



## Til beboerne i ejendommen HAABET

### Bestyrelsens beretning for 2012

Velkommen – den årlige ordinære generalforsamling i andelsboligforeningen Haabet. Dette er vores 7. ordinære generalforsamling.

Punkterne under beretningen er sat efter overskriften.

#### Administrator og revisor

Administrator-opgaven er stadig hos Dan-Ejendomme A/S, der nu har ændret navn til DEAS A/S og er flyttet fra Valby til Frederiksberg. Det er blevet lettere for bestyrelsen at besøge DEAS A/S, da metroen går lige til døren på Frederiksberg.

Telefonnumre og e-mailadresser fremgår af foreningens hjemmeside samt opslag på opslagstavlerne i trappeopgangene.

Foreningen har ikke skiftet revisorselskab eller revisor i forhold til sidste år.

#### Andelskronen og salg af lejligheder

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen Haabet og til hver ordinær generalforsamling at forelægge værdien af ejendommen, således at andelskronen kan fastsættes af generalforsamlingen.

Der er stadigvæk skrivelser om ejendomspriserne ruchebanetur og senest har det italienske valg forårsaget at renten - der ellers på lidt på vej op - igen faldt lidt.

Foreningen valgte i sin tid på den stiftende generalforsamling i 2006 at fastsætte ejendommens værdi via en årlig valuarvurdering af ejendommen som værdien af en udlejningsejendom med en ledig lejelejlighed.

Ved valuarrapporten i februar 2010 var værdien af ejendommen faldet fra 342,6 mio. kr. inkl. hensættelser på 7 mio. kr. til 330,4 mio. kr. inkl. hensættelser på 7 mio. kr. til kommende forbedringer af ejendommen. Dette fald i valuarvurderingen gav et fald i ejendommens samlede værdi på ca. 3 % set i forhold til vurdering fra 2009.

I følge lov om andelsboliger § 5 om opgørelse af en andelsboligforeningsformue kan foreningens ejendom opgøres på 3 måder:

- a) anskaffelsessummen, dvs. købesummen plus omkostninger og forbedringer
- b) den kontante handelsværdi for ejendommen fastsat ved en valuar
- c) den seneste offentlige ejendomsvurdering plus evt. forbedringer.

Bestyrelsen indstillede derfor til generalforsamlingen i 2010 - hvilket blev godkendt af generalforsamlingen - at bruge anskaffelsessummen som vurdering ved beregning af andelsboligforeningens



nettoformue, således at nettoformuen ikke bliver negativ og dette blev vedtaget af generalforsamlingen i 2010.

Samme princip er brugt ved indstillingen til generalforsamlingen i april 2011 og nu også i april 2013.

Andelskronen fremgår af noterne i regnskabet og vil nærmere blive gennemgået på generalforsamlingen af foreningens revisor Geertje Engelholm.

Ejendommens valuar Erik Wiborg har udtalt at ejendommens værdi pr. m<sup>2</sup> ikke har ændret væsentligt til at det kan betale sig at gå tilbage til en valuarvurdering.

### **Økonomi og Nordea Bank og Kredit**

Ejendommen har 3 lån hos Nordea Kredit og Nordea Bank. Disse ejerskiftelån er afdragsfrie i de første 10 år og derefter skal der i efteråret 2020-2021 ske en omfinansiering.

- Det første af lånene på 103 mio. kr. har en fast nominel rente 4,18 %, ydelse 4,4 % og er afdragsfrit indtil juni 2021. Dette skete efter forhandlinger i 2011. Administrationsbidrag er 0,28 % indtil 2014 og skal genforhandles i 2013.
- Det andet lån på ca. 154 mio. kr. blev ændret i 2010 efter forhandling og renten er nu 4,3 % frem til juni 2020. Administrationsbidrag er 0,28 % indtil 2014 og skal genforhandles i 2013.
- Det 3. lån er et banklån på 55 mio. kr. og har en fast rente på 4,45 % frem til 2015.
- Kassekreditte på 18 mio. kr. og har en variabel rente.

Bestyrelsen er begyndt at tale med Nordea Bank om forslag til forlængelse af afdragsfrihedsperioden for lån nr. 3 og en fastlåsning af renten frem til 2021.

Det skal oplyses, at den enkelte andelshaver IKKE hæfter personligt for foreningens gæld.

Som andelshaver hæfter man alene med sit indskud og der er ikke taget forbehold om ekstra hæftelse fra Nordea Bank og Kredit side i forbindelse med stiftelse af foreningen i 2006 og finansieringen af andelsforeningen.

### **Regnskab 2012**

Regnskabet for 2012 udviser et mindre overskud på ca. 550.000 kr. som følger budgettet for 2011. Dette skyldes flere ting - renteswapaftalerne, stadig stor opmærksomhed på udgifterne til vedligeholdelse og forbedringer.

Ejendommen skal løbende vedligeholdelse og have udført forbedringer for at foreningen kan have en pæn og værdifuld ejendom. Regnskabet vil blive gennemgået efter bestyrelsens beretning.

For at komme ud af problematikken med manglende salg af de store moderniserede andelslejligheder med et moderniseringstillæg, har foreningen afholdt omkostninger i forbindelse med udlejning af 3 store lejligheder.



I forbindelse med en andelshaver ønsker at modernisere sit badeværelse har foreningen i 2012 afholdt 87.000 kr. til frihugning og reparation af bærejernene og kontrolsyn af de bærende bjælker og pålægning af nyt gulv og eventuelt udskiftning af lodret gående vandrør og faldstammer samt kontrolsyn ved arkitekt Peter Jahn ved modernisering af lejlighedens badeværelse. Se note 6 i regnskab og ellers vejledningen på foreningens hjemmeside.

## **Boligydelse 2013**

På generalforsamling i 2010 blev det besluttet at følge et 10 års budget med en årlig stigning af boligafgiften på 2½ % inkl. den store stigning pr. 1. juli 2010. Stigningen er sket automatisk pr. 1. januar 2013 og vil ske igen pr. 1. januar 2014 på baggrund af denne beslutning i 2010.

Beboere i de totalmoderniserede lejligheder skal være opmærksom på, at stigninger i boligydelsen alene beregnes af grundbeløbet, således at både de gamle og nymoderniserede andelslejligheder stiger med samme beløb pr. kvadratmeter.

Moderniseringstillægget for de nymoderniserede andelslejligheder reduceres fra 1. januar 2011 med 1/16 pr. år.

## **Budget 2013**

Der budgetteres med et mindre driftsoverskud for 2013 på ca. 270.000 kr. og det er bestyrelsens plan, at budgettet fremadrettet skal kunne ansættes til et lille overskud. I 2006-2010 har der været underskud pga. større vedligeholdelsesarbejder og problemer med manglende leje og boligafgifter. Dette syntes nu at være løst således, at bestyrelsen tror på, at der fremadrettet vil være mulighed for overskud på kommende foreningsregnskaber.

Dette driftsoverskud er dog afhængig af dels vedligeholdelsesudgifter og forbedringer på ejendommen eller generalforsamlings beslutning om gennemførelse af nye forbedringer. I 2012 blev det på generalforsamlingen besluttet at installere bredbånd for 800.000 kr. i ejendommen. Denne forbedringsudgift vil først blive udgiftsført i 2013.

## **Bestyrelsesarbejdet**

Bestyrelsen har fortsat med bestyrelsesmøde mindst hver anden uge – lige med undtagelse i juli måned. Herudover har der været møder med rådgiver og administrator samt enkelte andelshavere efter behov enten i dagtimerne eller om aftenen.

Bestyrelsen har informeret løbende på opslagstavlerne samt på foreningens hjemmeside [www.haabet.net](http://www.haabet.net), når der har været behov for dette. Bestyrelsen holder åbent kontor for alle beboerne den første mandag i hver måned fra kl. 18.30 til 19.00. Det sker i viceværtslokalet beliggende Ved Linden 5, kælderen, med indgang fra gården.

Der vil forsat være åbent kontor den første mandag i hver måned, undtagen i juli.



I efteråret 2010 blev 5-årsgennemgangen påbegyndt af bestyrelsen i samarbejde med ejendommens rådgiver og arkitekt Peter Jahn og denne gennemgang er stadig ikke afsluttet her i 2013, men bestyrelsen håber at forskellige reparationsarbejder vil blive gennemført i sommeren 2013 samt de resterende mærkesager i visse lejligheder. Det er enerverende for de få berørte beboer at sådanne håndværksgaranti-sager trækkes i langdrag, men enten skal håndværkergarantien betale udbedringen af mulige fejl og mangler eller også skal foreningen og den enkelte beboer betale for udbedringen af manglen. Så her mener bestyrelsen at det er bedst at det er håndværkergarantien der betaler for udbedringen af eventuelle fejl og mangler.

De væsentligste bygningsdele har det godt, ligesom tage, vinduer og øvrig klimaskal har det godt.

Bestyrelsen fortsætter fokusering på restance i boligafgift eller leje og har i 2012 måttet ekskludere to andelshaver på grund af manglende betaling eller vilje til betaling af boligafgiften. Den ene sag vedrørte en andelshaver med 2 andelslejligheder - en lejlighed med moderniseringstillæg og en lejlighed uden moderniseringstillæg. På generalforsamlingen vil dette punkt blive uddybet og der vil blive vist billeder af lejligheden.

Eksklusion er et indgribende skridt overfor den enkelte andelshaver, og derfor prøver bestyrelsen ved dialog at indgå en aftale med den enkelte andelshaver, der er kommet bagud af den ene eller anden årsag. Dokumentation og rykkerprocedure skal være i orden overfor fogedretten, og desværre er behandlingstiden for disse sager i det offentlige system lang. Dette koster i sidste ende foreningen et tab.

Efterfølgende vil der blive anlagt inkassosag mod den enkelte debitor for den manglende betaling af boligafgiften og dette er yderligere ekstra udgifter for den enkelte debitor og tidligere andelshaver. Bestyrelsen har nu afsluttet sagen mod afviklingsselskabet for Roskilde Bank og udlæg fra private håndværker vedrørende Amagerbrogade 4, 1. th., og lejligheden er udlejet som moderniseret lejlighed frem til og med 2017. Denne sag har været langtrukket og bestyrelsen og administrator har lært meget af sagen, der har kostet foreningen et årligt tab på ca. 250.000 kr.

Endvidere har der været mange forespørgsler i forbindelse med købs- og salgssituationen fra interesserede købere, idet ejendommen er interessant pga. beliggenheden tæt til Christianshavn og grønne områder og det lave indskud. I den forbindelse afholder bestyrelsen gerne aftenmøder eller møder i weekenden for at kunne være behjælpelig i forbindelse med køb og salg af andelslejlighederne. En moderniseret andelslejlighed er blevet solgt til en hollandsk statsborger og i den forbindelse har bestyrelsen bedt om flere informationer fra køber og sælger.

Arbejdsopgaverne i bestyrelsen blev i 2012 flyttet lidt rundt, da formanden og Leif Hald (LH) var færdig med renoveringsopgaven i beboerrummet. Håndværkeropgaverne er blevet overflyttet til byggegruppen bestående af Vagn Lauersen, Bjørn Klinke og Leif Hald.



Bestyrelsens nye medlem fra 2012 Anette Sylvest har påtaget sig opgaven med beboerkontakt og klagesager vedrørende overholdelse af husorden samt udsendelse af Nyhedsbrevet. Bestyrelsen håber, at Nyhedsbrevet vil udkomme 2-4 gange årligt fremadrettet.

Generelt oplever bestyrelsen en god dialog med vores medbeboere i en god tone. Ingen roser uden torne. Især den lange - rettelig meget lange proces omkring 5-års gennemgangen - har haft mange torne - både for bestyrelsen og enkelte beboere. Men uanset om der er tale om et stort eller lille problem er beboerne velkomne til at ringe til bestyrelsen på trods af tidspunktet - man må bare ikke forvente at telefonen vil blive taget på sene tidspunkter.

## **Ejendommen**

- Servicefunktioner

Viceværtsfunktionen foretages af Niels Erik Lauridsen på hverdage mandag til torsdag. Herudover har bestyrelsen indgået en vinterservicekontrakt og viceværtafløsning til Laurids ved ferie og fridage. Dog vil der ske ændringer i 2013 hvor Laurids går på pension. Der afholdes derfor en reception den 15. april 2013 i beboerlokalet.

- Vedligeholdelse

Almindelig vedligeholdelse foretages løbende af ejendommen, dog projektet med standsning af opstigende fugt i fundamentet blev gennemført i 2009. Dette har nu ligget stille nogle år og ejendommens fortrapper skal nu i 2013 gennemgås for at få en vurdering om trapperenovering kan i gang sættes for en særlig udvalgt fortrappe. Men det er en større udgift og derfor har projektet været sat i bero indtil bredbånd-projektet var afsluttet.

- Forbedringer

Bestyrelsen har også i 2012 været meget tilbageholdende med udgifter til nyanskaffelser. Der har dog været ophugning af gulve i par badeværelser i forbindelse med beboerens renoovering af badeværelset. Se nærmere på hjemmesiden om fremgangsmåden ved renoovering af badeværelse, hvoraf fremgår at foreningen betaler for frihugningen af jerndragerne i gulvet samt renoovering af jerndragerne og det bærende lag indtil vådrumsmembranen. Dette sker for at få en ensartet praksis i forbindelse med renoovering af badeværelser. Andelshaveren skal endvidere huske at sende ansøgning til bestyrelsen og kommunen ved renoovering af badeværelse.

- Renovationsområdet

Projektet har været standset indtil videre.

- Håndværker på ejendommen

Ejendommens håndværkere bliver hvert år vurderet for kvalitet og samarbejde.

El-området varetages af aut. elinstallatør Rosendal, Amager og VVS-området varetages af ENCO (Ernst Nielsen & Co.) A/S, Glostrup samt vedrørende varme anlæg af Finlow VVS A/S, Kastrup.

Bestyrelsen agter stadig at forlange el-syn ved salg af en andelslejlighed og vil ligeledes i visse tilfælde ligeledes forlange VVS-syn af enkelte andelslejligheder.

## **Administration**

- Bestyrelsens praksis og advarsler/påtaleret



Bestyrelsen har fulgt lejelovens regler og praksis vedr. fremleje af hele andelslejligheden eller fremleje af en del af andelslejligheden. Det skal pointeres, at det er andelshaveren der hæfter for betaling af boligafgift og varme og ikke fremlejetageren, der midlertidigt bebor i lejligheden.

- Husorden

Bestyrelsen har i år givet advarsel om overtrædelse af husorden i forbindelse med lidt for meget støj nogle nætter. Bestyrelsen skal endvidere anmode beboer med husdyr om at melde dette til viceværten, så vi kan få registreret, i hvilke opgange der findes hunde og/eller katte. Konkret kan der ikke holdes katte i opgangen Ved Linden 9, da der i opgangen bor flere personer med allergi mod katte.

- Ventelister

Gertrud Jessen i bestyrelsen er kontaktperson for spørgsmål om den interne eller eksterne venteliste samt i forbindelse med salg af andelslejligheder i ejendommen.

På hjemmesiden findes en lille folder om salg af andelslejligheder og til hjælp for andelshaverne har Gertrud udarbejdet nogle nærmere retningslinjer for salg af andelslejligheder i ejendommen HAABET.

## Affald

Ejendommen betalte i 2012 295.000 kr. og skal i 2013 betale 332.000 kr. for bortskaffelse af affald og storskrald.

Der forefindes nu følgende affaldscontainere:

husholdningsaffald  
papir og avis-container  
papcontainer  
hård plastik - container med gråt låg  
metal - container  
elektronik- container

Husholdningsaffald og andet affald, der ved lugt, dryp, støv eller lignende kan forurene, skal være behørigt indpakket.

Den enkelte affaldscontainer må ikke fyldes mere end til at låget kan lukkes.

Affald må IKKE ANBRINGES PÅ ELLER VED SIDEN AF AFFALDSCONTAINEREN.

Bestyrelsen har udstedt regninger på 500 kr. til beboer, der har glemt sorteringsreglerne og agter at fortsætte med denne praksis.

## Affald - storskrald

På trods af at ejendommen Haabet ligger tæt til genbrugsstationen ved Vermlandsgade, så har ejendommen stadig et storskraldsrum midt i gården. I storskraldsrummet må der kun stilles affald, der under ordningen for storskrald må medtages af renovationsselskabet R 98.

## Affald - erhvervsaffald - gebyr

---

[www.haabet.net](http://www.haabet.net)

Andelsboligforeningen HAABET,  
Postadresse: Lars Ulbæk, Amagerbrogade 16, 1. th. 2300 København S.  
Mail: [formand@haabet.net](mailto:formand@haabet.net)



Ejendommens erhvervslejere er pålagt et affaldsgebyr for benyttelse af kommunens genbrugsstationer, administration af erhvervsaffaldsområdet og beredskab for farligt affald. I lejekontrakterne for erhvervslejerne fremgår at lederen selv skal bortskaffe erhvervsaffald og indtil videre er dette sket ved brug af ejendommens affaldscontainer, idet udgiften til renovation er forholdsmæssig fordelt til erhvervslejerne.

## **Arbejdsweekend**

Bestyrelsen afholdte i 2012 3 weekender med beboerarbejder og agter at fortsætte med dette også i 2013. For 2013 er datoerne fastsat til den 20. og 21. april, den 25. og 26. maj samt den 21. og den 22. september 2013.

Bestyrelsen har allerede indkaldt til arbejdsweekend og håber at en del af beboerne vil deltage. Alle er velkommen og bestyrelsen håber på denne måde at vi alle kan komme hinanden lidt mere ved i stressede dagligdag.

Alle bør i egen interesse planlægge deltagelsen ud fra de tidligt udmeldte/fastlagte datoer. Erfaringsmæssigt vil der blive 'trængsel' den sidste arbejdsweekend (september) – og dermed en lidt vanskeligere fordeling (og måske mangel på remedier). Alle bør i den fælles interesse prioritere disse opgaver højt – der er økonomi i det – for både den enkelte og for foreningen.

## **Cykeloprydning**

Der har været cykeloprydning i 2011 og bestyrelsen forventer en ny cykeloprydning igen i 2014.

## **Duer på ejendommen**

Ejendommen har haft ophold af duer ud mod gården ved Svinget 2 og Ved Linden 5. Der blev opsat en duefælde på 5. sal på en køkkentrappe og der blev indfanget i alt 26 duer.

## **Erhvervslejemål**

Det store erhvervslokale Amagerbrogade 4 er stadig cafe og er godt besøgt i weekenden. Cafeen har tilladelse til åbning til kl. 24.00 og herefter 1 time til oprydning efter lukketiden. Visse fredage og lørdage kan cafeen have åbent til kl. 02.00 såfremt dette annonceres på forhånd. Endvidere har cafeen søgt om tilladelse til servering udendørs om sommeren hos Københavns kommune. Ejendommen ejer ikke fortovs arealet foran erhvervslejemålet.

Amagerbrogade 6 Kiosk Candy er overtaget af Nadeem Sharif pr. 1. december og han har ombygget kiosken.

Amagerbrogade 8 Experterne er forsøgt udlejet, det må forventes at de to sammenslåede butikskalorer skal nok moderniseres ved udlejningen.

Amagerbrogade 12 (tidligere garnforretning Det sorte får) er blevet udlejet til køreskolen Centrumtrafik.dk v/ Shail Kausar.



## **Navneskilte på døre og postkasser**

Navneskilte på døre og postkasser opsættes af viceværten eller Leif Hald fra bestyrelsen. Såfremt der opsættes labels på postkassen fjernes disse af viceværten. Så husk at kontakte viceværten hvis der skal ske ændringer af navneskilte.

## **Nøgler**

Alle systemnøgler skal ved overdragelse af andelslejligheden medfølge til den ny andelshaver. Bestyrelsen fører regnskab over antal leverede nøgler til hver enkelt bolig i ejendommen. Nøglesholder har, jf. passus på nøglekviktering, ansvar for, at udleveret antal systemnøgler svarer til den faktiske beholdning.

## **Parkering - p-gæstebilletordning**

Bestyrelsen for AB Haabet vil gerne gøre opmærksom på, at beboere i ejendommen kan leje en kortvarig p-plads (på vaskepladsen) i garageanlægget mod forudbetaling og depositum for en nøgle. Henvendelse kan ske på e-mail til [garage@haabet.net](mailto:garage@haabet.net). Prisen er 300 kr. pr. påbegyndt uge og der udleveres et særligt skilt, der skal ligge i forruden ved parkeringen i garageanlægget.

Parkering uden tilladelse i garageanlægget medfører påsætning af hjullås og en afgift på enten 1500 kr. eller 2500 kr. afhængig af tidspunktet for afmontering af hjullåsen.

## **Postkasserne**

Endnu en gang - for at sikre tilstrækkelig belysning ved postkasserne har viceværten sat stærkere elpærer i stueetagen på hele ejendommen. Hvis der stadig er problemer med at se ved postkasseanlægget, så kontakt viceværten.

## **Projekt - nye altaner**

Bestyrelsen har stadig en påbegyndt projekt med etablering af altaner på hele ejendommen, men pga. den økonomiske krisen har dette projekt været nedprioriteret pt. Udformningen af altanerne er godkendt af Københavns kommune.

**Salg af lejligheder/venteliste.** Der er i 2012 solgt 12 lejligheder i foreningen, heraf 1 moderniserede lejlighed og priserne har været mellem 1 kr. og selve andelsværdien plus værdien af forbedringer. Liggetiden har typisk været 3-6 måneder, og mange af lejlighederne er solgt via annoncering, da der ikke har været interesserede på ventelisterne. Den eksterne venteliste er i øjeblikket ret kort, så hvis du kender en, der mangler et godt sted at bo, giver det god mening at skrive vedkommende op på listen.

## **Skybrud**

Forsikrings sagen om skybruddet i 2011 behandles stadig af bestyrelsen ved byggegruppen og der forhandles nu om istandsættelse af kælder ud mod Amagerbrogade.

Viceværten kontrollerer alle kælderrum en gang om året for at tjekke fundament og rørgennemførelse mv. er i orden.





## **Beboerrummet**

Beboerlokalet eller trivselsrummet blev i 2012 istandsat ved tømmermester Poul Erik Madsen, Amagerbrogade 8 med et tilskud på 188.000 kr. fra Gjensidige Forsikring og ca. 200.000 kr. fra andelsforeningen samt 20.000 kr. fra Beboerrepræsentationen i Haabet. Der blev afholdt en reception og spisning den 2. september - det var samme dag, hvor der blev holdt loppemarked i gården. Leif Ørslev er kontaktperson ved reservation af lokalet og Anette Sylvest er kontaktperson vedrørende nøgler og aflevering af lokalet i rengjort stand. Vagn Lauersen har på foreningen hjemmeside lavet en kalender således du nu kan se hvilke datoer der er ledige.

Bestyrelsen takker alle for indsatsen til lokalet - selv formanden har malet sort - og håber at vi også i fremtiden kan få en godt selskabslokale til glæde for alle.

## **Snerydning**

Der har i vinteren 2012 været en nogen snerydning på ejendommen, 38.000 kr. i forhold til 32.000 kr. i 2011.

Saltning og grusning følger myndighedernes udkald via vintervejr på internettet dvs. man salter for at forebygge selvom der måske ikke næste dag er frostvej. Hvis der mangler salt eller ikke er sket rydning, bedes dette meddeles til viceværten.

## **Sociale aktiviteter på ejendommen**

Der har i maj måned været afholdt et børnemøde hvor børn og forældre og andre brugere af gården har kunnet diskutere leg og pasning af gården. Der blev på mødet i 2012 aftalt at boldspil for børn kunne ske i tidsrummet 09.30 - 21.30.

Der har været afholdt to loppemarkeder i gården og dette med stor succes. Dette er noget der også vil ske i 2013.

I beboerlokalet har der tidligere været afholdt fredagsbar i vinterhalvåret, men pga. ombygningen så er denne aktivitet blevet udskudt.

Med indretningen af beboerlokalet er det nu muligt at etablere fællesspisning for op til 40 personer i vinterhalvåret hvis der er frivillige der ønsker at starte et sådant arrangement op.

Bestyrelsen vil benytte lejligheden til at takke initiativdeltagerne for deres indsat og håber, at nye initiativer vil se dagens lys fremadrettet.

Hvis du som beboer har en idé, oplevelse eller andet, du gerne vil dele med os andre, så kontakt bestyrelsen på [www.haabet.net](http://www.haabet.net), og din meddelelse kan evt. komme med i næste nyhedsbrev.



## Trappevask

Ejendommens trappevasker er Lars Vegas, Amagerbrogade 10 og der har kun været få klager over manglende vask af trapper. Han har dog klaget over, at der står mange ting og sager på trappe reposerne ved indgangsdørene. Dette medfører, at han ikke kan vaske trapperne ordentligt.

Husk at det er den enkelte beboer der har rengøringspligten til at rengøre, når der står ting og sager. Så fjern venligst tingene eller få et gebyr fra viceværten på 500 - 1500 kr. for bortfjernelse af tingene.

## Udluftning af lejligheder

Bestyrelsen anbefaler at den enkelte beboer lufter ud efter madlavning, badning, strygning med damp eller brug af tørretumbler. 5-10 minutters gennemtræk 2-3 gange om dagen i hele lejligheden.

Der har været flere spørgsmål om mug eller svamp i lejligheder og efterfølgende har viceværten konstateret at dette fjernes ved vask med rodalon og daglig udluftning.

## Varmeregnskabet for 2012

I 2012 blev de gamle varmemålere udskiftet til elektroniske varmemålere og indtil videre har der kun været to steder hvor en enkelt varmemåler ikke har fungeret. Disse er blevet udskiftet ved kontrolbesøg fra ISTA.

Bestyrelsen har ikke modtaget klager over det nye aflæsningssystem og må derfor tro at beboerne er tilfredse med det elektroniske system, der har medført en lavere udgift til varmeregnskabet.

Energirapporten for ejendommen for 2011 kan læses på foreningens hjemmeside, se link på hjemmesiden.

## Frem til 2014

- Ny viceværtsfunktion ved Lars Vegas
- inspektørordning ved Leif Hald - kræver generalforsamlingens beslutning
- fundamentgennemgang ved Amagerbrogade - lyskasser
- nedløbsbrønde i gården
- fortsættelse af 5 års gennemgangen af ejendommen og måske afslutning i 2013-2014
- godkendelse fra Københavns kommune af ny port til Amagerbrogade 8
- nyt låsesystem til garageanlæg og gitterport
- Fortsat godt samarbejde med beboerne og beboerrepræsentationen
- formand Lars Ulbæk holder som formand i 2014
- hav en god sommer og vi ses til arbejdsdagene.

Tak til alle - for jeres input eller forslag til forbedringer mv.



Hermed slut på bestyrelsens beretning for 2012.

