

# Bestyrelsens beretning 2015-2016

A/B Haraldsteds ordinære generalforsamling, 18.05.2016

**Det er endnu engang blevet tid til årets generalforsamling, og bestyrelsen ønsker med denne beretning at give dig som andelshaver et indblik i, hvad året er gået med, og hvad du kan glæde dig til af nye spændende tiltag i vores forening.**

## Haven

Det er dejligt at se, at vores japanske kirsebærtræer er begyndt at blomstre igen, efter at de sidste forår blev beskåret. Bestyrelsen har planer om i løbet af det kommende foreningsår at få kigget på en overordnet plan for udvikling af vores have, så den bliver endnu mere tilgængelig for alle og forhåbentlig også kan udvikles i en fortsat positiv og mere brugbar retning.

I tilknytning til dette skal lyde en stor tak til Lisbeth Fehrmann fra nr. 37, der har været spydspids på et projekt i forhold til at etablere en fælles "nyttehave", hvor der forhåbentlig i løbet af sommeren kommer både ærter, jordbær, tomater og andre gode sager til alles glæde og afbenyttelse. Især havens børn har haft stor glæde af at hjælpe til med dette. Nyttehaven findes til venstre for affaldsøen ved nr. 41, men vi forventer at tænke placeringen af denne ind i den større helhedsplan for haven, så der fortsat er plads til alt og alle i haven.

Hvis der er nogen beboere, der har lyst til at hjælpe med dette konkrete "Projekt Nyttehave" eller gerne vil være med i en arbejdsgruppe i forbindelse med en kommende helhedsplan, må man endelig tage fat i bestyrelsen. Ligeledes må man også endelig tage fat i os, hvis man har spørgsmål eller kommentarer til det fælles projekt, som Lisbeth Fehrmann er tovholder på.

Der er også nye havemøbler på vej, som vil komme op i løbet af de næste par måneder.

Disse vil få påsat skilte med hvilken "havesektion", de hører hjemme i. Vi håber derfor på, at folk vil være behjælpelige med at sørge for at få møblerne tilbage i de relevante haver, hvis man flytter rundt på dem i forbindelse med gæster, fester og lignende, hvor man har brug for flere pladser i samme have.

Vi har siden sidste år også fået etableret lys på stierne ind til skraldeøerne og udvidet flisebelægningen ved disse, så alle containerne til affaldssortering nu står godt og stabilt.

## Åben Grill-arrangementer

Sidste år introducerede vi "Åben Grill"-arrangementerne, der afløste de tidligere sommerfester. Vi nåede at afholde to af disse, og begge må betegnes som succeser, og vi har derfor tænkt os at fortsætte dette tiltag i år. Datoerne er endnu ikke fastlagt, men vi håber at have tre datoer klar i løbet af kort tid, der vil blive annonceret ved opslag i trappeopgangene, på vores hjemmeside og på facebook.

Som nævnt sidste år er det planen, at bestyrelsen tænder op i grillen og er vært ved øl og vand, men at man så ellers selv medbringer sin mad. Om man vil hænge ud hele aftenen eller kun spise sin mad sammen med os andre, eller måske kun har tid til en enkelt øl eller sodavand, skal man være velkommen. Det er ideen, at vi holder det i de forskellige haver op langs foreningen i løbet af sommeren.

Vi håber naturligvis på godt vejr, men ser det helt sort ud, annoncerer vi eventuel aflysning eller ændring via opslag på bagtrapperne samt på vores hjemmeside og facebook.

## Udskiftning af porten

Bestyrelsen er nu så langt i processen, at der er indhentet to tilbud på etablering af ny automatisk port, og efter tidligere at være løbet ind i uanede mængder af bureaukrati hos Københavns Kommune, har vi bedt arkitektfirmaet Trio Arkitekter om at hjælpe med den praktiske del af processen i forhold til byggeansøgningen hos kommunen.

Trio Arkitekter er i gang med at udarbejde de relevante tegninger, dokumenter og formularer til Københavns Kommune og står for at behandle ansøgningen. Vi håber derfor meget, at ansøgningen bliver behandlet - og godkendt - i løbet af den kommende tid, hvorefter vi straks vil igangsætte en udskiftning. Det er derfor bestyrelsens klare forventning at der vil være en ny port i løbet af sommeren 2016, med mindre Københavns Kommune giver afslag på ansøgningen.

## Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan

Det er nu snart 10 år siden, foreningens ejendom blev gennemrenoveret fra top til tå. Det er derfor på tide at få dannet os et overblik over, hvilke nuværende og kommende vedligeholdelsesopgaver, der kan være nødvendige at prioritere.

Til at hjælpe bestyrelsen med dette arbejde, har vi valgt at få ingeniør- og arkitektfirmaet Gaihede a/s til at udarbejde en vedligeholdelsesplan for ejendommen, så vi får et værktøj til at prioritere bestyrelsens arbejde i de kommende år. Dette kan give os et overblik over, hvor mange penge vi kan forvente at skulle bruge på vedligehold fremadrettet, så vi nemmere kan lægge et langsigtet budget og dermed undgå ubehagelige overraskelser i forhold til økonomien.

### **Økonomien**

Bestyrelsen har siden sidst fået omlagt det største af foreningens lån, da vi tidligere havde et flexlån med afdragsfrihed på kr. 40 millioner. Dette er nu blevet omlagt til to lån; et obligationslån med 10 års afdragsfrihed på kr. 25 millioner og et kontantlån på kr. 15 millioner, som vi afdrager på. Denne opdeling er sket, så vi med de gode renter, vi kunne få, fremadrettet afdrager på kr. 45 millioner af foreningens gæld og kun har afdragsfrihed på kr. 25 millioner uden at det koster flere penge end tidligere (detaljer om lånene kan ses på side 16, note 14 i årsrapporten for 2015). Bestyrelsen ser naturligvis løbende på foreningens samlede låneportefølje for at optimere vores lån bedst muligt til markedet og renternes udvikling.

### **Skybrudssikring**

Desværre blev vi igen i 2015 ramt af skybrud, og selvom det var mildere end de tidligere år, resulterede det som tidligere i oversvømmede kældergange. Bestyrelsen har derfor fået lavet en asfaltbelægning ved kælderskakterne, som burde lede det meste overfladevand væk fra kælderskakterne og ud på asfalten, hvor kloakerne burde kunne lede det meste vand væk. Vi håber naturligvis ikke på flere skybrud, men skulle det ske, regner vi nu med at være bedre rustet til at forebygge de største genevirkninger.

### **Solgte andele**

Fra 2. juni 2015 til 1. maj 2016 er der blevet solgt 16 andele i foreningen - alle standard 2-værelses. Værd at bemærke er, at andelene i gennemsnit er blevet solgt til 99,50 % af maksimalprisen, og sælger har fået 83,11 % af forbedringernes værdi i gennemsnit. Disse tal samt den hurtige salgstid viser tydeligt, at andelsboligmarkedet for tiden er "sælgers marked". Bestyrelsen vil dertil gerne gøre det meget tydeligt, at "penge under bordet" ikke tolereres, og er både ulovligt og strafbart, og vil blive håndteret, hvis det kommer til bestyrelsens kendskab.

### **Diverse**

Vores vaskerier er i det forgangne år også blevet udvidet til tre vaskemaskiner i hvert vaskeri, som det blev besluttet på sidste års generalforsamling. Vaskemaskinerne 3 og 6 er uden mulighed for reservation, og dermed altid tilgængelige til "chancevaske". I kældrene har vi også fået installeret lysstyring, der tænder lyset, når der er lyd i kældergangene. Oplever man derfor, at lyset ikke tænder (eller slukker, imens man står på hovedet i en flyttekasse i sit kælderrum) skal man blot fløjte, klappe, trampe eller lignende for at tænde lyset igen. Dette sparer foreningen for mange penge årligt, og vi kigger løbende på yderligere miljø- og økonomiforbedrende tiltag i foreningen.

Vi har også skiftet ud i vores maskinpark, hvor vores gamle plænetraktor og store traktor til snerydning er blevet skiftet ud med en ny, fin havetraktor, der er i stand til at klare begge arbejdsopgaver i én maskine. Dette sparer os for en del penge til vedligehold af de gamle maskiner, og ligeledes for vægtafgift og forsikringer på den store traktor, da denne var indregistreret.

Bestyrelsen er i gang med at lægge sidste hånd på en kortlægning af loftrumene, der samtidig får nyt nummersystem, der bygger på opgangsnummeret fremfor andelsnummeret. Da flere og flere loftrum jo bliver overdraget til foreningen, giver dette mere mening fremadrettet. Bliv derfor ikke overrasket, hvis der sidder et nyt skilt med et nyt nummer på jeres loftrum (ejet eller lejet). Kontakt som altid bestyrelsen, hvis dette giver anledning til spørgsmål.

Til slut vil bestyrelsen blot sige tak for endnu et godt år i foreningen, og så glæder vi os blot til at se så mange som muligt af jer til generalforsamlingen **i morgen onsdag den 18. maj kl. 19** på Rådmandsgades Overbygningsskole, der ligger Heimdalsgade 29-33.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen for A/B Haraldsted