



BESTYRELSEN BERETNING 2008 - 2009

Kære andelshaver

Bestyrelsen har siden ordinær GF den 8. oktober 2008, afholdt 23 bestyrelsesmøder, udover de mange løbende møder med rådgivere, ARI, håndværkere og administrator. Dertil har der været afholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger, henholdsvis den 4. marts og den 16. september 2009.

Hvad har vi så fået ud af alle de møder? Vi er nu endelig kommet en hel del videre med mange af de ting, der har været planer om i årevis. Det er vi godt tilfredse med.

Først og fremmest er vi rigtig glade for, at vi har fået generalforsamlingens tilslutning til en udskiftning af vores gamle vinduer til nye, miljørigtige træ/alu vinduer. Vores rådgiver på projektet, arkitektfirmaet Plan 1, er nu i gang med at forhandle en aftale på plads med leverandøren – alt går efter planen. Vi er også glade for at taget nu er repareret, så det med årligt eftersyn kan holde, formodentlig mindst 10 år mere.

Nu kommer så spørgsmålet om altan. Det er klart, at individuelt tilkøb af altan skal på plads nu, så det kan foregå i forbindelse med vinduesudskiftningen. Det kræver dog at der er tilslutning fra et tilstrækkeligt antal andelshavere. Det er ikke helt enkelt at styre sådan et projekt, og det er naturligvis af afgørende betydning at altan-projektet ikke kommer til hverken at forsinke eller fordyre vinduesprojektet. Da der er lagt op til at det bliver et individuelt tilvalg, vil sagen få sin egen "konto" både hos Plan1 og i Administrationshuset, således at alle udgifter i forbindelse med altanprojekt bliver pålagt dem, der vælger at købe en altan. Det forventes, at vi har en kort præsentation klar til GF.

I beretningen kommer vi ind på de vedligeholdelsesarbejder der er gennemført og de der venter.

Læs beretningen igennem – og få dig et overblik over hvad der er sket af stort og småt i årets løb, og hvad vi planlægger at sætte i gang fremover.

BESTYRELSEN

Der har været en del turbulens i bestyrelsen siden den sidste ordinære GF. 3 medlemmer er indtrådt og 2 er gået igen.

Der er en god arbejdsgang i bestyrelsen nu, og vi får udrettet noget. Ingrid Johansen og Poul-Erik Bengtson (Polle) er på valg. Begge har ydet en stor arbejdsindsats, og begge ønsker genvalg, så vi sikrer en kontinuitet i arbejdet. Sophie og Finn er ikke på valg i år. Rade er tiltrådt som bestyrelsesmedlem, og er nu på valg, da han kom ind som suppleant.

Vi har pt. kun 1 suppleant, så der skal vælges 1 mere. Michael er suppleant, og ønsker ved eventuelt genvalg stadig at forblive suppleant, da han som nybagt far ikke kan prioritere deltagelse i arbejdet.

Bestyrelsen siger tak for året der gik.

VICEVÆRTER

Vi har fra januar 2009 ansat en viceværtmedhjælper, Henrik Hjortnæs, som fortrinsvis tager sig af at renholde trapper, kælder m.v.. Det har betydet, at vores opgange og omgivelser bliver holdt så flot som aldrig før. Og det betyder at vores vicevært John Petersen har fået bedre tid til sit daglige arbejde med drift af ejendommen, som bl.a. er vand, varme og rør, installationer, samt kontakt med beboere og håndværkere, vaskeriservice og meget mere. Vi er godt tilfredse med John og Henriks arbejde, og får også mange positive tilbagemeldinger på det.

ADMINISTRATOR

Vi har fortsat et godt og konstruktivt samarbejde med Administrationshuset. Rasmus Juul-Nyholm har været i stand til at skære igennem og holde fokus, og har hjulpet med til at vinduesprojektet blev ordentligt gennemarbejdet og fik et godt resultat. Den daglige administration kører efterhånden uden problemer. Vores kontaktperson Hans-Arne Christensen har haft rigtig meget at se til i forbindelse med de mange salgsoptillinger og løbende beboersager, hvor der til tider har været ekstra run på. Vi har i årets løb måttet påpege utilfredshed fra beboere over langsom sagsbehandling. Administrator har beklaget og rettet op på dette. Vi har fået god rådgivning i forbindelse med løbende drift, de ekstraordinære tiltag, og klargørelser til GF.

ØKONOMI

Vi har netop fået en valuarvurdering, efter at vores ejendom blev gennemgået i september. Valuaren var meget begejstret for den vedligeholdelse vi har gennemført, opretning af kælderskakt, og ikke mindst den store reparation af taget, understrygning m.v. Derfor har vi kunnet ”nøjes med” et ret lille fald i valuarvurderingen.

På den ekstraordinære generalforsamling i marts, blev der vedtaget en stigning i boligafgiften for at forbedre økonomien til almindelig drift og vedligeholdelse. Der er stadig en lang række vedligeholdelsesarbejder, der er absolut nødvendige.

Vi må forudse at det måske bliver nødvendigt med endnu en mindre forhøjelse af lejen, fordi vi kan blive nødt til at tage lån for at få vedligeholdt det nødvendige, inden det kommer til at medføre yderligere skader og endnu større udgifter.

EJENDOMMENS TILSTAND OG VEDLIGEHOLDELSE, GENNEMFØRT OG PLANLAGT

Reparation af tag, nye branddøre m.v.

Siden sidste ordinære GF er vores tag blevet repareret. Det har været en omfattende omgang, og det kom da også til at koste lidt mere end planlagt, for når man reparerer et gammelt tag, kan det nemt gribe om sig. Vi har fået udskiftet knækkede teglsten, understrøget hele taget, udskiftet gl. utætte loftsvinduer med gennemsigtigt tegl, udskiftet én og repareret en anden skotrende, udskiftet udluftningshætter – og udskiftet en rådden kel, som tilsyneladende har været rådden i årevis uden at der er gjort noget ved det (bemærkning om undtagelse i forsikringsbetingelser for 10 år siden). Det er en farlig politik der tidligere har været ført, ved at undlade at reparere en så væsentlig og bærende bestanddel. Sådan noget må aldrig ske igen.

I forbindelse med tag reparationen blev loftet tømt, og det skal fortsat være tomt, fordi vi hvert år skal have gennemgang og ny understrykning hvor det er nødvendigt. Derfor kan loftet ikke tages i brug igen, hverken til opbevaring eller tørreloft, før vi engang får et helt nyt tag.

Vand i kælderen

Der har tidlige været problemer med vand i kælderen. Sidste år blev nogle lyskasser i Dannevirkegade fyldt op – da man mente, at vandet kom ind den vej fra. I dag kan vi konstatere, at det ikke var problemet, for det har det vist sig, at der alligevel trækker vand ind, når der har været skybrud eller perioder med kraftig regn.

Nogle beboere har måttet tømme deres kælderrum som var oversvømmede, og flytte deres ejendele til nye tørre kælderrum, så viceværten kunne tømme vand og sætte affugter i gang. Det har hjulpet noget – men der er stadig risiko for vand, da det tilsyneladende er grundvandet der stiger op gennem utætheder i kælderen beton-gulv.

Vi må afsætte en del af vedligeholdelsesbudgettet til en ordentlig undersøgelse af forholdene, med professionel rådgivning, og derefter evt. lægge dræn under gulvet, eller hvad der nu, ifølge sagkundskaben, skal til. Et foreløbigt skøn lyder på omkring 2 mio. til dræn, men det skal undersøges til bunds. Vi skal ikke have nogen HOVSA løsning.

Gårdareal og have

Sidste år fik vi fældet de store kastanjetræer og det viste sig, at 2 andre store træer nærmest var hule indvendigt af råd, så af sikkerhedsmæssige grunde måtte de også fældes. John har desuden beskåret de mindre træer. Vi skal hugge ud rundt om de efterladte ”stamme-stubbe” og de skal fjernes helt, da rødderne kan vokse videre. Det viste sig ved opretning af kælderskakt og trappe ved det gamle storskralde rum, at rødderne fra kastanjetræet gik helt ind og havde skubbet til muren.

Gårdens asfaltbelægning nærmer sig det skandaløse, så hullet og ujævn som den er. Skraldemændene klager og kan i princippet nægte at arbejde under de forhold. For os som bor her, er det også med risiko, at man bevæger sig tværs over gården. I Oplands gårdprojekt, som blev forkastet sidste år, var udgiften til ny belægning – inkl. bortskaffelse af gl. asfalt og beton ansat til ca. 2,5 mio.

Kloakker

Der er en kloak ud for viceværtskontoret, som er på vej til at vælte. Det vil være det rette at udskifte alle kloakker i forbindelse med en istandsættelse af gården. Det skal overvejes om

vi først skal have en total inspektion af rør og kloakker i gården, så vi kan få repareret kloakker og dræn i nødvendigt omfang. Samtidig vil vi få mulighed for at udelukke at vand trænger ind på grund af fejl og mangler under jorden i gården. Vi har tidligere fået overslag over udskiftning af alle de gamle kloakker. Det lå i august 2008 på ca. 2. mio, hvilket vel at mærke var samtidig med at gården alligevel var gravet op.

Terrazzo ved hoveddøre

Der er store revner og buler i terrazzoen ved 9 hoveddøre, så dørene dårligt nok kan åbnes. Reparationsarbejdet er sat i gang – foreløbig de 5 værste. Det bliver repareret ned til den underliggende jerndrager, der renses af for rust og behandles, hvorefter der lægges ny terrazzo i et afgrænses felt, så det passer bedst muligt til det eksisterende.

Faldstammer

Faldstammer bliver løbende udskiftet som der er behov for det. Hvis man skal have foretaget en udskiftning af sit køkken, skal viceværten have besked, så han kan undersøge om der er grund til at udskifte faldstamme samtidig.

NYE VINDUER

Som nævnt er Plan 1 i fuld gang med at forhandle med leverandør og entreprenør. Det er hensigten at selve udskiftningen går i gang i begyndelsen af 2010 – omkring 1. marts. Følg med i det videre arbejde ved at læse referat af bestyrelsesmøder på nettet.

INDIVIDUELT TILVALG AF ALTANER

Det er af oplagte grunde Plan1 der kommer til at stå for rådgivning og styring af altanprojektet. Det er samme firma som leverer de nye vinduer, der også står leverance af altandøre, udskæring og isætning af døre.

Det er af afgørende betydning, at det hele bliver koordineret på forsvarlig vis. Plan 1 kommer til at stå for specifikation ift kvalitetssikring, styring og kontraktudformning med leverandør, og 1 års og 5 års eftersyn.

Vi forventer at kunne præsentere en **bindende aftale** i løbet af efteråret. Den bindende aftale vil omfatte: Beskrivelse af model, mål og kvalitetsbeskrivelse, nøjagtig placering, samt en pris, som dækker en opsat altan, inklusive rådgivning (Plan1) og administration af aftaler og betaling (Administrationshuset).

I den bindende aftale forpligter andelshaveren sig til at forudbetale den fulde pris. Derudover forpligter andelshaver sig til at sørge for, at radiatoren foran det vindue der skal udskiftes med altandør er fjernet inden vinduesudskiftning går i gang, til en nærmere fastsat dato. Det er en forudsætning for at isætte altandør, at radiator er fjernet.

Bestyrelsen kan indhente ca. pris på lukning, alternativt flytning af radiatorer, men det bliver andelshaverens eget ansvar at få det udført til tiden, efter påbud i forhold til den overordnede tidsplan. Aftalen vil også omfatte vedligeholdelsesforpligtelse på altanen. Denne skrives tillige ind i vedtægterne, som må ændres ved en ekstraordinær GF (formodentlig begyndelsen af 2010.)

Som nævnt – skal det være – skal det være nu. Men forløbet skal styres, for vi forudsætter 100% sikkerhed for, at altanprojektet på ingen måde hverken forsinkes eller fordyrer den vedtagne udskiftning af vinduerne.

PRIORITERING af vedligeholdelsesarbejder

Hver andelshaver skal naturligvis nøje overveje sin økonomi før et bindende tilsagn om altan. Har man råd til at investere, foreløbigt anslået omkring 80.000 kr., i en altan og fortsat plads i økonomien til en evt. yderligere lille huslejestigning?

Vi kan nemlig ikke garantere, at de nødvendige vedligeholdelsesarbejder ikke kommer til at medføre yderlige stigning i boligafgift, om end det bliver en mindre stigning. Dertil kommer selvfølgelig den stigning som de nye vinduer medfører (hvoraf en del vil blive hentet igen på varmebesparelse).

Sidste år sagde vi nej tak til et tilbud fra ARI om en total vedligeholdelsesplan for ejendommen. Det var før huslejereguleringen blev vedtaget, og økonomien var endog meget stram – så vi valgte at spare den udgift. Det svier til os nu, hvor vi nødvendigvis har skullet danne os et overblik over og prioritere fremtidige, nødvendige arbejder. Poul-Erik Bengtson (Polle) har trukket et ordentligt læs i den forbindelse, og har taget fagfolk med på råd, fået prisoverslag m.v., så vi har kunnet skitsere en fremtidig plan.

Vi vil give første prioritet til at få løst problemet med vand i kælderen. Det er nemlig noget der kan skade ejendommen på længere sigt, så det skal der gøres noget ved nu. Derefter prioriteres kloakker, gård og have/legeplads. Den totale istandsættelse af gården, som Opland gav tilbud på og som blev nedstemt sidste år, kostede godt 11. mio. Vi må kunne få noget godt ud af at investere mindre, i det mest nødvendige.

Men en gennemgribende forskønnelse af gården rækker det ikke til. Så vi må nok beholde de gamle containerskure, reparere de murede udluftningsstøtter og hegnet, samt cykelskurene, og stå sammen om i fællesskab og ved egen indsats at male, plante og forskønne.

På længere sigt – i bedste fald først om 10-15 år – skal taget udskiftes. Vi kan satse på, at der til den tid vil være fornuft i at indrette tag boliger, og at vi ad den vej kan få noget af finansieringen dækket ind.

Vedhæftet denne beretningen er en oversigt – forslag til en **prioriteret vedligeholdelsesplan**, med et skønnet budget. Det endelige vil afhænge af professionel rådgivning og indhentning af konkrete tilbud på diverse arbejder.

Hvis det kommer til at medføre en lille huslejestigning, vil det komme til afstemning på ekstraordinær GF.

INTENET FRA FIBERBY

Fiberby er klar til at tilslutte, men det har vist sig at være noget vanskeligere end vi havde forudset, at komme ud af de nuværende aftaler med A+ og telelet. Administrationshuset har forhandlet for os, og arbejder fortsat på at få en god aftale hjem om overgang. Men det ser ud til, at vi er klar til at få internetskift pr.1. november.

SALG AF LEJLIGHEDER

Det opsving i boligmarkedet, som holdt sig indtil midt på sidste år, har bevirket, at vores andelskrone har givet oprindelige andelshavere, og folk der købte for nogle år siden en ordentlig gevinst. Vi har stadig en rimelig andelskrone, priserne er rimelige og boligafgiften stadig relativt lav, sammenlignet med andre foreninger her i bydelen. Nu, hvor der er en global recession og finanskrise, ønsker mange at erhverve sig et hus eller en større lejlighed til en god pris. Men der er en kæp i hjulet, og det er bankernes uvilje til at låne nye købere penge. Der er dog alligevel handlet en del i løbet af året, og heldigvis uden meget store nedslag i pris, som man har set andre steder. Aldrig i foreningens historie har vi haft så

mange lejligheder til salg – 15 stk. – som vi har lige nu. Det er svært at spå, især om fremtiden, som Storm P sagde. Men vi kan håbe på at markedet igen udvikler sig i positiv retning eller at bankerne lemper deres meget stramme udlånspolitik.

VENTELISTER

Det seneste år har der ikke været salg i foreningen via ventelisterne.

Derfor vil vi foreslå en vedtægtsændring, som betyder at vi ”fastfryser” ventelisterne. Begrundelsen er, at det vil sætte sælgere i stand til straks at få mægler og forsøge at sælge selv. Samtidig undgår vi det spild af tid og papir det er, at kopiere og omdele alle salgsopstillinger.

LEJELEJLIGHED KOMMER TIL SALG

Vi får en stor lejebolig på Enghavevej til salg inden længe. Vi venter blot på skifterettens behandling af boet efter en lejer, der er gået bort. Salget vil give et lille bidrag til økonomien, men vi har lært, at vi ikke kan basere økonomien på salg af lejeboliger, da det af gode grunde ikke er en indtægt vi kan regne med. Vi har i øjeblikket 15 lejeboliger tilbage.

Det vil være oplagt at øremærke indtægten fra salget til en professionel undersøgelse af vandproblemet i kælderen og den nødvendige udbedring med dræn, kloakundersøgelse, m.v., alt efter hvad undersøgelsen viser.

BEBOERSAGER

Der har været en del klager over overboer/underboer/naboer – og bestyrelsen har forsøgt at mægle i tilfælde hvor konflikten ikke umiddelbart blev løst mellem de involverede. Bestyrelsen har i et tilfælde grebet ind og i andre er vi kommet med forslag til løsning. Grundlæggende er det op til beboerne indbyrdes at komme til rette når de bliver uenige. Vores ejendom er ikke særlig godt lydisoleret, og det gør, at vi skal være hensynsfulde over for hinanden. Hvis en andelshaver ikke følger bestyrelsens gentagne henstillinger, kan det ende med eksklusion af foreningen.

GENUDLEJNING AF SLAGTERFORRETNINGEN

Lejeren af Enghave slagteren er opsagt på grund af manglende betaling. Der har ikke været åbnet siden juni måned, men vi har ikke kunnet opsigte før der var restance, hvilket blev konstateret i august. Vi har forsøgt på alle måder, at få kontakt med tidl. lejer, og få en aftale i stand, så vi kunne undgå at gå rettens vej, hvilket tager 6-8 måneder. Det er netop lykkedes at få en afståelseserklæring fra tidligere lejer, så vi kan få genudlejet forretningen. Der er flere interesserede som gerne vil drive slagerforretning. Vi satser på at få en lejer, der vil have åbent i normal åbningstid.

SALG AF TAGAREAL TIL ENDNU EN MOBILMAST

Sonofon har ”site-hunted” vores tag ved Alsgade/Enghavevej hjørnet som et ideelt sted at opsætte en mobilmast. Vi har fået et tilbud fra Sonofon, som vil betale os 40.000 kr. i leje om året, med årlig regulering + 3%.

Opsætning af endnu en mast bliver sat til afstemning på GF, da vi fornemmer en vis utilfredshed over den mast vi allerede har. Derfor vælger vi at lade generalforsamlingen beslutte om vi skal have en mobilmast mere. Det skal bemærkes, at indtægten på den eksisterende mobilmast er ca. 37.000 årligt – også med regulering. To master betyder altså

en årlig indtægt på omkring 77.000 kr. I mod forslaget taler det æstetiske, samt beboeres utryghed ved masten.

BØRN OG HÆRVÆRK

Udover store lyd gener ved voldsomt boldspil, er der sket skade på cykelskuret ved boldbanen. Ved et beboermøde i foråret var der tilslutning til at boldbanen nedlægges, og arealet udlægges med græs, til fælles opholdsareal med mulighed for solbad og hyggeligt samvær, da det ligger i den ende af gården, der har mest sol. Især familier med helt små børn var interesseret i mere græs og et fredeligt, solrigt opholdsareal. De større børn i gården har mulighed for at benytte boldbanerne i Enghave Park og på Sønder Boulevard. Projektet vil blive gennemført samtidig med den kommende gård-renovering.

Vi har i løbet af året konstateret en del hærværk i gården. Fx er der sket skader på affaldsskurenes tag, da nogle drenge har været oppe at lege på tagene. Bestyrelsen har observeret hvilke børn det handler om, og har sendt brev til forældrene om, at de kan forvente at få en regning for udbedring af skaderne – og at de skal sørge for at deres børn holder sig fra tagene.

Vi har – ligesom tidligere bestyrelser - overvejet at få videoovervågning af gården, portene og vaskekælderen, men vi har valgt at afvente og til gengæld holde godt øje med udviklingen. Det vil koste 30-40.000 kr. at få en brugbar overvågning. Det er i sig selv et drastisk skridt som vi allerhelst vil undgå.

Vi opfordrer alle forældre til at opdrage deres børn, sætte regler med konsekvens og tage påbud fra bestyrelse og vicevært til efterretning. Vi opfordrer desuden alle voksne i foreningen til at påtage sig voksenrollen, og gribe ind, hvis de observerer børn, der er i gang med at ødelægge noget.

ARRANGEMENTER

Også i år blev der holdt en fastelavnsfest, og der var rigtig god tilslutning. Omkring 40 forældre og børn slog katten af de 3 tønder de var sat op i gyngestativet. Ved sådan en lejlighed glæder man sig over, at alle børnene er søde og sjove og godt kan opføre sig ordentligt. Der var varm chokolade og boller i den regnvåde gård – og bagefter var der kroning af kattedronning og dronning og bedst udklædte i beboerlokalet – med kaffe, juice og slik i lange baner. Et rigtig vellykket arrangement.

Der blev ikke nogen sommerfest i år, da der ikke var tilstrækkelig opbakning til at stå for arrangementet. Det er jo muligt, at forholdene ikke tillader det næste år, på grund af igangværende arbejde, men afhængig af hvordan gård og have ser ud til den tid, vil bestyrelsen igen indkalde interesserede til at stå for fastelavnsfest og sommerfest