

Referat af ordinær generalforsamling 2016

Dato 21. juni 2016, kl. 19.00

Sted Daginstitutionen Humlebien

Deltagere..... Helle Merete Nielsen, Karin Jensen Burns, Anne-Lise Sørensen, Merete Hübertz, Kristoffer, Ditte Maria Høll, Helle Lange, Carsten Pagsberg, Lone Lejre, Maja Dart, Torben Dart, Lennie Fritz, Rudi Tuv, Thomas Riis Fischer, Hans Henrik Samuelsen, Tomas Bohse, Diego Gottardi, Poul Frederiksen, Niels Møller-Christensen, Claudio Colombi, Liberata Gagliardi og Ole Krabbe

Derudover forelå 5 fuldmagter, idet Anne Katrine Riis Schrøder og Karin Rauch har givet fuldmagt til Thomas Riis Fischer, medens Johanna Alderin, Jonathan Kroner Ingvald og Dansk Blindesamfund har givet fuldmagt til Hans Henrik Samuelsen, sidstnævnte specifikt til dagsordenens pkt. 7a.

Herved var i alt 21 andele repræsenteret ved fremmøde, heraf 18 boligandele og 3 erhvervsandele, hvortil kom de 5 fuldmagter, heraf ét til et specifikt punkt på dagsordenen

Dirigent Hans Henrik Samuelsen

Referat Ole Krabbe.

1. Valg af dirigent

Hans Henrik Samuelsen blev valgt til dirigent. Han indledte med at konstatere, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, også for beslutninger som kræver kvalificeret fremmøde.

2. Beretning

./. Ole Krabbe forelagde bestyrelsens beretning. Beretningens fulde ordlyd er vedhæftet referatet.

Beretningen indeholder en redegørelse for omlægning af foreningens lån, en gennemgang af håndværksarbejder mm. på ejendommen i det forløbne år, såvel som fremtidige vedligeholdelsesplaner, omtale af fælles arbejdsdage, gårdudvalgets arbejde og andre ting, som udføres af bestyrelsesmedlemmer og andelshavere, kildesortering af affald, den årlige gårdfest, ventelister, foreningens økonomi samt en opfordring til at udvise hensyn, når man foretager vedligeholdelse mv. af sin altan og en henstilling om ikke at efterlade tagvinduer åbne og ikke lade dørene til lofterne stå åbent.

Hans Henrik supplerede omtalen af de arbejdsopgaver, som vi selv varetager, med nogle tal fra en anden andelsboligforening af en lignende størrelse, som har udgifter, som er markant større end vores, dvs. med end to hundrede tusind, som med en vis ret vil kunne relateres til ting, som vi selv laver og/eller til den måde, vi driver foreningen på.

3. Forelæggelse af årsregnskaberne og fastlæggelse af andelens værdi

Ole Krabbe forelagde årsregnskaberne.

Årets resultat udgør kr. 563.868,-.

Værdien af ejendommen er fastsat af statsaut. ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen fra fa. Immobil Ejendomsvurdering A/S. Den tager udgangspunkt i ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31.3. og udgør 36 mill., hvilket er en forøgelse på 300.000,- i forhold til sidste år. Værdien er baseret på, at en potentiel køber af ejendommen vil forvente et nettoafkast på 3,2% af den investerede kapital. Revisor henleder opmærksomheden på, i hvilken grad værdien

herved vil være konjunkturfølsom. Den offentlige vurdering udgør 31. mill., heraf grundværdi 2.389.500,-.

Vore lån er omlagt i løbet af året og udgør pr. 31.3. nominelt 4.108.932,-, og i løbet af året er der i alt betalt afdrag på 206.289,-.

Når alle forskydninger er medregnet, er der tale om en forøgelse af den samlede egenkapital på 874.788,- (til i alt 35.128.989,-). Bestyrelsen foreslår, at forøgelsen overføres til reserverne for fremtidige vedligeholdelse/imødegåelse af værdiforringelse, som herefter udgør i alt 3.391.152,-, og at andelsværdierne holdes uændrede.

Der var nogle få spørgsmål til regnskaberne. Set i lyset af den generelle prisudvikling på boligmarkedet var Karin Burns således forundret over, at værdien af hendes lejlighed nu flere år i træk, enten har været uændret eller kun er steget beskedent. Bestyrelsen svarede, at markedet for andelsboliger er anderledes end for ejerboliger, og at der i bestyrelsens forslag ligger et ønske om en stabil udvikling i priserne, og at modvirke prisfald som følge af større fremtidige vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Generalforsamlingen tiltrådte årsregnskaberne og forslaget til andelens værdi.

4. Vindues- og facaderenovering, orientering

Bestyrelsen gjorde kort rede for de vedligeholdelsesarbejder, som i 2016 er planlagt udført på ejendommen.

Der gennemføres en udbudsforretning, og arbejdet indeholder først og fremmest stilladskrævende arbejder til gadesiden og omfatter maling og snedkergennemgang af vinduer og andet træværk (mod gaden), reparationer efter sætningsrevner samt fugearbejder på facaden (navnlig karnapperne mod Rygaardsvænget), udbedring af skader på gesimser og sålbænke, isolering af mansardskunk, fornyelse af tagrender, rendejern og tagnedløb samt fugning og reparationsarbejder på brandkamene. Den pudsede underfacade samt sokler er ikke medtaget, men er planlagt istandsat om et par år, sammen med gårdfacaden. Vi har, som det er sædvane ved arbejder af en art og et omfang som dette, budgetteret med, at der undervejs vil kunne vise sig uforudsete ting, som kan være vanskeligt (eller umuligt) at konstatere på forhånd.

Mange var interesseret i, hvornår arbejdet vil blive sat i gang. Vi har endnu ikke truffet endelig aftale med en entreprenør, men bestræber os på, at arbejdet kan påbegyndes i august.

5. Forslag til vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen fremlagde sit forslag til en plan for vedligeholdelse mv. de nærmeste år.

Udgifterne til de arbejder, som skal udføres i 2016, er fortsat behæftet med en betydelig usikkerhed, og bestyrelsen er i dialog med en af tilbudsgiverne om tilbudspriser, omfang af arbejdet og af vilkårene for entreprisen.

I 2018 er planlagt istandsættelse af gårdfacaden, herunder maling af trævinduer, afrensning af den nuværende plastmaling på den pudsede facade, pudsreparationer og efterfølgende maling med silikatmaling. Samtidig er planlagt istandsættelse af underfacade og sokkel mod gaden.

Vinduesbrystningerne (væggen under vinduet) bør isoleres inden for de nærmeste år, og da nogle af andelshaverne allerede har fået dem isoleret for egen regning, rejstes spørgsmålet om, hvorvidt foreningen eller den enkelte bør stå for et sådant arbejde og/eller afholde udgifterne til det.

6. Kabel-tv, eventuel ændring af aftale med Yousee

Yousee tilbyder, at hvis vi inden udgangen af juni binder os til at aftage Tv-signaler fra Yousee i 3

år, kan den enkelte beboer få en såkaldt TV-boks for 30,- kr. pr. måned. Hvis vi ikke indgår en sådan aftale, vil prisen for en TV-boks være 99,- kr. pr. måned. Hvis vi indgår den ændrede aftale, vil der fremover være en opsigelsesperiode på 12 måneder til udgangen af et kvartal. Vores nuværende opsigelsesperiode er 9 måneder til udgangen af et kvartal, og vores aftale er baseret på, at mindst 21 af ejendommens 24 private husstande er tilsluttet Grundpakken.

Fordelen ved en sådan ordning er en klækkelig mindrepris på at abonnere på en såkaldt TV-boks, idet der er tale om en besparelse på 69 kr. pr. måned, eller 828,- kr. pr. år, og hvis der måtte være beboere, som har brug for mere end én boks, vil besparelsen selvfølgelig være tilsvarende større.

Til gengæld kender vi ikke udviklingen i folks brug af TV gennem de næste 3 år (og måde at modtage TV på), og ud over at binde os til én udbyder, kan vi måske også komme til udelukke alternativer til traditionel flow-TV over kabel og dermed binde os til en teknologi, som nogle af beboerne helst ville have mulighed for at forlade.

Lone Lejre gjorde rede for TV-boksens funktionalitet og fordele. Merete spurgte, hvordan det forholdt sig, hvis man har mere end ét fjernsyn. Hver TV-boks kan kun knyttes til ét fjernsynsapparat, men man kan uden problemer se "almindeligt" fjernsyn på flere apparater, selv om ét af dem er tilsluttet en boks.

Generalforsamlingens deltagere havde vanskeligt ved at gennemskue alle facetter af en sådan ordning, men kun få kunne gå ind for at tilslutte sig den nye aftale med Yousee.

Det blev således besluttet ikke at indgå tillægsaftalen med Yousee.

7a. Forslag om ændringer i foreningens aftale med cateringforretning Ca'

Indehaverne af Ca' foreslår at ændre den aftale, de har indgået med foreningen, på følgende punkter:

- der gives mulighed for fremover at bruge grill og friture (hvilket strider mod den nuværende aftale, §3)
- der gives mulighed for servering til indtil 10 siddende gæster (hvilket ligeledes strider mod den nuværende aftale, §3)
- åbningstiden udvides til kl. 21, og oprydning, rengøring mv. kan finde sted indtil kl. 22 (ifølge nuværende aftale, §3, skal butikken være lukket kl. 20, og oprydning, rengøring mv. skal være afsluttet kl. 21).

Der har været rundsendt en skrivelse, hvor 3 af butikkens nærmeste naboer støtter forslaget og anbefaler andelshaverne at stemme for. Omvendt har 3 andelshavere/bestyrelsesmedlemmer rundsendt en skrivelse, som påpeger nogle problemer ved forslaget i særdeleshed, efterlysning af dokumentation for Ca's overholdelse af lovgivning og myndighedskrav og foreningens samarbejde med forretningen i almindelighed.

Claudio Colombi redegjorde for forslagets baggrund og begrundelse, der bl.a. er afledt af, at de hidtil har haft vanskeligt ved at overholde alle bestemmelser til punkt og prikke. Selv om der ikke er intentioner om, at forretningen skal fremtræde som en grillbar, kan der være behov for grill eller friture under tilberedning af visse traditionelle italienske retter. Dertil kommer, at en stor del af forretningens kunder først afhenter deres mad mellem 20 og 21, hvorved Ca' har vanskeligt ved at drive forretning under de nuværende bestemmelser om åbningstider. Claudio fremhævede også, at butikslokalet er blevet støjdæmpet/støjsoliseret, og at de lugtgener, som beboerne hidtil har været udsat for, vil blive afhjulpet, når forretningen etablerer et effektivt udsugningsanlæg, et projekt som pt. er under behandling hos kommunen, og som er baseret på, at luften fra Ca's køkken føres gennem vores skorsten, som ikke længere er i brug, og bliver suget oppefra og kastet ud over tagrygningen, så der ikke kan opstå overtryk i skorstenen. Han fremhævede også, at anlægget bliver forsynet med støjdæmpning/vibrationsdæmpning, så støjen fra anlægget bliver elimineret.

Der var mange tilkendegivelser og spørgsmål fra generalforsamlingens deltagere. Der blev givet udtryk for, at der ikke kan være nogen tvivl om, at det er i foreningens interesse, at der er aktivitet i vore butikker, og ejendommens beboere er overvejende af den opfattelse, at Ca' bringer liv til ejendommen på en hyggelig og positiv måde. Der kunne også observeres en udbredt velvilje over for at give Ca' gode muligheder for at videreføre deres forretning under det nuværende koncept.

Imidlertid var der også en række ting, som en del deltagere ønskede afklaret.

Således blev der rejst spørgsmål om, hvorvidt det kan dokumenteres, at alle regler og myndighedskrav er overholdt, at alle relevante godkendelser er indhentet, og om man kan regne med, forretningen fremover vil kunne undgå de støj- og lugtgener, som en del beboere hidtil har haft vanskeligt ved at affinde sig med. Det blev ligeledes fremført, at forretningen indtil nu ikke har efterkommet pålæg fra bestyrelsen og i nogle tilfælde heller ikke har svaret på bestyrelsens henvendelser. Claudio forsikrede, at gældende lovgivning bliver overholdt, og at Levnedsmiddelkontrollen under sine besøg ikke har haft væsentlige bemærkninger,

Da beboernes velvilje over for bestemmelser, som disse, selvsagt vil være tæt knyttet til indehaverens måde at drive virksomheden på, blev det foreslået, at eventuel vedtagelse af Ca's forslag betinges af, at der i aftalen indsættes en klausul om, at de udvidede rettigheder ikke kan overdrages ved et fremtidigt salg af forretningen.

Claudio oplyste også, at Ca' i løbet af nogen tid vil udvide med lokaler på Rebekkavej 34, hvor der vil være plads til 26 siddende gæster, og hvor planen er at holde åbent 4 dage om ugen. Ikke desto mindre bortfalder behovet for at bibeholde de 10 siddepladser på Rebekkavej 49 ikke af den grund.

Fra de tre nærmeste naboer var der tillid til, at servering i lokalerne og driften af forretningen i det hele taget ikke vil give anledning til problemer for de øvrige beboere.

Naboerne har også tillid til, at det nye ventilationsanlæg vil komme til at afhjælpe alle lugtgener, og bestyrelsen har over for Ca' betinget sig, at der ikke må forekomme væsentlige lugt- eller støjgener og at ansvaret for anlæggets drift og vedligeholdelse fuldt ud påhviler Ca', der også afholder alle udgifter til anlæg, drift og vedligeholdelse. Niels fandt det nødvendigt, at der på forhånd foreligger specificerede krav til støjniveauet (og støj transmitteret gennem bygningsdele) fra anlægget.

Forretningens gæsters adgang til at benytte ejendommens toilet var genstand for diskussion. Flere af beboerne fandt ikke, at Ca' bør have lov til at give deres gæster adgang til gården og til ejendommens toilet og fandt ikke, det var en del af aftalen og heller ikke en del af Ca's forslag. Andre fandt, at man ikke vil kunne håndhæve, at spisende gæster skal nægtes adgang til at benytte toilettet, og at det i øvrigt næppe ville være lovligt. Der var forslag om, at Ca' henviser gæsterne til at benytte toilettet på Rebekkavej 34, hvilket jo i praksis kun vil være muligt 4 dage om ugen. I samme forbindelse var der flere, som appellerede til, at udvendige døre holdes aflåst, og der blev også rejst spørgsmål til eventuelle forsikringsmæssige konsekvenser af at give gæsterne adgang til toilettet i gården.

Niels gav udtryk for, at han ønsker på forhånd at blive hørt angående støjgener fra det kommende ventilationsanlæg og deltager gerne i eventuelle møder i den anledning.

Ca's samlede forslag blev sat til afstemning med følgende forbehold:

- den udvidede brug må ikke påbegyndes, før det nye udsugningsanlæg er etableret, idriftsat og godkendt
- den udvidede brug kan ikke overdrages ved fremtidigt salg af forretningen
- det maksimalt tilladelige støjniveau fra udsugningsanlægget skal på forhånd være specificeret og godkendt.

Forslaget blev vedtaget med 23 stemmer for og 2 imod.

Generalforsamlingen har ikke forholdt sig til gæsternes adgang til toilet.

7b. Ændring af vedtægterne, §25, stk. 4, om stemmeafgivelse ved fuldmagt

Bestyrelsen foreslår en ændring af ovennævnte bestemmelse, så en deltager i generalforsamlingen ikke kan have fuldmagt fra mere end én (anden) andelshaver.

Begrundelsen for forslaget er, at bestyrelsen finder det uheldigt, hvis et stort antal stemmer afgives af andelshavere, som ikke deltager i generalforsamlingen og heller ikke kender argumenterne for og imod et givet forslag, og at man derved risikerer at træffe forhastede og uigennemtænkte beslutninger. Der har faktisk været eksempler på, at forslag, som jurister har frarådet at vedtage, har været tæt på at blive vedtaget med en stor andel af fuldmagter, og der er ligefrem eksempler på sådanne forslag, som godt vil kunne vedtages med almindeligt eller kvalificeret flertal, men som kun vil kunne fortrydes/omgøres ved énstemmighed og/eller accept fra alle berørte, og dermed reelt vil være næsten umuligt at omgøre. En tilsvarende vedtægtsbestemmelse findes i ABF's standardvedtægter og er almindelig i foreninger, som vores. Hans Henrik gjorde opmærksom på, at en sådan bestemmelse ikke udelukker, at et større antal andelshavere vil kunne aftale at kortslutte systemet, men bestyrelsen håber, en bestemmelse som denne vil kunne medvirke til at begrænse risikoen for sådanne uheldige situationer.

Forslaget blev vedtaget.

8. Gårdfesten

Datoen for vores gårdfest blev fastsat til lørdag d. 20. august.

Der blev nedsat et festudvalg, bestående af Thomas Riis Fischer, Maja Dart, Ditte Maria Høll og Hans Henrik Samuelsen.

9. Budget og fastsættelse af boligafgifter

I bestyrelsens forslag til budget er der i indeværende år afsat 3 mill. til vedligeholdelse, hvoraf de 2.55 mill. hentes fra opsparede midler. På de fleste øvrige poster er der kun mindre afvigelser i forhold til sidste år. Boligafgifterne foreslås uændrede.

Budgettet og fastsættelse af boligafgifter blev vedtaget.

10. Valg til bestyrelsen

Hans Henrik Samuelsen, Lone Lejre og Merete Hübertz var på valg. Hans Henrik var villig til at modtage genvalg, medens Lone og Merete ønskede at udtræde af bestyrelsen. Ditte Marie Høll og Diego Gottardi opstillede til valg, og blev valgt, som suppleanter.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

- Carsten Pagsberg
- Diego Gottardi (suppleant)
- Ditte Maria Høll (suppleant)
- Hans Henrik Samuelsen
- Lennie Fritz
- Liberata Gagliardi
- Ole Krabbe.

11. Valg af revisor

Revisionsselskabet Albjerg blev valgt til foreningens revisor.

12. Eventuelt

Niels foreslog, at man fremover overvejer valg af valuar. Bestyrelsen er opmærksom på – og har erfaring for - at der godt kan være en relativt betydelig forskel på den værdi, som valuarer kommer frem til, og at kriterierne for vurderingerne ikke nødvendigvis har været fuldstændig ensartet, eller har været præsenteret på fuldstændig samme måde. Foreningen har nu benyttet den samme valuar gennem nogle år, og bestyrelsen mener, det kan være med til at sikre en vis kontinuitet og en stabil udvikling i værdifastsættelsen, og at der ved valg af fremtidig valuar formentlig skal indgå en afvejning af forskellige hensyn i overvejelserne.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.51.

Godkendt af bestyrelsen og generalforsamlingens dirigent:

Hellerup, d. _____

Carsten Pagsberg

Hans Henrik Samuelsen
(dirigent)

Lennie Fritz

Liberata Gagliardi

Ditte Maria Høll

Diego Gottardi

Ole Krabbe

Bestyrelsens beretning 2016

Jeg vil begynde med en sag, som var oppe på sidste generalforsamling, nemlig foreningens lån. Generalforsamlingen traf beslutning om at omlægge foreningens lån og, inden for nogle nærmere fastsatte rammer, at give bestyrelsen bemyndigelse til at vælge lån, som bestyrelsen ville finde gunstige på kort såvel som på langt sigt. Bestyrelsen har undersøgt flere muligheder og besluttede sig for at optage et fastforrentet 15 årigt obligationslån i Realkredit Danmark til en rente på 2% p.a., en kurs på 98,55 og en bidragssats på 0,55%. Omlægningen blev gennemført ved årsskiftet, og faldt dermed sammen med en termin.

På selve bygningen er der udført en række større og mindre håndværksarbejder. Heriblandt kan nævnes nogle reparationer under og omkring den ene skotrende ved trappetårnet i nr. 3, fornyelse af nogle tærede rør, fornyelse af ejendommens hovedkabel til el og forskellige andre reparationsarbejder. I det forløbne år har vi ladet et VVS-firma gennemgå ejendommens varmeanlæg. Det gælder både varmecentralen og installationerne i de enkelte lejligheder. Varmecentralen har i store træk vist sig at have det fint, men på en del radiatorer har det vist sig nødvendigt at udskifte de såkaldte pakdåser, og på enkelte radiatorer er termostatenheden eller hele ventilen blevet skiftet.

Som en del af den vedligeholdelsesplanlægning, som ligeledes blev drøftet og vedtaget på sidste generalforsamling, skal vi her i 2016 have udført nogle stilladskrævende arbejder på facaden mod gaden. Først og fremmest skal vi have malet vinduer og andet træværk og have udbedret eventuelle skader på facade, vinduer, kviste, mansard og brandkammer. Derudover skal vi have udført nogle reparationer på den øverste gesims og en hel del fugearbejde på facaden, navnlig på karnapperne mod Rygaardsvænget. Endelig har vi planer om at få isoleret mansardskunken til gadesiden og samtidig skal vi have fornyet tagrender, rendejern og nedløb samt en del zinkinddækninger omkring kvistene.

Det leder os til foreningens fremtidige vedligeholdelsesplanlægning, som vil blive taget op på et senere dagsordenspunkt. Heraf fremgår det bl.a., hvad planerne vil være for de nærmeste år.

For at mindske lugtgener har cateringforretningen Ca' planer om at etablere et effektivt ventilationsanlæg fra deres køkken. Det er ikke helt enkelt, og det har derfor været undervejs gennem et stykke tid. Det er tanken, at luften fra køkkenet skal føres ind til fyrrummet og op gennem ejendommens skorsten (der jo ikke længere er i brug) og kastes op over rygningen.

I lighed med tidligere år, er der også i det forløbne år afholdt fælles arbejdsdage, hvor andelshavere kan stille deres arbejdskraft til rådighed for foreningen, og samtidig have lejlighed til at træffe nogle af de øvrige beboere. På den måde kan foreningen gratis få lavet nogle mindre rengørings- og vedligeholdelsesarbejder, som er egnet til at blive udført af os selv, men naturligvis har disse arbejdsdage også en social funktion for foreningen, ligesom de også kan medvirke til, at vi alle engagerer os i og føler ansvar for, at den bygning, som vi er fælles om, kan fremstå pæn og velholdt.

Nogle af de mest basale rengøringsopgaver, f.eks. trappevask samt snerydning og glatførebekæmpelse, bliver udført af et rengøringsfirma, men da vi ikke har nogen egentlig vicevært, vil en del praktiske arbejdsopgaver i det daglige skulle udføres af bestyrelsesmedlemmer og andelshavere. Jeg kan i samme forbindelse nævne, at Thomas jo, som alle ved, varetager salg af vaskemønter, hvilket vi sætter stor pris på, da vi jo derved altid har adgang til at købe mønter i butikkens åbningstid.

Det er også en kreds af beboere, som sørger for, at vi har et velholdt og frodigt gårdanlæg. Det er vort haveudvalg, der i øjeblikket består af Camilla Skjoldborg, Ida Kroner, Karin Rauch, Maja Dart, Pernille Risgaard og Pernille Orloff.

Gennem nogle år har vi deltaget i et forsøg om kildesortering af affald. Det forsøg er forløbet så godt, at Gentofte Kommune nu har besluttet at sortering af plast og metal fra efteråret skal gøres permanent, så alle etageejendomme og villaejere i kommunen vil have mulighed for at tilslutte sig.

Ud over at deltage i fælles arbejdsdage o.lign. er der også en anden ting, vi kan samles om, nemlig vores årlige gårdfest, der altid har stor tilslutning. Vi skal jo også have planlagt en gårdfest i år, og det vil vi tage op under et senere dagsordenspunkt her i aften.

Gennem nogle år har vores interne venteliste været suppleret med en ekstern liste, og i øjeblikket står der opført 10 på vores interne liste og 41 på den eksterne.

Andelsboligformen er fra tid til anden genstand for omtale i pressen. Vi hører om foreninger, der – pga. en risikobetonet finansiering – er havnet i bundløs gæld, vi hører om handler med penge under bordet, og vi hører om kritik af den regulering, som er knyttet til andelsboliger og til hele konceptet for andelsboliger. Uden i øvrigt at skulle gå ind og forholde mig nærmere til den polemik, der føres, tror jeg, der findes langt flest eksempler på, at der er tale om en velfungerende boligform, og hvis vi skal vende blikket mod vores egen forening, kan vi i hvert fald konstatere, at vi på ingen måde er dybt forgældet. Vores forening er som bekendt 54 år gammel, og vi er derfor ikke tynget af en stor gæld fra foreningens stiftelse, og i alle årene har foreningen lagt vægt på at have en sund økonomi. Vi kan ikke gardere os imod konjunkturbetingede udsving i andelenes værdi – og vi kan således heller ikke gardere os mod fald i andelenes værdi, og der vil også være perioder, hvor vi skal anvende større beløb på vedligeholdelse og renovering af bygningen. Ikke desto mindre kan jeg ikke forestille mig, at vi nogen sinde vil blive bragt i en situation, svarende til de skrækhistorier, vi de seneste år har hørt om i pressen.

Til slut har vi en henstilling om at udvise hensyn, når vi vedligeholder vore altaner. F.eks. har vi set eksempler på, at der er brugt algefjerner, som efterfølgende er skyllet bor, så det er løbet ned til underboerne og gjort skade på parasoller, eller at altanerne er blevet højtryksspulet, hvorved vandet har ført snavs mv. med sig ned langs muren og ned til de underliggende etager. Den almindeligste måde at behandle altanerne på, er at gulve og håndlister blot slibes og gives olie, som foreningen for øvrigt indkøber, men uanset hvordan man behandler sin altan, skal man altid tage hensyn til dem, som bor længere nede, og om fornødent på forhånd træffe aftale med dem.

Vi skal også henstille, at man ikke efterlader tagvinduerne åbne, navnlig ikke under skybrud, storm eller snefygning, og det vil også være en god ide at være opmærksom på eventuel vand og sne i sit loftsrum. Af hensyn til brandfare må man heller ikke lade dørene fra køkkentrapperne op mod lofterne stå åbne.

pbv.

Ole Krabbe