

Corona-restriktionerne har også indvirket på forholdene her i Rignshus, f.eks. har vi ikke kunnet holde generalforsamling inden for den i vedtægterne fastsatte tidsfrist inden udgangen af april. I stedet blev generalforsamlingen helt utraditionelt afholdt udendørs i den store gård og først i august. Det gik fint! Vejret var perfekt, og alle corona-restriktioner blev overholdt. Og rammerne hængte i hvert fald ikke diskussionen af eventuelle konsekvenser af manglende deltagelse i fællesarbejdsdage. Herom senere.

Bestyrelsen

På den forsinkede generalforsamling den 11. august 2020 blev:

Klavs Lyngfeldt genvalgt som formand for 1 år

Peter Michael Jensen blev genvalgt for 2 år

Mads Linnet Perner blev valgt for 2 år

Lisbeth Brorsen og Line Geest Jakobsen var ikke på valg

Annette Nørgaard blev valgt som 1. suppleant

Annali Kristiansen blev valgt som 2. suppleant

På det efterfølgende bestyrelsesmøde den 18. august 2020 konstituerede bestyrelsen sig som følger:

Klavs (formand): Mødeindkaldelse, mødeleder ved bestyrelsesmøder, løbende opfølgning, kontakt til administrator, samarbejde med Helges Minde sammen med Line, kontakt med vicevært sammen med Lisbeth. Bestyrelsespostkassen. Vedligeholdelsesarbejder sammen med Lisbeth og Line. Overdragelser sammen med Peter, fremleje, venteliste, nøgler, tekniske installationer.

Ajourføring af beboerliste. Facebook sammen med Peter og Line.

Lisbeth (næstformand): Bestyrelseskassen. Vedligeholdelsesarbejder sammen med Klavs og Line.

Fører log over større reparations- og vedligeholdelsesarbejder.

Mads: Kontaktperson vedr. andre sociale og praktiske aktiviteter (arbejdsdage, loppemarked, juletræstænding, fester m.m.). Nøgler, vaskebrikker, syn af lejligheder, navneskilte på postkasser og dørtelefoner, sammen med Klavs.

Peter: Referent skiftevis med Line. Kontaktperson til ABF, ajourføring af hjemmeside.

Kontaktperson til YouSee. Facebook sammen med Klavs og Line. Overdragelser med Klavs.

Affaldsansvarlig med Line.

Line: Referent skiftevis med Peter. Kontaktperson til haveudvalg. Vedligeholdelsesarbejder sammen med Klavs og Lisbeth, myndighedskontakt i forbindelse med ændringer i boliger.

Bestyrelsens kontaktperson til arbejdsdag, festudvalg og andre sociale aktiviteter sammen med Mads. Facebook sammen med Peter og Klavs. Affaldsansvarlig med Peter.

Bestyrelsen har holdt 8 møder i 2020, heraf 3 efter generalforsamlingen og med den nye bestyrelse, samt 3 i 2021. Efter 11.03.2020 er møderne afholdt som virtuelle møder på zoom. Dog blev det første møde efter generalforsamlingen afholdt som et fysisk, udendørs møde.

Økonomi/Omlægning af lån/boligafgiften

Vi har hidtil været i den heldige situation, at vi på grund af faldende rente løbende har kunnet omprioritere og dermed frigøre midler, som vi har kunnet bruge til større istandsættelser af bygningerne.

Det bal ser ud til at være slut, men et nyt er måske begyndt. Der er åbnet mulighed for at optage lavtforrentede, 30-årige afdragsfrie lån. Ikke af forveksle med et swap-lån! Se bestyrelsens forslag herom.

Den i 2019 vedtagne forhøjelse af boligafgiften med 5% har betydet, at vi i 2019 havde 71.200 kr. og i 2020 173.200 kr. mere til drift og vedligeholdelse i forhold til i 2018. Vi bruger imidlertid en hel del mere til løbende vedligeholdelse og større istandsættelser, og midlerne fra låneomlægingerne er stort set brugt. Så bestyrelsen fremlægger et forslag om at forhøje boligafgiften med 10%. Se bestyrelsens forslag herom.

Planlagte og udførte større vedligeholdelsesopgaver

Istandsættelse af trappeopgangen i Fredericiagade 90 blev som nævnt i beretningen for 2019/2020 gennemført først i 2020. Tilsvarende blev istandsættelsen af trappeopgangene i Olfert Fischers Gade 61 og Fredericiagade 94 skubbet til først i 2021, og er nu gennemført.

Istandsættelser af gårdsiden af Olfert Fischers Gade 55 blev gennemført i august/september 2021 som aftalt. Vi blev igen, igen overrasket over, at der var råd i flere vinduer, så snedkerne måtte igen i gang med at foretage udlusninger. Denne gang var især i vandnæserne over vinduerne, der var råd i. Videre er der denne gang brugt linoliemaling udvendigt. Vi håber, at det vil reducere udgifterne til vedligeholdelse af vinduerne, da malingen fremover kan vedligeholdes ved at blive tørret over med lidt linolie med et par års mellemrum. Dette skal indarbejdes i vedligeholdelsesplanlægningen. (Husk endelig at klude med linolie kan selvantænde.).

Videre er der konstateret angreb af Almindelig Borebille i bindingsværket i gårdsiden af Fredericiagade 88. Goritas har besigtiget områderne og vi har i februar 2021 modtaget en rapport herom. Det fremgår heraf at det vurderes, "at der vil gå flere år før angrebet kan medføre styrkesvækkelser". Bestyrelsen går videre med at opklare årsagen og med overvejelser om, hvad der kan og skal gøres for at stoppe angrebene.

Den gennemførte rensning af tagrenderne fra lift er allerede nævnt i beregningen for 2019/2020.

I efteråret 2020 har vi fået udbedret manglende kit i vinduerne til lejlighederne i Fredericiagade, hvor vinduerne er mere udsatte og medtagne end i øvrigt. Også her blev vi dog overrasket over omfanget. Så vi nåede ikke vinduerne i de to sidste lejligheder, inden det blev for koldt. Disse sidste kitninger regner vi med at få kittet sammen med øvrige istandsættelsesarbejderne i 2021. Se oplæg herom.

Vaskeriet

Corona-situationen har betydet, at vi allerede i marts indførte nye retningslinjer for anvendelse af vaskeriet: Vi skal afspritte – eller vaske hænder, inden vi rører ved noget, og vi må kun være én ad gangen i vaskeriet. Der blev derfor sat håndsprit og flydende sæbe frem og etableret en interimistisk ophængning af en køkkenrulle til brug som håndklæde. Dette er senere erstattet af en permanent opsætning af en spritdispenser, en sæbedispenser og en håndklædeautomat. Da det svinder i håndspritten, kan vi se, at den bliver brugt. Mange tak for det.

I øvrigt har der i januar 2021 været en reparation af den midterste, lille vaskemaskine. Den er ret gammel, og vi kan risikere at skulle udskifte den når som helst. Men vi skifter den først, når det er nødvendigt. Og udgifterne deles forholdsmæssigt med Helgesminde.

Vi vil igen i år henstille, at der ikke anvendes skyllemiddel i vaskemaskinerne af hensyn til dem, der er allergiske heroverfor. Og hvis du ikke kan leve uden parfume- og allegifremkaldende skyllemiddel i tøjet, så brug det kun i vaskemaskine 1

Skylning af rørsystem/bioslim

Vi har det seneste år kun haft ganske beskedne mængder bioslim i varmtvandsrørene. Hvis du oplever problemer med slim eller langsomt fremløb af varmt vand, beder vi dig kontakte Klavs. Den 2. februar 2021 blev det årlige eftersyn med rensning og desinficering af kedlen udført af Guldager. Det skal som tidligere anført understreges, at der efter fagfolkenes vurdering ikke er tale om et sundhedsskadeligt problem.

Forsikring. Der har i 2020 kun været én skade i et lodret vandrør i badeværelset i lejl. 14. Da den blev opdaget tidligt, har skaden kun været af begrænset omfang, og udgifterne er – bortset fra selvriskoen – blevet betalt af vores forsikring hos Købstæderne. Vores forsikringsmægler er fortsat Söderberg & Partners.

Naboen i Fredericiagade 84.

Som nævnt i beretningen for 2019/2020 er naboejendommen Fredericiagade 84 solgt til entreprenør Martin Wheeler. Som vi kan se af bannere på facaden mod Fredericiagade, er der planer om en gennemgribende ombygning og istandsættelse af ejendommen, herunder om opsætning af altaner på gårdsiden. Der har været problemer med nedkastning af affald fra stor højde og blafrende vinduer, som har ført til nedstyrtning af glasskår i lille gård. Vi er blevet lovet et orienteringsmøde med projektets arkitekt, men det er trods adskillige henvendelser endnu ikke kommet i stand. Oprindeligt var det planen, at lejlighederne skulle være indflytningsklar i maj måned. Men bl.a. omfattende arbejder med stålforstærkninger af etageadskillelser har rykket færdiggørelsen til foreløbig oktober.

Samarbejdet med Helges Minde

Klavs har som de tidligere år haft kontakten med Helges Mindes formand, Janne Laursen, og samarbejdet går fint.

Helges Minde har for længe siden orienteret os om, at de ønsker at opsætte to altaner mod lille gård og sendt tegninger herom. Mette og Anders/Anna og Anders har i februar 2021 orienteret os

om, at Københavns Kommune har givet tilladelse til altaner, og at de statiske beregninger er blevet godkendt. Arbejdet påbegyndtes i uge 15. Vi har af principielle grunde og for længe siden anmodet Københavns Kommune om at blive hørt, inden der blev taget stilling til en opsætning af altaner. Vi har fået kvittering på, at anmodningen er modtaget, og at vi vil blive hørt, hvis vi skal. Men vi er ikke blevet hørt. Det betyder, at vi formodentlig heller ikke vil blive hørt om de planlagte altaner i Fredericiagade 84.

DEAS har haft kontakten med Helges Mindes administrationsselskab, som er Øens.

YouSee – Kabel-TV

Etablering af fibernet i vores forening vil på basis af de nuværende tilbud blive en bekostelig affære med større indgreb i vores bygninger. Også derfor foreslår bestyrelsen en ændring af vores tv-pakke fra fuld pakke til grundpakke med tilvalgsboks, som desuden rummer mulighed for hurtigt internet. Se bestyrelsens forslag herom. Det er Peter, der er kontaktperson til YouSee, som kun vil have dialog med kontaktpersonen.

Affaldshåndtering

Vi har nu fået et skab til farligt affald. Skabet står i barnevognsrummet med adgang fra den lille gård. Koden på hængelåsen er 444. Skabet tømmes på bestilling. Det er Peter Michael, der står for bestillingen.

Københavns Kommunes hjemmeside oplyser om afhentninger på adressen Olfert Fischers Gade 55 følgende om afhentningstidspunkter (se evt.

<https://nemaffaldsservice.kk.dk/AgreementOverview?customerId=bf9b229a-6d53-df11-b7e1-00137238f579>)

Dagrenovation – tømmes tirsdag og fredag.

Bio - hver fredag. Husk at afklippede grene, blade m.m. ikke skal i bio. NB til posen i barnevognsrummet, jf. oplysningen nedenfor.

Elektronik - hver 2. uge, torsdag i lige uger.

Plast – hver torsdag.

Metal – hver 2. uge, torsdag i lige uger.

Pap – hver onsdag.

Papir – hver 2. uge, mandag i ulige uger.

Farligt affald, haveaffald, stort elektronik og glas tømmes på bestilling. Afhentning af glas bestilles af vores vicevært, Kurt og de andre af Peter Micheal. Se herom senere.

Der er stadig og løbende problemer med, at papkasser ikke bliver foldet sammen inden de lægges i papcontaineren – og at der lægges pizzabakker i samme. (Pizzabakker skal i dagrenovation, da der almindeligvis er madrester i bakkerne.) Det er heller ikke nogen god idé at trampe kasserne fladere eller at lægge små papkasser inden i større papkasser. De fylder stadig meget mere end hvis kasserne sprættes op og foldes sammen. Hvor svært kan det være? Læs i øvrigt skiltene med hvad der må lægges hvor. Vi vil forsøge at fremskaffe større skilte, så det er nemmere at læse oplysningerne på afstand.

Husk også at vi alle har fået en affaldsvejledning, som er udarbejdet specifikt til Rigenshus. Den kan også ses på opslagstavlen i vaskekælderen.

Vi har overvejet at opgive flaskecontaineren for at få mere plads i skralderummet. Men foreløbig beholder vi den. Det vores vicevært Kurt Svendsen, der træffer aftale med Københavns Kommune om afhentning af flaskecontaineren, når den er ved at være fyldt. Det er imidlertid ikke altid, at kommunen overholder aftalen, og så hober flaskerne sig op. Så lad være med at stille flasker foran en fyldt container! Vent til den er tømt. eller aflever flaskerne et andet sted. (De nærmeste containere står Haregade 35, Rigensgade 27 og Borgergade 27.) Dels er det besværligt for dem, der ikke kan holde synet ud og selv afleverer jeres flaskerne et andet sted, dels kan der nemt blive sparket til flaskerne, så de går i stykker, med det besvær og problemer det så giver.

Hvis du har brug for afhentning af henholdsvis storskrald, haveaffald eller stor elektronik, så kontakt Peter Michael, der er den i bestyrelsen, som kan bestille afhentning. Der skal bestilles særskilt for hver af grupperne. Haveaffald afhentes kun i perioden fra 1. marts til 30. november. Peter Michael vil derefter rundsende en besked om, hvornår tingene bliver hentet. Indtil afhentningen kan tingene helt undtagelsesvis stå i portgennemgangen. Dagen inden afhentningen skal I selv sørge for, at tingene kommer ud på fortovet ved siden af porten. Husk at stille tingene, så de ikke rører de kalkede vægge, og at storskrald skal være opdelt i henholdsvis træ til genanvendelse og storskrald i øvrigt. Københavns Kommune oplyser, at affaldet afhentes af 2 biler, og at træet afhentes senest dagen efter tømmedagen.

Mindre mængder haveaffald i form af grene og blade skal ikke lægges i bioaffald, men kan lægges i papirposen, der står bag døren i barnevognsrummet. Så tager bestyrelsen det løbende med på genbrugspladsen eller stiller det ud til afhentning sammen med andre større mængder haveaffald. Jord skal genanvendes i bedene.

Gårdudvalget

Gårdudvalget bestod efter første møde lige efter generalforsamlingen af Line, Kirsten, Didi, Karl-Emil og Sussi fra Rigenshus, samt af Mette og Janne fra Helges Minde.

Allerede sidste sommer blev det besluttet, at der i gårdene ikke anvendes kunstgødning og sprøjtegift.

Der blev arrangeret lystænding med glögg og æbleskiver søndag den 8. november. Efterfølgende blev der opsat juletræer i lille og store gård. Vi skal videreudvikle lidt på juletræsfødderne, så træerne ikke vælter, men ellers var der generelt stor glæde over denne nyskabelse. Efter nedtagningen blev træernes grene genbrugt som gran.

Grundet corona er der ikke holdt møder i haveudvalget, men der er individuelt beskåret diverse træer, ordnet blomster og krukker samt sået græs. Græsplænerne har det hårdt i de våde og kolde perioder af året, og derfor er plænerne delvist spærret af i forårs månederne. Vi skal opfordre til, at man går på de brostenstensbelagte stier – IKKE på græsset. Særligt spidsen ud for nummer 55 er nedslidt af folk, der skyder genvej over græsset.

Arbejdsdage og sociale arrangementer

2020-generalforsamlingens livlige debat for og imod bestyrelsens forslag om indførelse af et gebyr på 250 kr. ved udeblivelse på en fællesarbejdsdag (som reelt er et par timer) havde den positive bivirkning, at et hidtil uset antal andelshavere meldte sig til arbejdsdagen den 27. september. Af corona-hensyn blev nogle opgaver løst på andre dage, men rigtig mange ting blev ordnet. Tak for indsatsen til alle.

Bestyrelsen har som et led i at gøre de fælles arbejdsdage både effektive og hyggelige besluttet, at dagene indledes med at arbejde og afsluttes med kaffe/kage og fællesspisning, hvis vejret og corona-situationen tillader det.

Den første arbejdsdag afholdes første 'ledige' søndag i april (dvs. første søndag, som ikke indgår i påsken) og har i år allerede været afholdt den 11. april. Den anden arbejdsdag er den første søndag i september. Det bliver i år den 5. september.

Det er aftalt, at der i begyndelsen af året opsættes en liste med oplysning om, hvornår der er arbejdsdage, generalforsamling, loppemarked og lystænding.

Oprydning i kældrene og på trappeopgange

I forbindelse med istandsættelserne af trapperne i Olfert Fischers Gade 61 og Fredericiagade 94 er de sko, skostativer m.m., som stod i trappeopgangene, blevet fjernet. De må ikke stilles ud igen, og lad os nu passe på de pæne opgange, så de ikke ramponeres i forbindelse med op- eller nedtagning af hårde hvidevarer, sofaer eller andre store ting, herunder selvfølgelig også i forbindelse med flytninger.

Pas også på yderdørene. Det er dyrt at få dem malet, og de bliver forbløffende hurtigt ramponeret af nøglebundter og andet.

Bestyrelsen har gennemført en oprydning og opstilling af kalk, maling, fliser m.m. i kælderen under Fredericiagade 94. Videre er oversigten over gennemførte byggearbejder blevet ajourført. Tilsvarende arbejder vi på at ajourføre oversigten over foretagne/godkendte ændringer i lejlighederne.

Videre er der opsat spritdispensere i begge cykelkældre, og som et forsøg er der opsat cykelstativer i cykelkælderen i Fredericiagade. Vi håber, det kan hjælpe med til at holde orden dernede.

Der er blevet sat flere røgalarmer op, og dørpumpen på bl.a. porten er blevet udskiftet, så porten igen lukker – bemærk at den nu lukker langsomt fra vinkelret, så det er blevet nemmere at komme ud og ind med cykler. Men pas stadig på ikke at skramme porten.

Overdragelse/fremleje/nye beboere

Som det fremgår af sidste års beretning, overtog af Dorte Nikolajsen lejlighed nr. 32 pr. 15. februar 2020. Efterfølgende er lejlighed nr. 17, Fredericiagade 94, st. pr. 1. november overtaget af Signe Baasch, og lejlighed 23, Fredericiagade 94, 3. etage pr. 15. december overtaget af Agnethe Rostholm Schultz og Kaspar Dyring Frederiksen. Sussi Wennerstrøm Petersen har pr. 15. april solgt lejlighed

nr. 26 i Olfert Fischers Gade 61 1. th. til sin datter Amalie Wennerstrøm Mauritzen, som forinden boede til fremleje i lejligheden.

Vi skal minde om, at AirBnB og lignende udlejning ikke er tilladt i Rigenshus. Overtrædelse af disse regler medfører eksklusion af andelsforeningen med efterfølgende tvangssalg af lejligheden.

Men det er tilladt at udlåne sin lejlighed ud til familie eller venner i en kortere periode, når det sker uden økonomisk mellemværende. Ved et sådant udlån skal formanden forinden have tilsendt en mail med information om navnene på den eller de personer, der låner lejligheden i hvilken periode. Denne information rundsendes til samtlige andelshavere, så vi alle ved, hvem der færdes på vores ejendom. Samtidig anbefales det at sætte et opslag herom i den aktuelle opgang.

Evt. fremleje af lejlighed jf. foreningens vedtægter §11, forudsætter, at bestyrelsen forinden har godkendt fremlejeforholdet og underskrevet den tidsbegrænsede fremlejekontrakt.

Ændringer i lejlighederne

Alle ændringer i lejlighederne skal forinden godkendes af bestyrelsen. Det gælder f.eks. maling af vægge i andre farver, udskiftning af køkkenlåger, installation af opvaskemaskiner m.m. Desuden forudsætter mere gennemgribende foranstaltninger, som istandsættelse af badeværelser og køkkener selvfølgelig, at bestyrelsen forinden – og måske også Slots- og Kulturstyrelsen – har givet tilladelse hertil.

Fredningsgennemgangen

Som tidligere oplyst ligger beskrivelserne af de fredede bygninger, Fredericiagade 86-94 på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside. Kopier af beskrivelserne er også lagt på Rigenshus' hjemmeside. Fredningen betyder, at alle ændring skal godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen. Bestyrelsen skal forinden have godkendt ændringerne.

Venteliste

DEAS oplyste i efteråret 2020, at de ikke længere ville føre vores venteliste og henviste i stedet til virksomheden Waitly, som dog krævede 2400 kr. i årligt gebyr plus 112 kr. pr. opskrevet person årligt. Det betød, at vi enten skulle forhøje det årlige gebyr for at stå på ventelisten fra 100 kr. til mindst 300 kr., og samtidig ville vi gå glip af indtægten (i 2020 16.200 kr., når gebyret til DEAS på 3000 kr. er fratrasket), medmindre vi ville sætte afgiften endnu højere.

Bestyrelsen besluttede derfor selv at føre ventelisten via en MobilePay-løsning og en dedikeret konto hos Nordea. På vores hjemmeside kan man se, hvordan man kommer på foreningens venteliste. Afgiften for at være på ventelisten er foreløbig fastholdt til at være 100 kr. for at blive skrevet op og 100 kr. om året. Til gengæld indebærer det endnu en opgave for bestyrelsen. Der er i øjeblikket ca. 150 personer på ventelisten.

Samarbejdet med administrator /DEAS

Samarbejdet med DEAS fungerer. Da serviceniveauet ikke er så højt som tidligere, har vi haft glæde af vores medlemskab af ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation), hvor vi bl.a. hurtigt har kunnet få afklaret juridiske spørgsmål. Bestyrelsen har stadig ikke fundet tid til at gennemføre en samtale med DEAS om en forventningsafstemning.

Valuarvurdering

Den offentlige vurdering er igen udsat og kommer formentlig slet ikke tilbage. Vi har derfor igen i år fået foretaget en valuarvurdering af den samme valuar, som vi har anvendt de sidste år. Denne nye vurdering lyder på 88.400.000 kr. mod 80.700.000 kr. sidste år. Efter samråd med vores revisor har bestyrelsen dog valgt at fastfryse valuarvurderingen fra sidste år og reducere hensættelserne med forskellen mellem den gamle og nye vurdering. Dermed kan vi både regulere andelskronen som foreslået og samtidig være sikker på at kunne fastholde valuarvurderingen fremover. Ifølge vor revisor kan vi til enhver tid vælge at benytte en ny valuarvurdering.

Vicevært

Vi er stadig tilfredse med Kurt Svendsens indsats, og vi ser det som en klar fordel, at han selv står for at passe ejendommen og kun har afløser på i forbindelse med ferie, kurser og lignende. Vi foretager løbende mindre justeringer af Kurts arbejdsopgaver inden for rammerne af den indgåede aftale, så det svarer til foreningens aktuelle behov. Hvis I har input i forhold til Kurts arbejde, er I velkommen til at kontakte bestyrelsen.

Hjemmesiden og facebook

På vores hjemmeside rigenshus.dk kan alle se en præsentation af andelsforeningen, og jer, der er brugere, kan med adgangskoden 'olfert123' gå ind og se referater fra bestyrelsesmøder, oplæg til generalforsamling m.m.

Der er foreløbig lagt tre begivenheder (generalforsamling, efterårsarbejdsdag, lystænding og æbleskiver) på Righshus' facebook i år. Den findes ved at søge på "Righshus Andelsboligforening". Den er en lukket gruppe, hvor man skal søge om at blive medlem. Desuden findes en åben facebook, som findes ved at søge "Righshus".

Røgalarmer

Vi vil atter gentage, at det er meget vigtigt, at de i lejlighederne opsatte røgalarmer tjekkes jævnligt, så de hele tiden fungerer og har friskt batteri monteret. Viceværten tjekker jævnligt de røgalarmer, der findes i opgangene og på øvrige fællesarealer. Giv endelig Kurt eller bestyrelsen besked, hvis I hører bib fra fælles røgalarmer, som trænger til et nyt batteri.

Andet

Videre vil vi gerne takke de andelshavere, der i årets løb har givet en hjælpende hånd med at alt fra at skrubbe gulvet i mellemgangene, rense vaskemaskiner, skrubbe bænke, vaske døre ned, rengøre skralderum/containere, rive mos væk fra græsplænen, så og slå græs og meget, meget mere. Det er positivt, sparer os alle for omkostninger og letter bestyrelsen i det daglige virke. Vi er alle glade for at bo i vores dejlige forening og skal i fællesskab passe godt på ting og huse – det er vores fælles ansvar og fælles økonomi.

Endelig vil vi byde Signe Baasch, Agnethe Rostholm Schultz og Kaspar Dyring Frederiksen varmt velkommen i Righshus.