



Andelsboligforeningen

Studsgaarden

Bestyrelsens beretning 2010/2011

Som tidligere år sender vi bestyrelsens beretning ud før generalforsamlingen. Dette så alle andelshavere modtager beretningen og ikke kun dem der møder op på generalforsamlingen.

Først velkommen til alle nye andelshavere.

Vi har igen i år haft en del salg, både til glæde for dem der flyttede og til glæde for dem der endelig fik en bolig, velkommen til jer alle.

Status på ledige salg af lejligheder

Siden starten af sidste regnskabsår har der været 34 salg af lejligheder af disse har de 5 været lejelejligheder. Ingen af disse lejligheder er solgt gennem venteliste. Derudover er der lige nu 19 stk. lejligheder til salg i vores andelsboligforening, af disse er 10 lejelejligheder.

Da vi har ledige lejligheder vil vi gerne opfordre alle til at ”reklamere” for vores forening så vi kan få solgt lejlighederne.

Alle de lejligheder som bliver solgt, bliver solgt gennem ejendoms-mægler eller gennem annoncer i aviser på internettet m.m. og alle lejligheder sælges med nedslag i prisen.

Facaderenoveringsprojekt

De nuværende facadeelementers undergår som tidligere oplyst en nedbrydning, der gør at betonen skal beskyttes mod vejrliget.

I forbindelse med reoveringen opbygges en bærende konstruktion uden på facaderne, denne indeholder isolering og underlag som den udvendige beklædning monteres på.

Bygningsreglementet stiller store krav til isoleringstykkelser, så konstruktionstykkelse bliver på ca. 300-350 mm. Det har indflydelse på vinduer, døre, altaner, indgangspartier med videre og giver en

række muligheder for at tilføre ejendommen et nyt og spændende udtryk.

Energioptimering indgår som et element i projektet og løsninger med solpaneler på gavle, og genindvinding på boligventilationen indgår i overvejelserne.

Siden sidste generalforsamling, hvor bestyrelsen fik bemyndigelse til at iværksætte forundersøgelser og skitseprojektering af renoveringen af facaderne på ejendommen er der indgået en aftale med Datea om at forestå disse aktiviteter.

Vi i bestyrelsen har været på en række inspirationsture til en række ejendomme i københavnsområdet som indenfor de sidste 10 til 15 år har fået renoveret facaderne. Dette for at se hvordan man kan gribe projektet an og hvordan man absolut ikke skal gøre.

Vi forventer med baggrund i det seneste års arbejde at fremkomme med 3 forskellige forslag. For disse forslag vil der blive dannet et prisoverslag og foretaget konsekvensberegninger inden disse fremlægges på en ekstraordinær generalforsamling i løbet af 2012.

Konsekvensberegningen vil vise de samlede økonomiske fordele og ulemper ved de forskellige projekter. Da holdbarhed, isoleringsevne med videre er forskellige på de forskellige projekter, betyder det at det projekt der har den laveste pris ikke nødvendigvis er det billigste, eksempelvis hvis det ene projekt holder i kortere tid eller isolerer dårligere så varmeregningen ikke bliver højere end de andre projekter.

På trods af den finansielle krise og dårlig økonomi i mange andelsforeninger er vi glade for at kunne meddele at banker/realkreditinstitutter er villige til at finansiere projektet. Dette skyldes den gode økonomi i foreningen og den hensættelse vi har haft i regnskabet til dette projekt.

Vi i bestyrelsen ser frem til at kunne præsentere projektet for jer

Status på udskiftning af vandrør og faldstammer

Udskiftning af vandrør og faldstamme i køkken kører planmæssigt
Vi er nu færdige med blok 1 (nr. 3 til Nr. 11) og blok 3 (Nr. 27 til Nr. 37) og hvis alt går efter planen starter vi i det tidlige forår 2012 med 2 blokken (Nr. 15 til Nr. 23)

Alle beboere vil minimum 12 uger før blikkenslageren går i gang få en varsling om at det er deres opgang næste gang. Husk at det stadig kun er de gennemgående lodrette vandrør og faldstammer som bliver skiftet og at rørkasser i køkkenet skal være demonterbare så hvis der sidder køkkenskabe, hylder, tapet, fliser med mere fast på rørkassen så påhviler det andelshaveren selv at afmontere og genmontere disse ting og eventuel efterfølgende maling/reparation af rørkassen også påhviler andelshaveren.

De indvendige vandrør (de vandrør der er efter vandmålerne) er andelshavernes eget ansvar. Hvis man ønsker at få skiftet de vandrør som kommer efter vandmålerne skal man selv betale for dette

Lys følere på trappeopgange

Vi har nu fået opsat lys følere i alle opgange

De er opsat for at spare på strømmen da de kun tænder ved aktiveret på trappen

Vaskeri

I vaskerierne i alle høj blokkene er de gamle tørretumblere nu udskiftet med gastørretumblere.

Gastumblerne er billigere i drift og tørrer tøjet mere skånsomt og ikke mindst er de mere energivenlige.

Hver tumbler har sparet omkring 3 ton CO₂ i forhold til de gamle el-tumblere

P-båse

De gamle p-spærrere kan ikke købes mere og det kan ikke betale sig at reparere dem

Så der er opsat skilteholder hvor man kan få opsat en kopi af sin bilnummerplade.

Det skulle også gøre det lettere at se hvilken bil P-båsen tilhører

Cykler

Igen i år har vi haft en cykle oprydning men allerede nu kan vi se at der er ved at være godt fyldt op i cykelstativer så en oprydning er nært forstående

Husk at fjerne din cykel fra stativerne, hvis den ikke bliver brugt da de optager pladsen for dem, der gerne vil have en plads til deres cykel. Der er også en cykelkælder i hver højblok, hvor der er flere ledige pladser i cykelstativerne.

I bestyrelsen arbejder vi på et projekt der vil give en bedre udnyttelse af parkeringsområdet for både biler og cykler hvilket vil medføre flere cykelparkeringspladser uden at der reduceres i antallet af bilparkeringspladser.

Skybrud

Som alle ved har Danmark haft en usædvanlig våd sommer blandt andet med et voldsom skybrud som kom ind over København og gav nedbør op til 135 millimeter

Det medførte da også at vi fik vand i alle elevatorskakter og i de fleste af de dybe kældre.

Heldigvis var det kun de færreste som fik vand i deres kælderrum. En del fik dog vand ind igennem udluftningenskanalerne i køkkenet og igennem utætte fuger i betonen

Vi har da også haft en del murearbejde i løbet af året på facaden men også på vores kældernedgange

Maling af nedre del af opgange

Vores opgange har længe trængt til lidt opfriskning. Dette pga. slid fra mange års almindeligt brug og til og fraflytninger hvor møbler og andet har påført misfarvninger og mindre skader på væggene.

Vores lokale maler har allerede påbegyndt maling af opgange til og med 1. sal

Grunden til at vi har valgt "kun" at male til og med 1. sal og ikke helt op til 7. sal er at det ville blive væsentlig dyrere at male til 7.sal. Derudover har alle glæde af en pæn opgang ved indgangspartiet og omkring postkasserne, hvor der er færre der ser opgangene jo højere op man kommer.

Vi har valgt en lys farve der giver indgangen et mere åbent og indbydende indtryk

Loppemarkedet.

Som lidt at et forsøg prøvede vi den 28. august at afholde et loppemarked på brandvejen, det gik rigtig godt, der var en god stemning og rigtig mange, der deltog. Vi håber på at kunne gentage dette næste år eventuelt med en tilhørende gårdfest hvis interessen er der og ikke mindst de hjælperne hænder

Med Venlig Hilsen
Bestyrelsen
