

BESTYRELSENS BERETNING FOR 2011

Omlægning af lån

Bestyrelsen gennemførte i efteråret en refinansiering af foreningens lån i forbindelse med rentetilpasningen af foreningens store rentetilpasningslån(F4).

Vi forespurgte på tilbud fra BRFkredit, Nykredit samt Realkredit Danmark. Det viste sig hurtigt at Realkredit Danmark var væsentlig mere attraktiv end de to andre realkreditinstitutter. Vi fik professionel sparring og vejledning fra såvel administrator samt Realkredit Danmark. Valget faldt på Realkredit Danmark.

Vi valgte at omlægge lånet til et nyt 30 årigt rentetilpasningslån med en 10-årig fastrenteperiode til en rente på 3,05% fra 1. januar 2012 .

I forbindelse med omlægningen fik vi udbetalt et provenu til indfrielse af foreningens kassekredit på 3,5 million hos Nykredit bank.

Derudover konverterede vi foreningens kontantlån med en restlevetid på 23 år til et nyt 4% kontantlån over 30 år.

I forlængelse af refinansieringen flyttede vi foreningens bankaktiviteter til Danske Bank.

Konsekvenserne af denne refinansiering betyder at foreningen får en væsentlig lavere rente på vores store rentetilpasningslån. Foreningens kassekredit på 3,5 mio. kr. er indfriet. Refinansieringen giver en årlig besparelse på 1,1 mio. kr.

Vi havde en god dialog med administrator gennem hele processen.

Med den nuværende lån-sammensætning udnytter foreningen det historisk lave renteniveau, samtidig med at vi minimerer den risiko der er forbundet med løbende at skulle refinansiere vores lån i kortere intervaller. Vi er overbevist om at denne sammensætning er det bedste for foreningen på sigt.

Salg af lejligheder

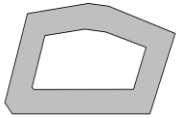
Foreningen har i 2011 solgt 3 lejligheder og per 1. januar 2012 bestod foreningen af 137 andelshavere i foreningen og 34 lejere og 2 tomme lejligheder.

I foråret 2011 modtog foreningen brev fra kommunen, fordi en lejlighed havde stået tom meget længe, da der var tale om et dødsbo. Den havde været uden beboere i omkring et år, inden den gennem ejendomsmægler blev sat til salg. Kommunen ville sætte lejere ind i den, men vi fik et par gange udsat fristen med nogle måneder, så vi havde en chance for at nå at sælge den i stedet.

Foreningen har nu 3 lejelejligheder til salg, som efter salg omdannes til andelslejligheder. Det drejer sig om Holstebrogade 12, 1. th. på 64 m², Middelfartgade 12, 4. tv på 63 m² og Middelfartgade 14, 4. tv på 88 m².

Tagprojekt

På den ordinære generalforsamling i 2011 blev det besluttet, at vi skal udnytte den lave rente og de lave håndværker priser til at få skiftet taget. Svend Westergaard blev valgt som bygherre rådgiver, da vi vurderede at det er vigtigt at de samtidig kender en masse til foreningen i forvejen, og vi vurderede i øvrigt at det ikke var sandsynligt at vi kunne spare noget ved at vælge en anden.



Analysearbejdet op til generalforsamlingen vedrørende taget har været foretaget af P. Jahn, men bestyrelsen valgte alligevel kort efter generalforsamlingen at sætte arkitektarbejdet i licitation, hvor kriterierne for vores valg var pris, erfaring og ressourcer afsat til projektet. Vi vurderede, at prisen fra arkitektfirma hermed ville være lidt "skarper" end hvis vi bare spurgte en enkelt om pris. I slutningen af august besluttede vi os dog for P. Jahn da vi vurderede, at deres tilbud var mest fordelagtigt. Jonas Stavad har været projektleder hos P. Jahn.

P. Jahn har haft forskellige problemer med at indhente de nødvendige informationer fra kommunen, hvorfor der har været en forsinkelse på et par måneder, inden vi kunne sende projektet i licitation (underhåndsbud), men svar med priser fra entreprenører er krævet retur i løbet af februar 2012. P. Jahn er i gang med at gennemlæse og vurdere de indkomne tilbud og vi afventer deres anbefaling i nærmeste fremtid. Der er i licitationen spurgt om en del forskellige priser og tillæg afhængig af det projekt vi sætter endeligt sammen. Derfor vil bestyrelsen, sammen med P. Jahn og Sven Westergaard i marts 2012 og indtil kontraktunderskrivelse, vurdere tilbuddene og beslutte, hvordan vi får stykket projektet mest fordelagtigt sammen, inden for de rammer der er besluttet på generalforsamlingen i 2011. Kontraktunderskrivelse forventes foretaget i løbet af foråret 2012 og taget forventes udskiftet i løbet af 2012, afhængig af hvad der står i entreprenørernes tilbud, og hvad arkitekterne vurderer som mest hensigtsmæssigt.

Administration

Som bekendt er vores administrator Svend Westergaards Ejendomsadministration, og bestyrelsen har i årets løb haft et rigtig godt samarbejde med dem! Vi har undervejs måtte lave et par mindre justeringer, således at alles forventninger, så vidt muligt, kunne indfries.

Vi har lavet en skrivelse til hjælp ved salg af lejligheder, idet der opstod nogle sammenstød, som viste sig at kunne løses ved at andelshaverne opsøgte information om emnet inden henvendelse til administrator. **Husk**, derfor venligst at undersøge så meget som muligt om salg, ikke mindst på vores hjemmeside, før I ringer til Torben Brodthagen.

Vedrørende fremleje skal man selv, inden fremlejen starter, udfærdige en fremlejekontrakt og aflevere originalen til godkendelse hos bestyrelsen. (I postkassen i vaskeriet)

Vicevært

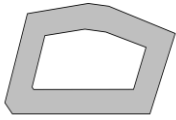
Vi har en vicevært, som virkelig gør rigtig meget godt for vores forening! Vi skal blot huske på, at han ikke er ansat med en fast arbejdstid. Udover faste opgaver, udfører Bent Flemming ad hoc opgaver, som vi beder ham om at udføre, fra gang til gang. En fast opgave er dog den daglige telefontid, men det er ikke en del af de faste opgaver at skulle være på ejendommen hver dag.

Vi har faktisk stor glæde af denne aftale, for på den måde trækker vi på Bents hjælp, når det brænder på, f.eks. da vi havde oversvømmelse i kælderen, hvor han virkelig ydede en stor indsats og havde det store overblik.

Bestyrelsen indskærper:

Vaskemaskiner

Alle beboere bedes respektere, når en beboer har sat sin lås i blå eller rød tavle nede i vaskeriet, og derved har reserveret en vasketid - så har denne beboer råderet over disse vaskemaskiner og tilhørende tørretumbler i den nævnte periode.



Affald

Alle beboere bedes respektere, at affald sorteres i de dertilhørende containere og rum i, og rundt om, skuret.

Husholdningsaffald, Papir, pap, glas, batterier, storskrald, elektronik- og el skrot, maling o.l. – og ikke noget affald i legetøjsrummet.

Sorteringsafgift på kr. 2.500,00 pålægges foreningen, såfremt affaldet ikke er korrekt sorteret.

Er man i tvivl omkring bortskaffelse af affald, kan man søge yderligere information på Københavns Kommune hjemmeside.

Cykler i gården

Derudover skal der på det kraftigste opfordres til, ikke at fastgøre cykler til gelændere eller nedløbsrør. Det ødelægger blomsterne, og gør det umuligt at feje og fjerne sne omkring trapperne, hvor dette netop er allervigtigst!

Fælles afskrivningsprincipper

Da der ikke længere er krav om at alle skal bruge den samme vurderingsmand, skal man selv være opmærksom på, ved forbedringer i andelen, at det er et krav, at man nedskriver efter ABF's nedskrivningskurve (se vedtægter § 14.2). Husk derfor at gøre eventuel vurderingsmand opmærksom på dette. Ligeledes skal bestyrelsen også vurdere efter disse principper. (Se evt. også foreningens hjemmeside).

Henvendelse til bestyrelsen/administrator

Der skal ikke ske direkte henvendelse til bestyrelsesmedlemmer på privat telefon i forbindelse med foreningsrelateret arbejde. Dette bedes overholdt, tak.

Ved henvendelse til bestyrelsen benyttes følgende:

Indirekte: www.ostbanehus.dk **Direkte:** postkasse i vaskeri, mail bestyrelsen@ostbanehus.dk eller ringe på 42 41 43 82 lige uger torsdag kl 10-12.

Enhver henvendelse behandles på førstkommende bestyrelsesmøde, som vi tilstræber at holde hver 14. dag.

Bemærk at ved de fleste henvendelser, er det relevant at kontakte vicevært eller administrator.

Vicevært: Bent Flemming tlf. 40424204 kl. 9-16, postkasse i Holstebrogade 10, st.tv og brevsprække i kontordøren i kælderen under Middelfartgade 14 (indgang fra gården).

Administrator: Torben Brodthagen tlf. 33764704 kl. 9-16, e-mail: tb@swe.dk

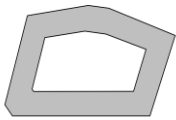
Distribution af materiale og hjemmeside

Bestyrelsen vil igen opfordre alle beboere, der har computer eller bare nem adgang til computer, til at melde sig på foreningens mail, så vi med tiden kan nøjes med at sende information ad elektronisk vej.

Har man adgang til en computer kan man også nemt gå ind på foreningens hjemmeside og orientere sig om langt de fleste problemer der kan opstå i dagligdagen. Der ligger rigtig god information om salg af lejlighed, hvilke lejelejligheder foreningen har til salg, dato for sociale arrangementer etc.

Har man også tilmeldt sig foreningens mail, så kan administrator eller bestyrelsen sende en mail om, at der er lagt nyt på vores hjemmeside. Men denne totale digitale løsning ligger nok lidt langt ude i fremtiden, så indtil videre informere vi også med breve og opslag.

Så, kære PC-ejer tilmeld dig mailen! Du kan se på hjemmesiden hvordan.



Energisparetiltag

Bestyrelsen har løbende søgt at spare på energiforbruget i ejendommen. Dette har vi søgt at gøre ved at finde grænsen for - men ikke væsentligt over - normal komfort;

Vi skal kunne have lys nok til at orientere os om aftenen, samt varme nok til almindelig velvære.

- ▲ Vi har fået udskiftet en række gamle gløde pærer til energispare- og LED lys.
- ▲ Vi har fået justeret varmeanlæggets styring så vi bedre udnytter energien.
- ▲ Vi har fået isoleret de helt uisolerede rør på loftet
- ▲ Vi har fået sat termoventiler på tilbageløbet af varmt brugsvand, så temperaturen holdes konstant helt frem til alle tappesteder.
- ▲ Vi har fået fremført varmt brugsvand til vaskemaskiner, så vi slipper for at varme vand op i vaskemaskinerne med dyr el.

Vi har, som besluttet på den ordinære generalforsamling 2011, igangsat en ombygning af varmecentralerne med varmeveksler, nye energisparende pumper og opjustering af styringen i udbud.

Varmeveksleren er en sikring mod at et utæt rør eller radiator, som kan medføre store vandskader i ejendommen. Det skyldes at det vand der løber i vores radiatorer i øjeblikket kommer direkte ind fra de store rør fra varmeværket. Vi har planlagt at ombygningen sker i sommerperioden.

Vi har, i forbindelse med tagprojektet, bedt om tilbud på at opsætte solceller på taget til at dække en stor del af ejendommens fælles el-forbrug.

Vi påtænker derudover at udskifte den meget energikrævende ”blå” el-opvarmede tørretumbler med endnu en gas opvarmet tørretumbler, som den ”røde”.

Faskine

Vi har også overvejet og undersøgt muligheden for at grave en såkaldt faskine ned i gården. Det er rør, der lægges ned i jorden, hvor vandet fra tagets nedløbsrør løber til og ledes ind i et område under gården, hvor området er anlagt med hulrum, der før i tiden blev lavet med sten, men som nu laves med plastik, så vandet langsomt kan sive ned i jorden – så det altså ikke under store regnmængder belaster kloakken, men blot løber ned i jorden. Dette er tilskudsberettiget. Vi ved endnu ikke om det er en god idé i vores gård, det beror blandt andet på jordbundsforholdene.

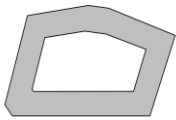
Pulterrum

Vi er i gang med at lave en oversigt over, hvem der bruger hvilke loftrum.

Efterhånden som projektet skrider frem, vil I få en oversigt over jeres loft, hvor der er indtegnet alle loftrum. I bedes returnere denne oversigt til viceværten med tydelig angivelse af jeres pulterrum. Problemet er opstået, dels fordi vi har folk der ikke kan få et pulterrum, da alle er optaget, og dels kan det blive relevant at vide i forbindelse med reovering af taget.

Skybrud

Den 2. juli 2011 oplevede vi et voldsomt skybrud og inden for en uge, d. 6. juli, fulgte endnu et. Regnmængden var så voldsom at Københavns kloaksystem ikke kunne klare vandmængden, således stod vandet 60 cm op i hele bygningens kælder.



A-Skadeservice blev tilkaldt og vores lokale VVS-mand Jesper og vicevært Bent Flemming knoklede for at få vandet ud af kælderen igen.

Herefter fulgte en lang periode med affugtere, som først blev fjernet d. 5 august.

I august og oktober blev der målt fugt, som viste at ejendommen var i en ualmindelig god stand, der blev målt et fugtniveau, der svare til det, der kan forventes i en 2 sals lejlighed. Ingen steder blev der målt kritiske værdier.

Efterfølgende har bestyrelsen, sammen med viceværten, udarbejdet en procedure for lignende situationer i fremtiden.

Opstår den slags uforudsete situationer igen, **opfordres den enkelte til at ringe til vores vicevært eller hvis det er udenfor telefontid, til vores døgnservice.** På den måde sikre vi, at der ikke sker nogle misforståelser.

Foreningen råder nu over en affugter, 2 vandpumper og 2 vandstøvsugere, som viceværten og VVS-firmaet kan betjene.

Alle kloakafløb vil i løbet af kort tid lukkes af i kælderen – også i den anden ende i hovedbrønden, så rotter ikke laver rede i de lukkede rør.

Selv om forsikringselskabet, Codan, er yderst tilfreds med den måde vi håndterede den akutte fase på, og vores efterfølgende tiltag (viceværts fortjeneste), har de desværre, lige som alle andre selskaber, sat policen op med 15 % dvs. med næsten 50.000 kr.

Vi håber dog at vi med aflukning af næsten alle afløb i kælderen kan forhindre de værste skader, skulle det ske igen.

Beboer Jens Krabbe tog nogle billeder og filmsekvenser, som ligger på nettet:

<http://www.flickr.com/photos/jenskrabbe/sets/72157627105835192/>

Radiatorer tilhører foreningen

Radiatorer er foreningens ejendom, men målerne er andelshavernes egne - går en måler i stykker eller bliver beskadiget, hæfter andelshaverne selv for reparation af denne. I denne sammenhæng gøres opmærksom på, at foreningen har en aftale med Brunata, der forpligter os til at have ens målere i alle lejligheder. Så hvis man udskifte sin måler, skal dette bestilles hos Brunata. (Brunata oplyser en cirka pris på kr. 700,00)

Med radiatorerne forholder det sig anderledes, de er en del af det fælles rørsystem.

Radiatorerne må kun fjernes, hvis man søger bestyrelsen om denne ændring inden nedtagning SAMTIDIG med at man forpligter sig til at reetablere radiatoren ved fraflytning. Ansøgningen er en standardskrivelse, som kan fås hos viceværten, men vil snarest også lægges på hjemmesiden.

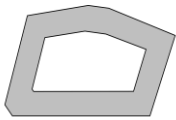
Skrivelsen kan ved fraflytning enten indfries ved at radiatoren er genetableret eller ved at køber underskriver og dermed overtager pligten til reetablering ved sin fraflytning.

Indvendige døre i lejlighederne

Døre, der ikke ønskes i lejligheden, kan opbevares enten på eget pulterrum eller nede i kælderen under Holstebrogade 8. Man kan kontakte viceværten, så han kan hjælpe med at åbne og sætte døren ind og notere, hvor den hører til.

Sociale arrangementer og beboerudvalg

Bestyrelsen har været meget glad for den hjælp nogle beboere har tilbudt i løbet af året.



Bl.a. har nogle beboere tilbudt, at stå for beplantning og pasning af blomsterbedene i gården. Så fra foråret 2012 vil viceværten ikke længere stå for pasningen af bedene.

Sommerfesten blev afholdt igen med succes i 2011 og i stedet for at bestille maden udefra, så fik vi lavet maden af en beboer i foreningen. Maden blev lidt forsinket, men heldigvis sprang nogle af festdeltagerene til og hjalp med madlavningen. Så det endte alligevel med lækker mad. Måske skulle man være lidt flere køkkenhjælpere til et så stort projekt, alt sammen noget vi må tænke på næste år.

Desværre måtte ”juletræstænding” aflyses p.g.a. manglende tilmelding.

Vi kunne godt tænke os at endnu flere beboere involverede sig i foreningen. Vi vil derfor foreslå at der laves nogle udvalg:

- ♣ Gårdudvalg (f.eks. valg af planter, lugning mm.)
- ♣ Antenneudvalg (valg af udbydere, valg af ekstrakanaler) og et
- ♣ Festudvalg (planlægning af sommerfesten, juleklip)

Derfor opfordres interesserede beboere til at melde sig.

Arbejdsweekend

Den sidste weekend i september afholdt foreningen arbejdsweekend, hvor vi fik ordnet utrolig meget:

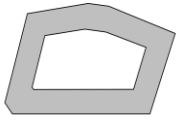
- ♣ den fælles gårdgrill blev rensat og malet
- ♣ pælene omkring glascontainerne blev sat i jorden og malet,
- ♣ en del af rummet til ”El & farligt affald” blev skærmet af med en væg, og der blev således lavet et selvstændigt rum, som nu bruges til legetøj,
- ♣ alle fortrapper blev vasket og vokset
- ♣ alle køkken – og kælderdøre blev slebet og malet sorte.
- ♣ Der var også et børnepasserhold og et madhold, der sørgede for at børnene havde det godt, og at vi alle fik mad & drikke.

De andelshavere, der ikke kunne være til stede til selve arbejdsweekenden, men som godt ville deltage, arbejdede både før og efter arbejdsweekenden. De ordnede blandt andet indkøb af materialer, opsøgte de beboere der ikke havde tilmeldt sig rettidigt, indsamlede de cykler, hvor tidligere påsatte mærkater ikke var taget af, og stod for oliering og rensning af foreningens havemøbler.

Sådan en arbejdsweekend er, udover et fantastisk hyggeligt samvær, også værdifuld rent økonomisk, idet vi forud havde indhentet priser for, hvad det ville koste at have professionelle til at udføre arbejdet. Derfor blev de andelshavere, vi ikke hørte fra eller de der valgte ikke at deltage, efterfølgende opkrævet for deres andel af, hvad denne pris var sat til.

Tusind tak til alle for indsatsen! Vi håber at vi kan lave en lignende weekend i år (se forslag B), for det er simpelthen sådan en god idé!

Efterfølgende havde bestyrelsen en ”arbejdslørdag”, hvor vi fik sat en stor hylde ind i storskrældsrummet, og hylde ind i legetøjsrummet, så der kunne komme lidt system i legetøjet. Vi fik også sat lægter op på pælene omkring glascontainerne, så der kan vokse planter op til foråret.



Beboerværksted

Bestyrelsen og viceværten arbejder med at indrette værksted i forrummet til varmekælderens ved siden af vaskekælderens. Alle Østbanehus' beboere skal kunne låne det, inklusive lidt basalt værktøj og arbejdsborde. Tanken er at rummet skal bestilles, nøgle udleveres og kontrol foretages ved aflevering. Nærmere information herom følger, når rummet er klar til ibrugtagning.

Partnerskabstræer

Bestyrelsen er af en lejer blevet gjort opmærksom på, at man kan søge Partnerskabstræer hos Københavns Kommune, træer til beplantning i området. Vi skal ikke betale for træerne, blot selv plante og pleje dem.

Tanken er at plante en række træer på arealet ved banelegemet langs Østbanegade, da vi vist alle er kede af den noget kedelige strækning, hvor der ofte er henslængt affald o.l. – ikke mindst er dette irriterende for de beboere, der bor lige ud til strækningen.

Efter samråd med flere kyndige i foreningen, søger vi om 15 Oktoberkirsebær og har allieret os med viceværten, som skal forestå alt det praktiske.

Området tilhører Bane Danmark. Vi kan stadig en aftale med kommunen om partnerskabstræer, blot vi får en skriftlig aftale med Bane Danmark om netop denne brug af arealet. Der arbejdes i øjeblikket på at få denne aftale i stand.