

AB GUSTAV JAKOB

Formandsberetning ved ordinær generalforsamling
afholdt mandag den 30. november 2009 hos Letz Shop.

Jeg vil starte til at byde velkommen til de nye andelshavere, der er kommet til i 2009.

Det er Natassia og Joachim, der har overtaget Thomas Petersens andel – og som ikke er her i dag - og det er familien Bock, der har overtaget familien Lindblads andel.

Det har været med en vis frygt, at der skulle bo 2 af Bocks sønner med 2 drengevenner i nr. 3, men det går rigtig flot, så det er en fornøjelse, at det kan lade sig gøre.

Vi har måtte tage afsked med vores lejer Mary Christensen som døde i juli måned, og hendes sambo Poul Boeg, der havde været på midlertidigt besøg i 25 år.

Vi har også fået nogle nye erhvervslejere: Gregor har lejet et stykke af kælderen under nr. 5 og den sidste antenne – som er SONOFON - er på plads på taget.

Lejen for Daniel Letz Shop er blevet pristalsreguleret, medens frisørsalonen – der nu har fungeret i 10 år – over en periode skal op på markedsleje, svarende til den leje Daniel Letz Shop betaler i dag.

Året 2009 har været knapt så begivenhedsrigt som 2008, hvor den store svampeskade blev konstateret. Alle har fået en redegørelse vedrørende forsikrings sagen og jeg forventer, der kommer en endelig afklaring i 2010 og jeg forventer optimistisk, at den bliver positiv for foreningens økonomi.

Indretningen af de 2 ejerlejligheder i nr. 3, 5. og 6. sal er nu tilendebragt, og I har fået sendt et notat fra advokat Anders Lindquist, som beskriver, hvad der er af udestående.

Ventilationen i køkken og bad i nr. 3 mener jeg nu også fungerer med de problemer og overraskelser dette medførte. Håndværksmæssige tåbeligheder helt tilbage fra Codans tid viste sig at være en stor del af problemet med ventilationen.

Direkte afledt af byggeriet i nr. 3 på 5. og 6. sal, er der fortsat problemer med varmen i nr. 3, men vejrguderne har indtil nu vist sig fra den venlige side, og det må vi glæde os over.

Dan Rasmussen VVS som har været vores faste firma på varme anlægget igennem mange år, har vi valgt at stoppe samarbejdet med og vi har entreret med REBO A/S, der er i denne uge starter med nogle ændringer i varmekælderen og på loftet over nr. 3.

Varmesituationen har været meget kritisk i årets løb, og her givet mange gener for beboerne i nr. 3.

Lad os håbe på, at vores nye VVS folk kan få anlægget til at fungere optimalt. Den korte tid vi har kendt dem, har de optrådt meget overbevisende og professionelle.

Projektet med stigrør blev noget dyrere end først antaget og blev ikke uden problemer. Men sagen er nu afsluttet.

De 2 udvendige nedløbsrør ud til gaden i nr. 3 blev en bekostelig affære, som nu er løst, således at nedløbsrørene er synlige.

Tagbeklædninger over loftet på nr. 5 blev udskiftet, og det blev en bekostelig og nødvendig reparation.

Axel Valentins folk var så vakse, at de tømte tagrenderne i gården til nr. 5, da liften var i gården. Der blev målt 110 kg affald, så det er nok længe siden det er blevet gjort.

Mange af de synlige ting, der er sat i gang i årets løb, er næsten udelukkende projekter, der allerede var besluttet før min tiltræden som formand.

Lamper og automatisk tænd/sluk har medført lidt pænere gårde, og bedre nattesøvn for nogle beboere. Kældrene har også fået installeret automatik tænd/sluk og det er en stor behagelighed.

Porten til gården i nr. 5 blev meget flot og er nu lyddæmpet så meget, at det ej heller forstyrrer nattesøvnen i samme omfang som tidligere. Porten var så nedbrudt at vind og vejr, at udskiftningen var meget påkrævet.

Indgangsdøren til kælderen ved varmecentralen er skiftet til en flot ny dør med bredere indgang.

Der er lavet et nøglesystem vedrørende kælderrummene, således at det er blevet praktisk, når der er håndværkere, der skal ind til de forskellige installationer.

Der er etableret håndværker rum i kælderen i nr. 5 med toilet og bad, så skulle nogen stå uden bad i en periode, så kan man låne nøgle til rummet.

Dagen efter rummet var færdigt, konstaterede man en sætningsskade i Pernilles baderum, så hun fik straks glæde af det nye rum i de 14 dage reparationen foregik i hendes baderum.

De 2 elevatorer er nu renoveret og det er et flot stykke arbejde Matilde har udført. Prisen for hendes arbejde blev 40% af det tilbud bestyrelsen havde indhentet og forkastet i 2008.

De gulvafsliber der udførte arbejdet i Mary Christensens lejlighed nåede at lave flere skader, da Matilde netop havde afsluttet arbejdet, men dem fik vi fat i, så de måtte betale for ekstraarbejde.

Elevatorene får snart sat skilt op om, at de er videoovervåget. Fremover vil video optagelserne formentlig afsløre syndere straks.

Der er kommet flotte postkasser op, og de nye regler træder i kraft 1. januar 2010. Der har været lidt forvirring med navneskilte på postkasserne, men det er blevet lovet ordnet indenfor kort tid.

Vi har fået nedbragt vores containere i gården med 3 stk. og det indebærer en besparelse i nærheden af kr. 30.000 årligt. Er der top på en container, tager R98 fotos, hvorefter de giver en advarsel om, at sker det gentagne gange, så sætter de yderligere en container op. Årlig udgift pr. container ca. kr. 13.000.

Vores flaskecontainer burde give os en lille indtægt, men kun hvis det alene er vinflasker uden skruelåg og ingen syltetøjsglas m.v. Det er en svær disciplin, så vi får desværre ingen penge i øjeblikket for returflasker, da der hver gang bliver fundet andet end vinflasker. Det er ikke formuer vi mister, men ærgerligt at det ikke fungerer.

Vicevært ordningen fungerer godt og er en meget beskedent udgift for foreningen. Jeg har kun hørt positive tilkendegivelser fra dem, der har benyttet af muligheden. Der var bl.a. en vandskade hos Jossi Nivaro, som

skete en søndag, hvor alle var på ferie og hvor Ryan fik slukket vand og tilkaldt håndværkere, således at der ikke skete yderligere skade. Skaden løb op i kr. 50.000 og blev betalt af TRYG.

Den 1. oktober 2009 skiftede vi forsikring fra TRYG til Købestædernes Forsikring. Policen er fuldt kombineret, d.v.s. incl. dækning for svampe og insektskader. Købstædernes tarifpræmie blev nedsat med 15% p.g.a. ejendommens fine vedligeholdelse.

Den årlige præmie blev kr. 43.000, hvor Codans præmie i dag ligger på omkring kr. 65.000.

Vi skal værne om vores nye police, hvor man specielt bedes være opmærksom på at undgå vandskader.

Bestyrelse med suppleanter har fungeret godt og som ny formand har jeg specielt været meget glad for den støtte jeg har fået af Ib og Flemming, vedrørende henholdsvis varme anlægget og regnskab.

Egan og jeg er ikke så teknisk udrustet som Ib vedrørende enstrengede centralvarmeanlæg, men har taget os af andre funktioner.

Det er meget vigtigt for en ny formand, at have let adgang til historik.

Ib forlader i dag bestyrelsen efter 6 år som formand og 1 år som menigt medlem af bestyrelsen, og det et utroligt flot stykke arbejde du har udført, med meget store besparelser for andelshaverne. Det havde været en umulig opgave for mig, at overtage formandsposten uden din indsigt og støtte. Tak for det.

Ib har tilbudt at blive suppleant i bestyrelsen og dette er en god retrætepost for andelsboligforeningen. Jeg håber meget på, at han bliver valgt.

Som tak for det store arbejde du har udført, har vi besluttet at invitere dig på en middag hos Daniel Letz i nær fremtid, hvilket jeg håber andelshaverne kan tilslutte sig.

2010 byder på mange nye udfordringer. Primært skal vinduer og døre i gårdene males, og det skal vi til at indhente tilbud på. Vi har et tilbud liggende på kr. 351.000 incl. moms.

Tagstenene på loftet over nr. 5 skal understryges, og det sker indenfor kort tid.

Der er nedsat en arbejdsgruppe i nr. 3 til forskønnelse af opgangen, som trænger meget.

I det loftrum der tilhørte Mary Christensen, er der konstateret en mindre vandskade, som kræver nyt tagpap på en kvist. Dette skal udføres med lift.

Ja, vores ejendom er af ældre årgang, så der dukker nok nogle flere ting op i årets løb, men det er umuligt at gætte på, hvorfra sagerne opstår.

Vi skal i dag vælge et nyt bestyrelsesmedlem og jeg håber på et godt valg.

Til slut vil jeg også sige tak for et godt samarbejde med vores administrator Dan Ejendomme. Vi var tæt på at skifte administrator indtil Søren Ralph Hansen kom til. Men nu bliver vi – i hvert fald så længe du bliver.

Viggo Ritzau 30. november 2009.