. Diverse

Facebook

Foreningen har fået en gruppe på Facebook, hvor andelshaverne kan blive medlemmer. Det skulle gerne gøre det lidt nemmere for os at kommunikere med hinanden (foreningen hedder på Facebook: Andelsboligforeningen Ryesgade 61/Trepkasgade 2).

Barnevognsrummet

De ting, der opbevares der, men ikke bruges dagligt/ugentligt, bedes flyttet. Der er begrænset med plads og pt. ret mange, der har brug for plads til barnevogn/klapvogn.

Bagtrapper og loftrum

Vi minder alle om, at det er FORBUDT, at have ting stående på bagtrapperne. Der er tale om brandtrapper så de må IKKE bruges til opbevaring af ting, hverken ved at hænge op på vægge eller stå foran jeres dør på afsatserne.

Der må heller ikke opbevares ting uden for andelshaverens eget loftrum.

Haven

Der bliver igen i år plantet blomster i vores krukker, det bliver formodentlig når MV Enterprise har fræset græsplænen op og evt. omlagt fliser. Der kommer opslag i opgangene når der bliver arbejdsdag/plantedag. Kom og vær med, det plejer at være superhyggeligt og husk planterne er vores alles og vand dem gerne hvis de ser tørstige ud.

Cigaretskodder

Hvis du ryger i haven så vær sød selv at samle dine skodder op, der er ikke andre til at gøre det end os selv.

Rotter

Vi har pt. rottehuller ude på gaden. Det er anmeldt til Københavns Kommune (igen i sidste uge). Hvis du ser en rotte, der ser ud til at have slået sig ned inde i vores bygning eller i vores kloaksystem så giv besked til bestyrelsen og meld det på Københavns Kommunes hjemmeside så de kan bekæmpes før det bliver et alvorligt problem.

<http://www.kk.dk/da/borger/bolig/miljoe/skadedyr/online-anmeldelse-af-rotter> ,

Nøgler til gården

Kan købes hos gårdlauget.

Med venlig hilsen



Bestyrelsen

18. april 2013.

