

### **Tag- / knopskydningsprojekt**

På ekstraordinær generalforsamling 19 juni 2012, blev der, i forhold til tidligere beslutninger, vedtaget at ændre i betingelser for at lade 5. sals lejligheder købe en del af tagarealet til brug for at knopskyde. Prisen blev sat til 1.000 kr. pr. kvadratmeter for de andelshavere, som købte inden 1. august 2012. Hvis der pr. denne dato ville være solgt minimum 341 kvadratmeter, ville tagudskiftningsprojektet også omfatte knopskydningsmuligheden og ikke udelukkende udskiftning af tag.

Der endte med at være underskrevet køb af 421 kvadratmeter, hvorfor arkitekterne i løbet af efteråret udfærdigede en byggeansøgning til kommunen, som meget detaljeret beskrev hele tagudskiftningen inklusiv knopskydning af 7 lejligheder.

På nuværende tidspunkt ligger ansøgningen til behandling hos København Kommune. Når vi får byggetilladelse retur, vil vi indgå kontrakt med en af de entreprenører, foreningen ligger inde med tilbud fra. Tagudskiftningen forventes ifølge arkitekterne at kunne starte medio maj 2013, og det hele vil vare omkring 1 år.

På generalforsamlingen blev der ligeledes besluttet, at prisen efter 1. august ville være 2.500 kr. pr. kvadratmeter, og at denne pris for fremtiden skal beslutes for et år af gangen på de aktuelle års ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen har i samarbejde med administrator fået lavet en byggekredit hos Danske Bank til finansiering af de løbende byggeomkostninger i perioden for tagprojektet. Byggekrediten vil blive indfriet med et realkreditlån, når vi kender de præcise omkostninger på projektet.

### **Solceller på taget.**

Solceller har løbende været diskuteret, såvel i Bestyrelsen, som blandt beboerne på vores Generalforsamlinger.

I Bestyrelsen har vi udtrykt vores interesse, også skriftligt, når både Københavns Energi (nu HOFOR), DONG og miljøgruppen "2100. nu" har haft initiativer om emnet.

Der er klare tekniske og økonomiske fordele ved at sammentænke projekterne med at forsyne taget med solceller samtidig med udskiftningen af tag. Vi er nu nået så langt, at HOFOR har tilbudt sin assistance ved projekteringen og beregningen af et solcelle-anlæg. Vores tekniske rådgivere har solceller med i byggeandragendet til kommunen for Østbanehus. Anlægget vil i dagtimerne kunne dække en pæn del af elforbruget i vaskekælderen og varmecentralen.

Når HOFOR regner investeringen med og at el-priserne stiger løbende, og vi erstatter købt el fra DONG med vores egen sol-el, så skulle vi have gratis strøm om 10-12 år, hvor solcelleanlægget vil være tilbagebetalt. Der er taget højde for vedligeholdelse og holdbarhed i 25 år. Indtil vi kender udfaldet af projektet, venter vi med eventuel udskiftning af tørretumbler, som også nævnt i bestyrelsesberetning 2011.

### **Cykelstativer**

På generalforsamlingen i 2012 besluttede vi at afsætte 60.000 kr. til at få monteret cykelstativer op ad muren langs fortovet. Kommunen havde stillet i udsigt, at vi ville få cykelstativer ude på de nye hjørnearealer, det viste sig senere ikke at være muligt. Sideløbende med at vi søgte kommunen om tilladelse til cykelstativer langs muren indhentede vi tilbud på stativer fra forskellige firmaer. Det har været svært at overbevise kommunen om, at der er plads på fortovet til cykler uden, at det vil spærre for gående. Især svært fordi vi ikke kunne få at vide, hvilke krav der skulle overholdes, og fordi deres opmålinger stemte dårligt overens med den virkelighed, vi selv kunne måle os frem til.

Tilladelse er nu givet til, at vi kan opsætte 45 graders cykelstativer i Østbanegade og 30 graders cykelstativer i Holstebrogade. I skrivende stund afventer opstart af montering.

Vi vil senere forsøge at overbevise kommunen om, at 15 graders stativer ikke generer gående i Middelfartgade og Ringkøbinggade.

### **Varmecentraler**

Ejendommens to varmecentraler er i sommerperioden 2012 blevet forsynet med varmevekslere og ny varmestyring. Ombygningen betyder, at vi nu har adskilt vores eget centralvarmevand fra HOFOR fjernvarmevand. Desuden sørger automatikken nu for, at centralvarmevandet bliver varmere når det bliver koldere udendørs, således at vi i princippet ikke behøver at regulere på termostaterne i hver lejlighed. Om sommeren lukker anlægget selv af når temperaturen er over 18 grader ude.

### **Skybrudssikring af kælderen.**

Vi har i bestyrelsen arbejdet målrettet for at sikre ejendommen ved skybrud, ikke mindst i kælderen, hvor vi skal have pulterrum. Alle afløb er lukket og alle håndvaske er proppet til. De afløb der er i kælderskaktene har alle fået højt vandslukke, så vandet heller ikke kan fosse ind derfra. Senest har vi fået lukket 5 store revner i fundamentet. Etablering af en faskine i gården, nævnt i Bestyrelsens beretning for 2011, måtte vi desværre opgive, da det viste sig at tilskuddet fra kommunen faldt bort. De nedløbsrør i gården, der trængte til reparation, er repareret, således at vandet ledes direkte ned i et kloakafløb, og ikke fosser ud i gården til skade for fliserne og kælderen.

### **Arbejdsweekend 2012.**

På årets arbejdsweekend var opgaven at slibe og lakere alle elevatordøre, male og rengøre trådnettet på elevatortårnene i alle 14 opgange. Det var en stor opgave, så vi nåede ikke alt arbejdet, men efterfølgende har vi fået hjælp fra beboere til at afslutte det.

### **Renovering af opgange.**

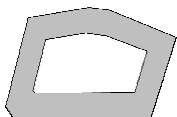
Vi har påbegyndt en renovering af vor hovedtrapper, herunder også udbedringer af revner i væggene.

### **Vedligeholdelsesplan**

Bestyrelsen arbejder med en rullende 10-års vedligeholdelsesplan for at have et overblik over vores fremtidige økonomi og bygningens generelle tilstand. Af prioriterede projekter er bl.a. gadedøre og opgange, facade og sokkel, dørtelefoni, vinduer, faldstamme og vandinstallation.

### **Internet/TV/Telefoni**

Et udvalg i bestyrelsen har i efteråret 2012 arbejdet på at undersøge markedet for udbydere af TV/internet/telefoni for at se om der kan laves en bedre aftale til gavn for alle beboere i Østbanehus. Vi kunne ved en beboerundersøgelse i december konstatere, at der er stor opbakning til en foreningsaftale, hvor alle beboere omfattes på samme aftale mod at vi kollektivt får bedre priser på internet/TV/telefoni fra samme udbyder. Vi har mødtes med flere udbydere og er i øjeblikket i dialog om vilkårene for en foreningsaftale med attraktive priser sammenlignet med, hvad der kan leveres såfremt man som privat laver en aftale. Da vi ikke vil drage forhastede beslutninger på dette område overvejer og undersøger vi de tilbud vi får grundigt. Bestyrelsen vil komme med mere information omkring dette i løbet af foråret 2013.



### ØstbanehusPosten

I løbet af 2012 blev de velkendte Orienteringsbreve i opgangene, udskiftet med en husstandsomdelt skrivelse; ØstbanehusPosten. Det er bestyrelsens indtryk, at der er flere læsere af ØstbanehusPosten, end der var af Orienteringsbrevene. Der bliver skrevet om aktuelle emner, tips og ideer og nyttig viden. Beboere opfordres til at sende indlæg til bestyrelsen, som menes at kunne være relevant for alle beboere. Udgaver findes også på foreningens hjemmeside.

### Gårdudvalg og Oktoberkirsebærtræer

Der blev ved sidste generalforsamling nedsat et gårdudvalg. De tilmeldte har i løbet af sommerhalvåret holdt gården pæn, plantet nye planter og luget ud i bedene. Endvidere blev der sat krydderurter i zinkbaljerne i gården til fri afbenyttelse for beboerne i Østbanehus.

Langs hegnet ved skinnerne på Østbanegade blev der i sommer plantet oktoberkirsebærtræer. Flere af træerne har allerede, som de skal, blomstret to gange, så det lader til, at de har fundet sig til rette.

### Fælleslokaler

Foreningen råder over 2 fælleslokaler: Beboerlokalet og beboerværkstedet. For begge lokaler gælder det, at de kan bookes via henvendelse til bestyrelsen. Beboerlokalet har i 2012 gennemgået en lille renovering og har blandt andet fået opvaskemaskine og nyt stort køleskab. For at tilgodese de nærmeste beboere til beboerlokalet, har bestyrelsen valgt at stramme reglerne i forhold til den almindelige husorden; derfor skal beboerlokalet forlades senest kl. 22.00.

Bestyrelsen har ved hjælp fra beboere i 2012 også etableret et beboerværksted i lokalet ved siden af vaskeriet. Her har man mulighed for blandt andet at reparere cykler, male skabslåger og andet som ikke umiddelbart lader sig gøre i lejligheden. Der ligger lidt forskelligt værktøj i værkstedet, som er til fri afbenyttelse. Desuden råder foreningen også over nogle større maskine – disse kan lejes ved henvendelse til bestyrelsen. Etableringen af beboerværkstedet gav også mulighed for opsætning af en kompressor til cykelpumpe – så nu kan du også pumpe din cykel i gården.