

Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården

Bestyrelsens beretning for 2014

Her følger lidt om, hvad bestyrelsen beskæftigede sig med sidste år.

Ny administrator: da omkostningerne til vores gamle administrator CEJ var en stor del af ejendommens budget, valgte vi i 2014 at undersøge markedet for, om der var andre administratorer, som prismæssigt og ydelsesmæssigt kunne konkurrere med CEJ.

Bestyrelsen havde kontakt med 3 forskellige administratorer og det firma, som både var væsentlig billigere og kunne yde bedre service, var Wind Administration. Bestyrelsen tog derfor to møder med dem og efter det sidste møde, var vi overbevist om, at de skulle være vores nye administrator. Pga. opsigelsesvarslet i vores gamle kontrakt med CEJ indkaldte vi til ekstraordinær generalforsamling d. 27. november. Det blev her vedtaget, at vi skulle skifte administrator.

Vi opsagde vores aftale med CEJ, så vi kunne blive kunder hos Wind Administration fra d. 1. marts 2015.

Den nye administrationsaftale burde, sammen med revisorskifte og potentielle besparelser på vores forsikringer, kunne spare foreningen for lige i underkanten af kr. 100.000 årligt, hvilket svarer til over kr. 1400 pr. andelshaver, som vi kan bruge til andre formål.

Arbejdsdage: der blev på generalforsamlingen i 2014 udtrykt ønske om afholdelse af en arbejdsdag i efteråret. Det skete så d. 6 og 14. september, hvor der, med skiftende fremmøde, blev udført en masse tiltrængte opgaver, herunder tømning af fællesarealer i kældre og på lofter, hvilket resulterede i en propfyldt gård, som blev tømt af renovationen. Derudover blev der nedvasket i mellemgangen, hvilket gav hvide fliser og rene vinduer. Stakittet i fælleshaven blev vasket og klargjort til maling og roseme blev beskåret.

Dørtelefoner: da vi oplevede flere og flere problemer med dørtelefonerne, valgte vi i bestyrelsen at udskifte dem alle både ved gaden og i lejlighederne. Ved dette skifte oplevede en enkelt andelshaver problemer med at høre den nye ringetone, der blev derfor eftermonteret en ekstra ringemekanisme i pågældende lejlighed.

Man skal være opmærksom på at taletiden er begrænset, så længere samtaler kan ikke føres over det nye anlæg. Dette er begrundet i en sikkerhedsforanstaltning, som gør, at en dørtelefon, som ikke er lagt på, ikke blokerer for andre andelshavere, som det gamle system gjorde.

Hvis du oplever problemer med din dørtelefon, så kontakt først viceværtens og hør, om der er nogen kendte problemer. Såfremt der ikke er det, kontakter man installatøren ThoMa El på telefon 35816055. Procedure for bestilling af nye navneskilte ved gaden, vil der blive styr på snarest.

Internet og TV: vi er ved at få styr på, hvordan opkrævningerne for TV og internet skal fremgå på huslejen, men vores gamle administrator har ikke været særlig hjælpsom mht. beregning. Derudover kan der være uoverensstemmelser med regningen for Internettet, som ikke stemmer overens med vores kontrakt. Dansk Kabel TV er kontaktet allerede.

Den ustabilitet som var i slutningen af 2014 og i starten af 2015, skyldtes problemer med strømmen til anlægget. Det er der nu rettet op på.

Håndværkere: vi fik fortaget diverse VVS arbejde i ejendommen.

En reparation af taget over nr. 25 og 9 var uundgåelig. Der var opstået utætheder bl.a. forårsaget af stormskade.

I forbindelse med Brunatas årlige varmeafæsning i 2013 og efterfølgende besøg i diverse lejligheder konstaterede bestyrelsen, at en del varmtvandsmålere var holdt op med at fungere. De blev udskiftet og der kom også nye ballofixer op.

Igen havde vi opstarts-problemer i varmecentralen, utæt motor og varmtvandsrør plus en del radiator-termostater, der skulle skiftes.

Lys, de gamle dørtelefoner og døråse blev løbende repareret.

I øvrigt var bestyrelsen godt tilfreds med viceværtens arbejde.

Vandskader: der var mange uheld med vand i det forgangne år. En balløfix gik i stykker, et afløb fra en brusekabine gik løs, en vandlås blev ikke korrekt monteret efter en rensning. Det gik ud over beboere og underboer i nr. 5, nr. 1 og 1A, sidstnævnte op til flere gange, og har betydet skader med forsikringsager til følge.

Herudover oplevede vi en stoppet faldstamme i nr. 3, der gik ud over køkkengulv på 3.tv.

En forsikringsag vedr. en vandskade i nr. 9, pga. forkert hældning på et badeværelsesgulv, er i 2015 langt om længe ved at blive løst.

Forsikringsagen vedr. det forkert hældende badeværelsesgulv i nr. 1, blev løst og den nye beboer har afhjulpet problemet.

Flere vandskader i det forgangne år er sket som følge af, at folk tilsyneladende ikke har helt styr på, hvad de laver. Bestyrelsen skal derfor på det kraftigste opfordre til, at folk ikke selv ordner deres vvs-arbejde, men tilkalder en autoriseret vvs'er. Hvad enten det er stort eller småt, så snart det involverer vand, rørøringer og/eller afløb!

Ejendommens forsikring dækker ikke skader, som opstår pga. folks skødesløshed.

Vær varsom med, hvad der hældes ud i afløb. Vær varsom ved reoveringer, så der ikke havner diverse byggematerialer i faldstammen. Vi har en gammel ejendom, som ved fælles hjælp og uden unødigt overbelastning, kan og skal holde mange år endnu.

Lukket udluftningskanal: det blev nødvendigt, at bestyrelsen besøgte og inspicerede alle lejlighederne i nr. 1A til højre og nr. 1 til venstre. Der havde i længere tid været begrundet mistanke om, at en, for de lejligheder fælles udluftningskanal/skorsten, ikke fungerede længere. I forbindelse med at ejendommen fik nyt tag for nogle år siden, er åbningen i toppen af kanalen fejlagtigt blevet lukket til. Udover det var der til kanalen, (der i nr. 1 oprindeligt var i et spisekammer), både monteret emhætter fra køkkener samt ventilation fra toiletter og badeværelser, hvilket ikke er lovligt.

Alle beboere i de respektive lejligheder er nu informeret om, at kanalen ikke må anvendes længere. Evt. emhætter i nr. 1A skal enten fjernes eller ha' kulfiltre i stedet. Udsug fra toilet/bad bygget i spisekammeret i nr. 1 skal foregå via udluftningskanalen, der hørte til det gamle toilet og som stadig fungerer.

Ny Husguide: i foråret arbejdede bestyrelsen på at formulere en ny opdateret "husguide", som kunne træde i stedet for den gamle. Sådan noget forældes jo. På sidste års ekstraordinære generalforsamling blev den som bekendt præsenteret og vedtaget. Husguiden er et supplement til vedtægterne og alle nytillflyttere skal ha' et eksemplar.

Overdragelser: over ganske få måneder oplevede vi et skift, hvad angik det, at kunne sælge en andelslejlighed.

Det meste af året var så godt som ingen fra ventelisten interesserede i at købe og sælgere måtte ty til ejendomsmæglere eller selv finde købere. Sidst på året vendte det hele 180 grader og mange henvendte sig for at komme på venteliste.

Vi fik i 2014 følgende nye andelshavere:

Dennis Haglund Holmbladsgade 25, 1. tv. (01-08-2014)

Jeppe Reindahl Rasmussen Chr. Svendsens Gade 7, 3. tv. (01-12-2014)

Camilla Helene Bang Jespersen Chr. Svendsens Gade 7, 3. th. (01-02-2014)

Sarah Ikast Kristoffersen Chr. Svendsens Gade 3, 1. tv. (01-07-2014)

Freja Kragh Nielsen Chr. Svendsens Gade 3, 3. tv. (01-08-2014)

Mads Møller Nielsen og Sif Jessen Chr. Svendsens Gade 3, 5. sal (01-04-2014)

Sune Caspersen Chr. Svendsens Gade 1, 2. tv. (15-07-2014)

Hristo Aleksandrov og Agnieszka Jadwiga Chr. Svendsens Gade 1, 3. th. (01-08-2014)

Sandra L. Dambmann Chr. Svendsens Gade 1 A, st. tv. (15-01-2014)

Derudover flyttede Laura og Sune Ahler fra nr. 3, 3. tv. til nr. 1 A, 1. th. (01-06-2014)

Velkommen til alle !.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen