



Andelsboligforeningen

Studsgaarden

Bestyrelsens beretning 2009/2010

Som vi plejer sender vi bestyrelsens beretning ud før generalforsamlingen i stedet for at læse den højt ved generalforsamlingen så alle andelshavere modtager beretningen og ikke kun dem der møder op på generalforsamlingen.

Først velkommen til alle nye andelshavere.

Siden starten af sidste regnskabsår er der blevet solgt 17 stk. andelslejligheder, af disse har de 4 været lejelejligheder

Alle de lejligheder som bliver solgt, bliver solgt gennem ejendomsmægler eller gennem annoncer i aviser på Internettet m.m. og ikke gennem venteliste, alle lejligheder sælges med nedslag i prisen.

Derudover er der lige nu 24 stk. lejligheder til salg i vores andelsbolig foreningen, af disse er 11 lejelejligheder.

Vi har i løbet af året fået foretaget en supplerende beton undersøgelse både for at få en second opinion, men også for at se hvordan rusten i armeringen har udviklet sig.

Undersøgelser bekræfter at vi har en karbonatisering af armeringen i betonen hvorfor en planlægning af en facaderenovering bør påbegyndes. vi har da også i det nye budget afsat en del penge til at få udarbejde nogle mere konkret forslag til facadeinddækning.

I den tidsplan som vi arbejder med nu, regner vi med at påbegynde facadeinddækning om ca. 3 til 4 år

I de forløbne beregninger som vi har om hvad det kommer til at koste
Vil den billigste løsning komme til at koste:

308,- Kr. om mdr i boligafgift for en 1 værelser

563,- Kr. om mdr i boligafgift for en 2 værelser

583,- Kr. om mdr i boligafgift for en 3 værelser

670,- Kr. om mdr i boligafgift for en 4 værelser

Og den dyreste løsning kommer så til at koste:

701,- Kr. om mdr for en 1 værelser

1280,- Kr. om mdr for en 2 værelser

1326,- Kr. om mdr for en 3 værelser

1523,- Kr. om mdr for en 4 værelser

Disse tal er forbundet med en **stor usikkerhed** da der ikke forlægger nogle færdige forslag og derved heller ikke nogle konkrete regnskaber, hvor man kan indregne de besparelser, som vi vil få ved en isole- ring af facaderne, eventuelt solfanger på gavlen, vindmøller på taget, eventuelt tilskud fra stat, kommune, private fonde m.m.

Der kan også opstå ting, som vi ikke har haft med i vores beregner så det kan gå hen og bliver dyrere.

I løbet af året har der også været en del oppe i medierne om PCB i bygninger.

PCB blev brugt som fugemasse fra 1950'erne frem til slutningen af 1970'erne og er noget gifte stads.

Der har da også været en del henvendelser fra bekymrede beboer om vi har PCB i de fuger som vi har i vores blokke.

Vi har fået fortaget en undersøgelse af de fuger i facadeelementerne, som gemmer sig bag trapezstålpladerne, da det er de oprindelige elementfuger som er præfabrikerede og banket ind i fugen i forbindelse med elementmontagen.

Disse fuger indeholder heldigvis ikke PCB men er et helt andet materiale.

Udskiftning af vandrør og faldstammer i køkken er i fuld gang, blikkenslagerne er færdige i tredje blokken og er nu i gang i første blokken

hvis alt går efter planen vil 1 blokken være færdig i forår 2011.

Det er kun de gennemgående vandrør og faldstammer i køkkenet som bliver skiftet

Der bliver ikke skiftet vandrør og faldstammer på badeværelset.

Det er vigtigt at fastslå at rørkasser i køkkenet skal være demonterbare og eventuelle fliser, køkkenskabe, hylder, tapet, med mere som sidder fast på rørkassen påhviler andelshaveren selv at afmontere og genmontere.

Udover at udskifte vandrøret i rørkasserne bliver vandrørene i kælderen og på loftet også skiftet, normalt ville hovedrøret mellem loft og kælder gå op i gavl lejlighederne igennem det indbyggede skab der er i entreen, men vi har valgt en løsning hvor hovedrøret kører op igennem hovedtrappen fordi det var billigere og for at spare beboerne at entreskabene skulle ødelægges.

De to løvsugere vi har, er ved at være lidt nedslidte (maskinerne er over 12 år gamle) Men i stedet for at købe to nye løvsugere har vi en stor maskine på prøve, det er ikke kun en løvsuger men også en man kan tilslutte andet udstyr til, så hvis vi for eksempel får en hård sne vinter kan man tilslutte en snekost.

Forløbige lejer vi den med forkøbsret.

At købe maskinen koster 180.000 uden ekstra udstyr.

For at spare lidt på strømmen er vi begyndt at opsætte lysfølere på trappen så lyset kun tænder hvis der er aktivitet på tappen.

I modsætning til de traditionelle lamper, som tændes og slukkes på faste tidspunkter, og som er tændt med samme styrke hele natten.

Foreløbige er der opsat lysfølere på de første 5 opgange og i løbet af året vil de resterende opgange også få opsat lysfølere.

Hvis det kan betale sig vil vi også på et tidspunkt få opsat lysfølere i kælderen, ligesom vi i vaskerierne har haft det i lang tid.

vaskerierne er et af de steder hvor der trods lysmålere bliver brugt meget strøm, nærmere bestemt er det tørretumblerne som bruger meget strøm, derfor har vi kigget lidt på gastørretumblere som er langt mere energi og miljøvenlige.

Det kan virkelig betale sig for miljøet. En gastørretumbler sparer miljøet for 3 tons CO2 pr. år i forhold til en eltørretumbler. De er billigere i drift og tørrer tøjet mere skånsomt.

Så i løbet af det kommende års tid, vil vi skifte tørretumblerne i vaskerierne.

I løbet af året er der foretaget en mindre beton renovering af garagerne. Der er fjernet løs beton, og der er blevet lagt nyt jern ind i betonen de steder hvor der var behov for dette, efterfølgende er garagerne så blevet malet.

Det der så mangler er at tagpappet bliver repareret og derefter tjæret.

Der er efterhånden igen så mange cykler på området, så en oprydning er nært forstående.

Vi opfordrer hermed beboere til at fjerne cykler der ikke bliver brugt da de optager pladsen for dem der gerne vil have en plads til deres cykel.

Nyt cykelstativ ved nr. 41 vil blive opsat i nærmeste fremtid. da det gamle er ødelagt.

P-båse:

De nuværende p-båse kan ikke købes mere, så efterhånden som de gamle båse går i stykker vil de blive erstattet af skilte med kopi af nummerpladen så der bliver lettere at overskue hvilken bil p-båsen tilhører.

Rygning:

Der henstilles til at vises hensyn til at der ikke ryges i elevatoren, trappegange, vaskerierne mv. da der er en del mennesker der ikke kan tåle røg.

Ang. storskraldscontainere.

Da der både på generalforsamlingerne og på kontoret har været flere forespørgsler på en anden type container til storskrald, som er nemmere at åbne/lukke, har vi igen kontaktet R98 og forhørt os om vi ikke kunne få en anden type container men en anden mulighed for storskraldscontainer er ikke til stede. Men der er måske lys for enden af tunnelen da alt affaldsafhentning snart bliver privatiseret og modellen så måske bliver ændre.

Med Venlig Hilsen
Bestyrelsen