

Referat af ordinær generalforsamling 2011.

Dato 30. juni 2011, kl. 19.00.

Deltagere: Pernille Orloff Larsen, Thomas Riis Fischer, HansHenrik Samuelsen, Pernille Risgaard, Inge Birgitte Krabbe, Lone Lejre, Henrik Jull Nielsen, Ole Kemp Jessen, Liberata Gagliardi, Anne Lise Sørensen, Helle Lange, Helle Merete Nielsen, Merete Hübertz, Karin Jensen Burns, Camilla Skjoldborg Jørgensen, Tomas Bohse, Lennie Fritz og Ole Krabbe.

Derudover forelå fuldmagter til dagsordenens pkt. 4 fra Ellen Frederiksen, Johanna Alderin, Inge Scavenius, Karin Rauch, Liss Schøldberg, Kristine Stokholm, Heine Sand Kristensen, Sanna Ancher Jensen, Niels Møller Christensen og Lasse Møller.

Herved var i alt 17 andele repræsenteret (ved fremmøde), heraf 14 beboelsesandele og 3 butiksandele. Når fuldmagterne medregnes, kunne i alt 27 andele deltage i afstemningen til dagsordenens pkt. 4.

Dirigent Ole Kemp Jessen

Referat: Ole Krabbe.

1. Valg af dirigent.

Ole Kemp Jessen blev valgt som dirigent.

Han indledte med at konstatere, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt, og at den var beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning:

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

Beretningen indeholdt først en omtale af årets andelsoverdragelser. Dernæst kom beretningen ind på efterspørgslen på ledige andele i foreningen, set i lyset af markedet for andelsboliger generelt, såvel som i lyset af vores forenings relativt gode økonomi. Endvidere redegjordes kort for baggrunden for, at bestyrelsen finder, at et forslag, rejst sidste år, om lempelse af reglerne for fremleje, bør bortfalde, hvorefter beretningen berørte de vedtægtsændringer, som blev vedtaget endeligt, efter at være forelagt både en ordinær og en ekstraordinær generalforsamling. Herefter fulgte en omtale af indregulering af varme anlægget, afvanding af hjørnealtaner, og forskellige andre arbejder på selve ejendommen, bestemmelser for glas over entredørene, problemer med blandingsbatterier, fælles arbejdsdage mv., den årlige gårdfest, affaldshåndtering og parkeringsforholdene i området.

Lone Lejre oplyste, at en forsatsrude med den fornødne brandklasse til at montere over entredøren koster ca. 3.000,- kr. incl. moms.

Pernille Orloff var forundret over, at et defekt armatur skulle kunne forårsage, at det kolde vand bliver lunkent, og at det skulle kunne brede sig over større dele af ejendommen. Bestyrelsen svarede, at det er et kendt fænomen ved termostadbatterier, i øvrigt uanset om det er et dyrt eller et billigt armatur, og at det sagtens kan brede sig til flere opgange. Lone Lej-

re har fra tid til anden oplevet, at trykket på det kolde vand falder, muligvis i spidsbelastningsperioder. Merete Hübertz gav udtryk for, at det ikke er så ualmindeligt i ældre ejendomme.

3. Forelæggelse af regnskaberne og fastsættelse af andelenes værdi:

Ole Krabbe gennemgik årsregnskaberne.

Resultatopgørelsen viser et overskud 496.447,-, afdrag på prioritetsgælden er 167.592,-, hvorefter resultat efter afdrag udgør 328.855,-.

I forhold til tidligere år har vi ændret regnskabspraksis, idet der er udgivet en ny vejledning for udarbejdelse af årsregnskaber for andelsboligforeninger. For os er den væsentligste ændring den måde, egenkapitalberegningen og beregning af andelsværdierne er opstillet på, og derudover nogle andre mindre ændringer.

Ejendommens værdi (handelsværdi som udlejningsejendom) pr. 31.3.2011 er fastsat af valuar, statsautoriseret ejendomsmægler Dan Kjærgaard Jensen fra fa. Immobil ejendom, og udgør 34.4 mill., hvilket er uændret ift. foregående år. Den offentlige vurdering er 27.5 mill. Prioritetsgælden, nominel værdi, udgør i alt 4.913.051,-. Foreningens samlede egenkapital (og dermed andelshavernes formue) pr. 31.3. excl. reserveerne på 800.000,- udgør 30.435.459,-. Reserveerne på 800.000,- er til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, hvilket også kan omfatte fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Den samlede andelskapital udgør **kr. 30.451.781,-**. Det er en stigning på 71.646,- ift. sidste år. Det blev nævnt, at ejendommens værdi kan være følsom over for udsving i konjunkturer og udsving i det generelle renteniveau. De nøgletal, som er nævnt i regnskabernes note 18, og som relaterer sig til ejendommens areal, skal betragtes som gennemsnitstal, idet andelsværdier, tilskrivinger til andelsværdier og boligafgifter ikke følger lejlighedernes og butikkernes areal.

Forskellige poster i regnskaberne var genstand for spørgsmål.

Pernille Risgaard spurgte således, hvorfor bestyrelsen overhovedet foreslår forhøjelse af andelsværdierne, hvortil bestyrelsen svarede, at dens forslag går ud på at overføre hovedparten – og samtidig et rundt beløb (på 400.000,-) - af den samlede forøgelse af formuen til reserveerne, og dermed den resterende del (på 71.646,-) til opskrivning af andelsværdierne.

Lone Lejre ønskede uddybet, hvordan andelsværdierne og tilskrivning til andelsværdierne er opgjort, og Ole Krabbe gjorde kort rede for, hvordan fordelingsnøglerne har udviklet sig siden foreningens oprettelse i 1962.

Merete Hübertz hæftede sig ved, at vi har konti i nogle forskellige pengeinstitutter, som måske ikke nødvendigvis er så velfunderede, herunder f.eks. Max Bank. Bestyrelsen oplyste i den sammenhæng, at vi har fordelt vores likviditetsreserve på pengeinstitutter, som kan tilbyde en god indlånsrente, men således at vort indestående i det enkelte pengeinstitut ikke overstiger indskydergarantien.

Pernille Risgaard tog spørgsmålet om, hvorvidt et F1-lån, et-årigt rentetilpasningslån, fortsat er det mest fornuftige, op. Bestyrelsen svarede, at den frem til refinansieringsterminen til december vil overveje spørgsmålet, og at det er bestyrelsens opfattelse, at den i sin tid har fået generalforsamlingens bemyndigelse til at videreføre eller omlægge lånet, eller eventuelt delvist indfri det, afhængigt af, hvad bestyrelsen finder mest hensigtsmæssigt, men at den også gerne modtager tilkendegivelser fra øvrige andelshavere. Indtil nu har vi imidlertid sparet et betydeligt beløb ved at en del af vor låneportefølje er i form af et F1-lån, frem for et fastforrentet lån.

Generalforsamlingen kunne tiltræde regnskaberne og forslaget til andelenes værdi.

4. Butikslokalernes fremtidige brug, samt forslag om sammenlægning af erhvervs- og beboelsesandele:

På sidste års generalforsamling blev der nedsat et udvalg, som skulle have til opgave at afdekke problemer og muligheder for den fremtidige brug af ejendommens butikslokaler, bl.a. fordi man har anset det for at være vanskeligt at opretholde detailhandel i alle 5 butikker i den form, som lokalerne oprindeligt i bygget til, og fordi to andelshavere har udtrykt ønske om at måtte sammenlægge erhvervsandele med deres respektive beboelsesandele. Udvalget består af Tobias Toyberg-Frandzen, Thomas Riis Fischer, HansHenrik Samuelsen og Ole Krabbe.

HansHenrik Samuelsen og Thomas Riis Fischer har i forlængelse heraf stillet forslag om, at der kan gives tilladelse til, at en butik kan sammelægges med en førstesalslejlighed og sammen med denne omdannes til blandet bolig-/erhvervsandel, og med mulighed for helt eller delvist at inddrage baglokalet til beboelse. Både Thomas og HansHenrik ønsker at benytte sig af en sådan mulighed, idet de hver er indehaver af en førstesalslejlighed og en butik, som er beliggende direkte under lejligheden.

Ole Krabbe orienterede kort om udvalgets arbejde. Udvalget har afgrænset arbejdet, så der reelt har indgået 4 forskellige modeller i arbejdet:

1. omdannelse af erhvervsandelene i stueetagen til **rene beboelsesandele (stuelejligheder)**, ved sammenlægning af flere erhvervsandele
2. sammenlægning af førstesalslejligheder med erhvervslejemål i stuen, og omdannet til **rene (toetages) beboelsesandele** med en trappeforbindelse imellem stue og 1. sal.
3. sammenlægning af førstesalslejligheder med erhvervslejemål i stuen, forbundet med en trappe, og omdannet til **blandet bolig-/erhvervsandele**, således at bagbutikken eventuelt kan indgå i beboelsen
4. muligheder for at forbinde en førstesalslejlighed og et erhvervslejemål med en trappe, men hvor de bibeholdes som **to særskilte andele** og med retableringspligt ved salg af én eller begge andele.

I forbindelse med arbejdet har udvalget dels konsulteret andelsboligforeningens advokat, Birgitte Grubbe, dels ABFs advokat Lars Bruun Nielsen. Udvalget har ikke gjort forsøg på at tilvejebringe estimer over udgifter og har heller ikke forholdt sig til konkrete projekter og konkrete tekniske løsninger.

Ad. 1. Denne model anser udvalget for i mange henseender at være kompliceret, og dermed ikke nødvendigvis realistisk. Det gælder navnlig i økonomisk og juridisk henseender, idet fordelingsnøgler, og dermed andelsværdier, boligafgifter etc., er markant anderledes for erhvervsandele, end for boligandele – en forskel af en størrelse, som i sig selv ville være uholdbar efter en eventuel omdannelse – hvortil kommer, at denne model i bygningsteknisk og arkitektonisk henseende er omfattende at gennemføre, og da de mest basale bygningsændringer hverken vil kunne finansieres som en form for andelsindskud eller som en individuel forbedring, vil det blot forstærke den økonomiske problemstilling. Endelig kan det næppe udelukkes i sig selv at være vanskeligt på kort eller længere sigt at erhverve 2, 3 eller 4 naboandele til formålet (enten ved egentlig opkøb eller ved mageskifte). Én af fordelene ved modellen kan være, at den ikke efterlader enkelte ”indeklemte” butikker. Selv om der ikke er udarbejdet egentlige kalkuler for så vidt angår økonomien i denne eller andre modeller, understregede Ole Krabbe, at denne model ikke vil kunne gennemføres, uden at det økonomisk set vil påvirke foreningen og dermed de øvrige andelshavere, forholdsmæssigt.

Ad. 2. Denne model rummer nogle af de samme problemer, som model 1, men dog knapt så udtalt, og vil dermed være lettere at realisere. Den vil imidlertid næppe kunne realiseres uden at berøre foreningen og de øvrige andelshavere, rent økonomisk. Hvis butikkerne ikke

inddrages i rækkefølge, kan facaden komme til at fremstå uensartet og dermed uhensigtsmæssigt.

Ad. 3. Denne model (som er identisk med den, som HansHenrik og Thomas foreslår) anser udvalget umiddelbart for at være den mest realistiske. Den vil kunne realiseres uden at have nogen direkte økonomiske konsekvenser for foreningen og de øvrige andelshavere. Der sker således ingen forskydninger i andelsværdier, fordelingsnøgler, tilskrivninger, boligafgifter etc., idet de sammenlagte andeles værdi og fordelingstal blot vil svare til summen af værdierne for de hidtige andele, og det forudsættes, at alle udgifter i forbindelse med sammenlægningen afholdes af de direkte berørte andelshavere. Naturligvis indeholder alle de nævnte modeller mange facetter, og hvad der kunne anses for at være en ulempe ved denne model er, at antallet af rene beboelsesandele, som vil være til rådighed for ventelisterne, vil blive reduceret med to (idet denne model vil indebære erhvervspligt).

Ad. 4. Denne model anser udvalget ikke for at være realistisk, da udgifter til etablering af en trappeforbindelse og retablering af etageadskillelsen ved fraflytning vil være af en sådan størrelse, at modellen ikke vil være attraktiv for en andelshaver.

Pernille Orloff bemærkede, at når udvalget fastslår, at model 3 ikke har direkte økonomiske konsekvenser for resten af foreningen, ligger der tilsyneladende et lille forbehold i det. Udvalget svarede, at man f.eks. ikke kan være helt sikker på, om ejendommens samlede værdi vil være fuldstændig uændret efter en sådan sammenlægning, eller om det eventuel vil påvirke værdien i opad- eller nedadgående retning, men at det dog næppe vil have nogen dramatisk betydning for foreningen og de øvrige andelshavere.

HansHenrik Samuelsen forelagde sit og Thomas Riis Fischers forslag om at give tilladelse til sammenlægning af bolig- og butiksandele.

En sådan sammenlægning indebærer, at antallet af andele bliver reduceret, og forudsætter, at det bilag til vedtægterne, som angiver fordelingstallene, tilrettes, men det betragtes ikke som en egentlig vedtægtsændring, og det vil kunne gennemføres med simpelt flertal på en generalforsamling.

Indstillingen til forslaget fra generalforsamlingens side var overvejende velvilje, men det var også et ufravigeligt krav fra flere sider, at alle udgifter og alle følgeomkostninger skulle afholdes af de berørte andelshavere, og at en sådan sammenlægning ikke på nogen måde måtte have økonomiske konsekvenser for de øvrige andelshavere, og at det er de pågældende andelshaveres ansvar, at alle myndighedskrav og alle krav i medfør af lovgivning og andre relevante regler er overholdt. Helle Lange gav udtryk for, at hun var betænkelig, idet hun ikke fandt, at alle problemområder var tilstrækkeligt belyst.

På ovennævnte vilkår, og idet det var helt afgørende for generalforsamlingens samtykke, at samtlige udgifter og følgeudgifter blev afholdt af de direkte berørte andelshavere, blev forslaget om at give tilladelse til sammenlægning og omdannelse til blandet bolig-/erhvervsandele vedtaget med 26 stemmer for (incl. fuldmagter) og én stemme imod.

5. Gårdfest:

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

Der blev nedsat et festudvalg, bestående af Pernille Orloff Larsen, Merete Hübertz, Thomas Riis Fischer og Helle Merete Nielsen.

Forskellige forhold omkring gårdfesten, herunder det budgetterede beløb, blev diskuteret nærmere. Ole Krabbe mindede om, at vores gårdfest til næste år måske vil kunne betragtes som en jubilæumsfest, idet andelsboligforeningen i 2012 har eksisteret i 50 år.

6. Forslag til budget og fastsættelse af boligafgifter:

Hvad angår omkostninger til drift, renter mv., er der kun tale om beskedne afvigelser i forhold til tidligere år. Bestyrelsen foreslår at afsætte 500.000,- til vedligeholdelse, hvoraf 250.000,- påregnes anvendt gennem det næste år, medens de resterende 250.000,- afsættes til fremtidig vedligeholdelse.

Budgettet indeholder ingen ændringer i boligafgifterne.

Gårdudvalget kom ind på, om udgifter til nye havemøbler er indeholdt i budgettet. Bestyrelsen svarede, at der ikke er afsat beløb, specifikt til det formål, men penge til anskaffelse af havemøbler, vil kunne tages fra det beløb, som er afsat til vedligeholdelse. Det affødte spørgsmål om, hvilke havemøbler, vi skal købe, hvornår og hvem, der skal forestå indkøbet. Der er navnlig behov for liggestole, og derudover gjorde flere sig til talsmænd for, at havemøbler købes sent på sæsonen, hvor der vil være mulighed for at gøre en bedre handel.

Det blev besluttet, at gårdudvalget koordinerer anskaffelse af havemøbler, og gerne modtager ideer fra øvrige andelshavere.

I tilknytning til spørgsmålet omkring vedligeholdelsesudgifter forklarede Lennie, at hun for nylig har talt med en malermester, som vil kunne male vore trapper til en gunstig pris.

Bestyrelsens forslag til budget og fastsættelse af boligafgifter blev vedtaget.

7. Valg til bestyrelsen.

HansHenrik Samuelsen, Henrik Jull Nielsen, Anne-Lise Sørensen, Lennie Fritz og Ole Krabbe var på valg. Henrik Jull Nielsen ønskede at udtræde af bestyrelsen. Tomas Bohse, Anne-Lise Sørensen, HansHenrik Samuelsen, Lennie Fritz og Ole Krabbe blev indvalgt, de to førstnævnte som suppleanter.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

- Anne-Lise Sørensen (suppleant)
- HansHenrik Samuelsen
- Helle Lange
- Lennie Fritz
- Ole Kemp Jessen
- Tomas Bohse (suppleant)
- Ole Krabbe.

8. Valg af revisor:

Ernst & Young blev valgt til foreningens revisor.

9. Eventuelt:

Merete Hübertz spurgte, om der vil være nogen mulighed for, at hendes ældste søn kunne skrives op på foreningens interne venteliste. Bestyrelsen svarede, at som reglerne er lige nu, vil han kunne optages på den eksterne venteliste, men vil der ikke have nogen form for fortrinsstilling, frem for andre på ventelisten, uanset om de måtte komme udefra.

Spørgsmålet om ejendommens forsyning med TV- og radiosignaler og andre former for telekommunikation blev rejst, et emne, hvortil synspunkterne er meget forskellige. En del finder den nuværende programpakke fra YouSee dyr i forhold til det udbytte, de har af de mange kanaler. Andre andelshavere vil nødig gå glip af det nuværende programudbud. Ole

Kemp Jessen mindede om, at generalforsamlingen for to år siden gik ind for at erstatte vores nuværende fordelingsanlæg af sløjfetyper med et såkaldt stikledningsanlæg, og derved give valgfrihed mellem YouSee's programpakker. Ole Jessen har undersøgt markedet og finder i øvrigt, at der reelt ikke findes noget særligt attraktivt alternativ til YouSee, og fibernet er for øvrigt ikke længere en mulighed. Imidlertid vil en løsning med valgfrihed antageligt også indebære væsentligt højere priser for den store programpakke (og til dels for mellempakken), set i forhold til den nuværende pris.

Henrik Jull Nielsen gentog et tidligere forslag om at bibeholde det nuværende sløjfeanlæg, og tilslutte det til en tagantenne, og anvende det som supplement til et eventuelt nyt stikledningsanlæg og derved give nogle muligheder for de beboere, som ønsker et begrænset og billigt udbud.

HansHenrik har også undersøgt forskellige muligheder og fandt, at markedet er vanskeligt at overskue, og at det ikke er indlysende, hvilken løsning der er bedst.

Lennie Fritz vil undersøge udgifterne til etablering, drift og vedligeholdelse af individuelle vandmålere

HansHenrik oplyste, at firmaet Rundt om Vin, på Rebekkavej, har planer om at arrangere en form for gadearrangement lørdag d. 27. august.

Generalforsamlingen sluttede kl. 22.20.

Godkendt af bestyrelsen og generalforsamlingens dirigent:

Hellerup, d. _____

Anne-Lise Sørensen

Hans Henrik Samuelsen

Helle Lange

Lennie Fritz

Tomas Bohse

Ole Kemp Jessen
(dirigent)

Ole Krabbe

Bestyrelsens beretning 2011

Når vi i bestyrelsen betragter det forløbne år, synes vi egentlig der er sket ganske meget.

Hvis vi skal begynde med det allervigtigste i foreningen, nemlig medlemmerne, så har der i det forløbne af året været ændringer i 5 af andelene. Det startede med, at Grethe Kemp Jessen pr. 1. juli overdrog andel nr. 24 til Kristine Stokholm, hvorefter Jakob Zarp kort tid efter, d. 15. juli, overdrog andel nr. 17 til Helle Merete Nielsen. Anja Holm Lassen overdrog pr. 15. august sin andel, nr. 11, til Merete Hübertz, Ditte Olsen overdrog pr. 15. februar andel nr. 27 til Pernille Orloff Larsen, og endelig overdrog Britta Kragballe pr. 15. marts andel nr. 23 til Lone Lejre. Vi vil godt benytte denne lejlighed til at byde de nye andelshavere velkommen i foreningen.

Markedet for andelsboliger er ikke længere helt så stabilt, som det var for en del år siden. I midlertid er det vort indtryk, at det ikke har været så svært at sælge beboelsesandele i vores forening. Ud over, at der er tale om attraktive lejligheder med en god beliggenhed, spiller det naturligvis en rolle, at foreningen har en god økonomi, og det finder bestyrelsen vigtigt, at vi bestræber os på at fastholde. Vi har naturligvis ringe muligheder for at ændre på konjunkturbetingede prisudsving, men frem for at øge priserne på andelene kan vi bruge et eventuelt overskud på at konsolidere os, og vi kan også fortsætte vores hidtidige praksis og f.eks. undgå de meget risikobetonede lån, som man hører om eksempler på i andre foreninger. Hvad angår køb af andele har flere købere gjort brug af vores eksterne venteliste.

På generalforsamlingen sidste år var et forslag om at lempe vore regler for fremleje til behandling. I mellemtiden har bestyrelsen rådført sig med ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation), der fraråder en sådan ændring. Ud over spørgsmålet om det hensigtsmæssige i ændrede regler, var én af ABFs begrundelser, at hvis vi efterfølgende måtte ombestemme os, kan det være særdeles vanskeligt at skærpe reglerne igen, med mindre det kan besluttet ved énstemmighed i foreningen. Samtidig er der for øvrigt sket det, at den andelshaver, som stillede forslaget, og som på det tidspunkt havde behov for at fremleje sin lejlighed, i stedet har sat sin andel til salg og nu har solgt og er fraflyttet ejendommen. Bestyrelsen har nu fundet, at forslaget bør bortfalde.

På sidste ordinære generalforsamling havde vi nogle vedtægtsændringer til behandling. De blev endeligt vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling d. 21. august. De indebærer bl.a. mere vidtrækkende rettigheder for panthaver, idet en panthaver nu har adgang til at give bud på en eventuel tvangsauktion på en andel og derved opnå en status som en slags midlertidig andelshaver, der dog hverken kan tage en lejlighed i brug eller udleje den, men straks skal sætte den til salg. Hensigten med bestemmelsen har været at lette finansiering af køb af en andel, idet pengeinstitutterne tidligere ikke har tillagt et pant en værdi, som svarer til dens pålydende, netop fordi de var afskåret fra at overtage den i tilfælde af eventuel misligholdelse fra en låntagers side.

På generalforsamlingen sidste år blev der nedsat et udvalg, som skulle have til opgave at afdække problemer og muligheder for den fremtidige brug af ejendommens butikslokaler. Spørgsmålet vil blive behandlet under et senere dagsordenspunkt, så jeg vil ikke sige mere om det lige nu.

I det forløbne år har vi også fået lavet forskellige arbejder på selve ejendommen og dens installationer.

På de tre sammenbyggede hjørnealtaner på 4. sal har vi således fået monteret tagrender til at opsamle de store mængder vand, som tidligere samledes i hjørnet og derfra løb videre ned til dem, som bor på de underliggende etager.

Endvidere har vi i løbet af året fået fornyet 5 aftrækshætter på taget og har derudover fået repareret en kvist mod gården og i øvrigt fået udført en række andre større og mindre reparationsarbejder

Blandt de lidt større arbejder skal jeg også nævne, at vi har fået gennemført en indregulering af vort varmeanlæg og en mindre renovering af varmecentralen, idet vi har fået fjernet nogle overflødige komponenter. Alt tyder på, at anlægget herved er kommet til at virke bedre, og at energien bliver bedre udnyttet, men hvis anlægget skal køre helt optimalt, forudsætter det også, at alle beboere har åbent for alle lejlighedens radiatorer, om fornødent døgnet rundt. Man skal ikke frådse med varmen, men man skal heller ikke udvise overdriven spareiver, og hvis det er nødvendigt at stille termostaterne på 4 eller 5, skal man gøre det, både af hensyn til én selv og af hensyn til overboer og naboer, og for øvrigt også af hensyn til ejendommens økonomi, overordnet set. Hvis man ønsker forskellig temperatur i lejlighedens rum, skal man holde dørene lukket, og man skal undlade at tildække radiatorerne med gardiner og møbler. Ved at alle beboere åbner for varmen og har en ensartet temperatur, har vi bedre mulighed for at sænke anlæggets fremløbstemperatur og dermed også forbedre anlæggets samlede økonomi.

Varmeforbruget har i nogle år ligget lavt, idet vi har været begunstiget af en række milde vintre, samtidig med at fjernvarmetaksterne de senere år har været lave. I 2010 havde vi nogle kolde måneder, både i starten og i slutningen af året, og dermed også et markant større forbrug, hvortil kommer, at også taksterne er steget. Hvis nogen har en fornemmelse af, at deres månedlige betalinger til varme nu er høje, kan det skyldes, at bestyrelsen har valgt at forhøje a'contobeløbene for april-december, så a'contobetalingen for hele 2011 kommer til at svare nogenlunde til den enkeltes forbrug for 2010.

For at vende tilbage til vores vedligeholdelsesindsats, er der måske nogle, som husker, at bestyrelsen gennem mange år over for generalforsamlingen har fremlagt en langsigtet plan for ejendommens vedligeholdelse. Det har vi af forskellige årsager ikke gjort de senere år, men bestyrelsen finder, vi skal genoptage en sådan plan fremover. I løbet af året har vi også fået udarbejdet en energimærkning for ejendommen, og det siger sig selv, at nogle af de anbefalinger, som den indeholder, også skal indgå sammen med planlægningen af fremtidige vedligeholdelsesaktiviteter. For at komme videre har bestyrelsen truffet aftale med en bygningssagkyndig om at foretage en fornyet gennemgang af bygningen her i løbet af sommeren, svarende til den gennemgang, vi fik foretaget for 5½ år siden.

Vi har i et par tilfælde oplevet, at det kolde og det varme vand pga. defekte termostatarmer er blevet blandet. Det har været lidt svært at lokalisere fejlene, og problemet kan dukke op igen, så fremover vil vi derfor også opfordre de enkelte beboere til selv at være opmærksom på, om det kolde vand skulle være lunkent eller ligefrem varmt, typisk om natten, og lægge mærke til, om koldt vandsrørene bliver varme, navnlig den afgrening, som forsyner ens eget blandingsbatteri. Fænomenet er uheldigt, både af hygiejniske årsager og af hensyn til installationerne, idet rørene kan ruste, hvis vandet bliver trykket tilbage, og i det bakterier fra det varme vand bliver blandet op med det kolde drikkevand. Problemet opstår typisk pga. et defekt termostattyret blandingsbatteri, men kan også opstå af andre årsager, eller andre uhensigtsmæssige installationer, f.eks. hvis man har monteret et såkaldt brusestop til at spærre for vandet til bruseren, medens man sæber sig ind, eller hvis man har koblet en vaskemaskine på et almindeligt armatur i køkkenen eller badeværelse, så armaturet kan stå med tryk på, medens det står åbent, uden at vandet kan løbe ud.

Glaspartiet oven over vore entredøre er som udgangspunkt dækket af en plade, og nogle af ejendommens beboere har i løbet af året i stedet fået opsat en slags forsatsglas, som giver mulighed for, at der kan falde lys fra trapperummet ind i entreen, men vel at mærke også en glastype, som opfylder de brandmæssige krav, som er gældende. Man skal imidlertid være

opmærksom på, at det ikke er tilladt blot at fjerne den mdf-plade, som sidder der. Derimod er det vigtigt, at der i givet fald i stedet monteres tætsluttende forsatsglas af en tilstrækkelig brandklasse, da det er et krav i medfør af lovgivningen om brandsikring af ældre bygninger. Hvis man udskifter pladen, bør man for en ordens skyld også lige informere bestyrelsen. Bestyrelsen kan eventuelt også være behjælpelig med at finde frem til den glastype, som opfylder de nævnte krav.

I lighed med tidligere år har vi også i det forløbne år gennemført fælles arbejdsdage, hvor vi kan stille vores arbejdskraft til rådighed for foreningen, og derved give mulighed for på en billig måde at få lavet nogle renholdningsarbejder, mindre vedligeholdelsesarbejder o.lign. på den ejendom, som vi jo alle er medejere af, og samtidig give mulighed for, at vi kan træffe nogle af de øvrige beboere i ejendommen. Hvert år arrangeres sådanne fælles arbejdsdage over mindst to week end'er, én om foråret, og én om efteråret. Derudover varetages også dele af den daglige renholdelse og pasning af ejendommen og af haveanlægget af bestyrelsesmedlemmer og andelshavere.

Et haveudvalg har således – med hjælp fra andre beboere - påtaget sig pasning af haveanlægget i gården. Haveudvalget består i øjeblikket af Pernille Risgaard Jørgensen, Pernille Orloff, Karin Rauch og Johanna Alderin, men der er ingen, der vil blive udelukket fra at hjælpe til.

Disse fællesaktiviteter leder os så frem mod vor årlige gårdfest, der sidste år blev afholdt lørdag d. 21. august, og hvor der, som sædvanlig, var stort fremmøde. Vi regner derfor med, der igen i år vil blive afholdt en gårdfest.

Derudover har vi også oplevet, at der har været arrangeret fælles grillkomsammen i gården. Det er et godt initiativ, og nogle af beboerne har ligefrem været kede af, at det ikke har været kommunikeret mere bredt ud, så de havde mulighed for at deltage. Det gælder navnlig beboere, som ikke har adgang til mail eller Internet

Gennem nogle år har vi kildesorteret dele af vort affald. Det er vi blevet bedre og bedre til, således at vi efterhånden har kunnet reducere antallet af affaldsbeholdere til almindelig dagrenovation fra 5 til 2 stk. Derved sparer vi ca. 40.000,- kr. om året, og vi kan naturligvis kun opfordre til, at vi fortsætter med det, og – hvis det overhovedet er muligt – må vi gerne blive endnu bedre til det. I samme forbindelse kan vi også opfordre andelshaverne til at medvirke til, at affaldet pakkes rigtigt, og at der holdes ryddeligt omkring affaldsbeholdere.

Hvis jeg skal nævne et tiltag, som ikke er sket i foreningens regi, men som har betydning for foreningens medlemmer, kan det være de parkeringsrestriktioner, der er indført i området her for ganske nylig. Vi bor jo tæt på en station med gode forbindelser i mange retninger, herunder både mod indre by og mod lufthavnen. Derfor har mange pendlere, flyrejsende og andre togrejsende benyttet området her til skift mellem bil og tog, og det har derfor undertiden været svært for områdets beboere at finde en parkeringsplads. For at afhjælpe det problem har Gentofte Kommune her for nylig indført nogle begrænsninger, som skulle hindre (eller i hvert fald begrænse) pendlere og andre togrejsende, som ikke har bopæl i området, i at benytte området til heldagsparkering – i hvert fald hvad angår parkering langs kantstenene i området (idet de store parkeringspladser ikke er omfattet).

Til slut synes jeg, vi skal takke Thomas, fordi han sørger for vores vaskemønter og forskellige andre ting, som forudsætter, nogen er hjemme i dagtimerne, og i øvrigt de andelshavere, som medvirker til, at forskellige praktiske ting fungerer.

Pbv.

Ole Krabbe