Bestyrelsens beretning for 2025

Generelt

Der blev afholdt GF den 8 april, for første gang i mange år uden deltagelse af vores administrator.

Her blev det besluttet:

At vedtage ABFs opdaterede nyeste standardvedtægter.

Det betød at det fremover er Andelsboligforeningen der er ansvarlig for at varmeanlægget i de enkelte lejligheder fungerer tilfredsstillende. I det omfang vi selv kan reparere anlæggene gør vi det, men når der ikke mere kan skaffes reservedele, kan det blive nødvendigt at rekvirere VVS til udskiftning efterhånden som anlæggene går i udu

At overtage administration af den eksterne venteliste. Der er i øjeblikket 6 på venteliste efter anciennitet. Ventelisten er lukket for yderligere opskrivning.

Andelskronen blev fastsat til 11,148 kr. (næste valuarvurdering skal ske senest januar 27))

Pr. 1 august er lejl. 3, 1 th. solgt som dødsbo udenom ventelisten, da ingen fra ventelisten ønskede at købe. Det er første salg efter vi værdifastsætter efter valuarvurdering.

Newsec har udfærdiget overdragelsesaftalen. Newsec opererer ikke mere med andelsbeviser, så det er overdragelsesaftalen, der fungerer som Andelsbevis.

Desværre kan overdragelsesaftalen ikke indgå i vores dokumentarkiv i PROBO (iflg. Newsec)

I årets løb er der afholdt 2 fælles arbejdsdage, 2 beboermøder og 6 bestyrelsesmøder

Økonomi

Foreningens økonomi er fortsat stabil og god.

Der er ikke brugt af reservekontoen, og der står stadig ca. 681.000kr.

Bestyrelsens konto er nedlagt, så beboere der har haft udlæg for Foreningen, kan selv bede om refusion i PROBO

Vi tilpasser løbende 10årig drift- og vedligeholdelsesplan og bruger også planen ved budgetlægning for det kommende år og som tjekliste for at huske vores vedligeholdelsesopgaver, der kommer med forskellige intervaller.

Foreningens eneste indtægter er boligafgifter og årligt gebyr for at stå på ekstern venteliste.

Organisation

Der er ikke sket ændringer internt i vores udvalg og på tillidsposter.

Flere af udvalgene fungerer ” ad hoc”

Vi har haft Datea/ Newsec som administrator i snart 11 år uden der er ændret i vores aftalevilkår.

Vedligehold

Bygning:

I maj blev cykelskuret malet.

Eternittaget på skuret (asbestfrit) er skrøbeligt og nedslidt, nu med åbent hul i taget.

Vi vil forsøge at få det udskiftet i 26.

I oktober lækkede radiator i entreen. VVS fjernede den og proppede den.

Niels (vores varmekyndige) skønner der ikke er behov for at sætte ny op. Der skulle være kapacitet nok til at varme trapperummet op ved de 2 eksisterende radiatorer i rummet.

Vedligeholdelsesudvalget har efter indrapportering gennemgået varmesystemet i lejlighederne og repareret hvad de kunne.

I en lejlighed er der fundet funktionsfejl. VVS og El-tekniker har efterset problemet, og anbefaler systemskifte. Der er indhentet 2 tilbud, første var på 21.000kr, men efter ønske fra vedligeholdelsesudvalget fik vi mere specificeret tilbud på 16.000kr.

Michael (st.) fandt og reparerede selv fejlen i lejl. 2, og sparede foreningen for 16.000kr

Grund:

Det gule hus er gået i gang med at isolere gavle. Foreløbig har det ikke medført ændringer på vores matrikel

Vores gartner har forsøgt at omlægge stenene ved vores låge mod Wesselsgade, for at forebygge pyt efter regnvejr. Hun var ikke selv tilfreds med resultatet, sagde det krævede større omlægning, og fremsendte mindre regning end accepteret tilbud.

Drift

12 år gammel vaskemaskine og tørretumbler er IKKE skiftet i 25. De virker stadig godt. Etårigt serviceabonnement udløb1.11.2025, men er fornyet, foreløbigt for 1 år

Vi har en meget "rodet" affaldsgebyrberegning, som er meldt forhøjet på grund af forkert beregning med tilbagevirkende kraft for 24. Forsøg på at få en beregning som forholder sig til de faktiske forhold, kan ikke håndteres af Københavns Kommune (affaldssortering kolliderer med nedfaldsskakt). De har fundet en kompromisløsning det nok ikke betaler sig at forsøge ændret.

Administration

Vi har fortsat Letadministrationsaftale med Newsec, oprindeligt indgået med Datea

Den burde ajourføres, men ønske herom er der ikke interesse for.

Ved henvendelse skal ejendomsnummer 60113 anføres. Medlemsnummer hos ABF er 3348

Gårdlaug

Henning er nu suppleant i Gårdlaugets bestyrelse og repræsenterer ikke mere PD 30 ved GF i gårdlauget.

Ønskes indflydelse anbefales det at møde op til Gårdlaugets GF, alternativt udnævne repræsentant for PD 30, der kan stemme med vores fordelingstal på GF.