

AB Julius Bloms Gade 11-13

Bestyrelsens beretning 2020

Kære alle andelshavere

Det er i år pga. corona-situationen ikke muligt at mødes fysisk til vores generalforsamling på grund af forsamlingsforbuddet. Vi er derfor i år nødsaget til at afholde en såkaldt "papir-generalforsamling". Bestyrelsen har derfor udarbejdet denne udførlige beretning om beslutninger og aktiviteter i 2020, som udsendes sammen med indkaldelsen til jeres godkendelse.

I 2019/2020 har bestyrelsen primært arbejdet med vores kommende store projekter i form af renovering af tag- og facade, nye vinduer og altaner. Men der har også været andet stort og småt.

Nye beboere:

Jacob og Louise 11, st.tv. valgte i foråret at flytte på landet – og solgte til Susanne og Elvis fra 11, st. th. via intern venteliste.

Susanne og Elvis fik efter aftale med Jacob og Louise lov til at indstille Leyla, som i juli flyttede ind i 11, st. th. med sin søn Marlee. Velkommen til Leyla og Marlee!

Kimmie og Ella i 11, 1 tv valgte at flytte til NV, og byttede lejlighed med Marie og Thomas og deres to børn Alice og Svend fra september. Også stort velkommen til dem!

Velkommen ikke mindst til lille Anton, som er vores nye beboer i nr. 11, 2 th. Foreningen har givet en barselsgave på 500kr. fra os alle! Tillykke til Kristine og Joachim.

Vandskade nr. 13

Som mange formentlig kan huske, så havde vi en vandskade fra et sprunget vandvær i nr. 13. Vandet blev standset, og mange fra foreningen kom hurtigt i kælderen og hjalp med at suge vand. Det lykkedes os at begrænse skaden til kun to lejligheder og vi valgte derfor at gennemføre skadesudbedring uden brug af forsikringen. Dette for at undgå præmiestigning og forsikringsforbehold. Tak til alle som hjalp – og tak til Jeppe, Svend og Hinda for stor forståelse. Skaden er i dag 100% udbedret.

Altan-projektet igangsættes

Københavns Kommune varsler væsentlige ændring af regler for opsætning af altaner, og bestyrelsen har derfor besluttet at sikre ansøgning på nuværende vilkår ved at søge nu. Ansøgning sker på baggrund af bindende tilmelding fra 9 andelshavere ud af 14 mulige og betyder, at bestyrelsen på baggrund af sidste års beslutning om altaner, har indgået kontrakt med et altanfirma omkring projektering og opsætning – med klausul om mulighed for annullering af kontrakten bl.a. ifm. prisstigninger over 5%. AB Julius Bloms Gade har dermed forpligtet sig til en forventet udgift på 50.000 kr. som skal betales af de kommende altan-ejere. For foreningen er risikoen, at hvis altan-projektet ikke bliver til noget, så er det en udgift der skal dækkes af

foreningen i fællesskab. Men vi håber naturligvis på, at Københavns Kommune godkender alle projekterede altaner.

Finansiering altanprojektet

Altanerne er et foreningsprojekt. Derfor som et punkt på denne papir-generalforsamling, så anmoder bestyrelsen om lov til at optage finansiering til de 9 altaner. Lånet optages kun hvis Københavns Kommune udsteder byggetilladelse og skal 100% betales af de andelshavere som får altan. Udgiften til altaner er reserveret i vores regnskab og vil derfor ikke påvirke andelskronen negativt.

Vinduesprojektet

Vi har igangsat processen omkring udskiftning af alle vinduer. Der har været opsat et prøvevindue i nr. 11, st. th. og der har været god intern dialog omkring farve, greb og model. Vi har indsendt en ansøgning om støtte til energirenoveringer via nogle statslige puljeordninger som vi håber på, går igennem og forventer at udsende udbudsmateriale til tre leverandører inden udgangen af november. Vi vil naturligvis løbende holde jer orienteret om processen.

Vinduesprojekt og Altaner/Udgange til gård/fransk altan.

Bestyrelsen ønsker ikke at sætte nye vinduer i, hvor der skal opsættes altaner, etableres udgange eller franske altaner. Der er ønsket om to udgange til lille gård og en fransk altan til lille gård, hvor der så ikke skal indsættes nyt vindue. Andelshavere der laver egne projekter kompenseres med hvad der svarer til udgiften for opsætning af et normalt vindue ca. 10.000 kr.

Opsætning af supplerende affugter i kælderen.

Vi har problemer med fugt i den del af kælderen som ligger ud mod Julius Bloms Gade. Det er vurderingen, af den affugter som kører i kælderen under nr. 13, ikke kan affugte hele kælderen, og bestyrelsen har derfor bestilt en affugter til installation i kælderen under nr. 11. Dette sker for at sikre indeklimaet i kælderen med henblik på at undgå skimmelsvamp. Udgiften til denne ekstra affugter forventes at blive ca. 50.-60.000 kr.

Oprydning i kælderen

Vi gennemførte omkring efterårsferien oprydning på fællesarealerne i kælderen, hvor alt som var sat ud i fællesarealet blev afhentet og bortskaffet. Det var så stor en succes, at vores "afhenter" måtte køre flere gange. Oprydningen blev derfor lidt forsinket, hvilket vi beklager.

Vedtægtsændring ift. venteliste

Bestyrelsen konstaterer, at foreningens vedtægter i forbindelse med intern overdragelse er uklare. Vi havde til denne GF forberedt et forslag til afklaring, men det kan man ikke på en papir-generalforsamling... Vi vil derfor ind til næstkommende generalforsamling forvalte reglerne, svarende til det som blev besluttet i 2005, hvor den andelshaver som flytter **ud af foreningen**, har indstillingsretten til den ledige lejlighed, uanset salg via intern venteliste

Mindeord for foreningens tidligere administrator Advokat Birgitte Markeprand

Advokat Birgitte Markeprand var andelsboligforeningens første administrator fra stiftelsen af foreningen i 80'erne frem til 2005, hvor vi valgte at skifte til Rialto Advokater.

Mange husker Birgitte, som med sit pragmatiske væsen altid søgte og ofte lykkedes med at finde en farbar vej, alle kunne bakke op om. Hun tog sig tid til at forstå hvori evt. uenigheder bestod – og hun havde en god fornemmelse for at løse dem, i respekt for mangfoldighed og forskellige baggrunde.

Birgitte døde i 2019 og blev 74 år – æret være hendes minde!

På bestyrelsens vegne

Jacob