

Beretning for 2014/15

Velkommen til alle jer nye andelshavere

Vi har afholdt 1 arbejdsdag, hvor alle deltog. Derfor fik vi lavet en hel masse. Vi fik plantet efeu langs plankeværket og buksbom på græsarealet under postkasserne, sået græs og plantet 3 klematis. Og vi fik sat en stang op langs plankeværket i gården, som skal beskytte plankeværket mod unødigt slid fra parkerede cykler. Vi fik malet vores sokkel på huset og de kældervinduer som manglede at få hvid maling.

Vi har haft en murer på besøg, som har renoveret vores udendørs kældertrappe og husets sokkel samt en revne i muren ved vinduet ud til gården i nr. 25. Så har vi forhåbentlig sikret vores hus nu mod større fugtskader i murværket.

Besøg af HOFOR

Hovedstadens forsyningselskab (HOFOR) var forbi og trykprøvede vores fjernvarmeanlæg, som nu er blevet godkendt af HOFOR til at der kan sendes varme til os med et større tryk end hidtil. HOFOR begynder at sende varme til os med et større tryk om et til to år, hvilket skulle betyde en lidt lavere varmeregning.

Vores faldstammer

Mik (tidligere andelshaver af nr. 25) og resten af bestyrelsen snakkede på et tidspunkt om, at vores faldstammer snart skal skiftes. De er tærede og utætte. Ifølge Mik kan vi vælge at skifte faldstammerne ud i etaper. Jeg har dog læst på nettet, at vi samlet sparer 20-30 procent, hvis vi udskifter hele faldstammer på en gang. Og vi slipper for at have håndværkere rendende over længere tid. I december 2014 havde jeg en VVS'er ude fra VVSfirmaet Procon VVS og se på vores faldstammer og give et samlet tilbud og en vurdering af, hvor længe de kan holde endnu. Deres vurdering var den samme som Miks: De kan gå i stykker nu – med vandskader til følge. Den nye bestyrelse vil i 2015 arbejde på at indhente flere tilbud, så vi har noget at sammenligne med.

Jeg har aftalt med Amager Sanitets Service, at vores nye bestyrelse kontakter dem snart, og de vil så sende en VVS'er ud og vurdere vores faldstammer og give et tilbud på udskiftning. Både Procon VVS og Amager Sanitets Service sagde til mig, at den del af vores faldstammer som allerede er udskiftet med plasticrør i kælderen er ulovlige på flere områder. Forkert fald, manglende fæstning til vægge flere steder, især i det kælderrum, som tilhører nr. 25, og så må der ikke være plastic-rør mellem etagerne, som der er nu fra kælderen og op til 21. st. pga. de kan smelte ved brand i kælderen og lede ilden op i stue-lejligheden.

Når vi har fået overstået vores store faldstamme-projekt, så jeg gerne, at vi fik en professionel vurdering fra et ingeniørfirma af, om vi kan gøre mere for fremover at begrænse eller undgå vand i kælderen. Vi har fået renoveret vores kloak, og vi har fået drænen flere steder, men så vidt jeg husker, var der vand i kælderen ved det sidste sky-brud. Det kan Karl vist bedre forklare. Måske kan vi få etableret endnu bedre dræn og/eller bedre pumpeautomatik.

Vores fjernvarmeanlæg

Den 02. februar 2015 havde jeg en gennemgang af vores fjernvarmeanlæg sammen med en VV'er fra Amager Sanitets Service og vores nye varmemester Neil fra Tip Top Ejendomsservice. Jeg får et tilbud fra Amager Sanitets Service på udskiftning af vores varmvandspumpe, isolering af de varmtvandsrør i kælderen, som ikke er varmeisolerede, samt en række andre tekniske forbedringer af vores centralvarmeanlæg plus en ekstra vandhane i vores tørrerum, så vores varmemester kan fylde vand med en slange herfra på vores vandtank til varmeanlægget.

De forbedringer vil spare os for mange penge hvert år til spildt varme fra u-isolerede rør, cirka DKK 700,00 pr år ifølge vores varme- og energirapport. Vi vil få en langt bedre og billigere udnyttelse af varmeanlægget og bedre styring af vores varme brugsvand, hvor vi vil spare cirka DKK 800,00 pr år i el, når den nye varmtvandspumpe og måler med mere bliver installeret. Alt i alt en rigtig god og langsigtet investering, hvoraf flere punkter herfra er nævnt i vores varme- og energirapport fra 2011.

Når vores faldstammer er udskiftet, og vi har fået opdateret vores fjernvarmeanlæg, kan vi arbejde på at få efterisoleret i henhold til de forslag som er anført i energirapporten. Jeg har nær-læst vor energirapport på ejendommen, og der er flere anbefalinger til efterisolering. Det koster mange penge, men vil give besparelser på varmeregningen. Og der er mulighed for at få tilskud fra kommunen. Ansøgningsfristen er 1. oktober hvert år.

Ting, som vi selv kan lave på arbejdsweekender, er der mange af. Jeg er i gang med at lave en to-do-liste til den nye bestyrelse, og I er alle velkommen til at komme med hver jeres bidrag. Så vil vi drøfte dem på det først kommende bestyrelsesmøde. Det kan være, at man ikke lige har tid til at deltage i en af vores fælles arbejdsdage, men så kan man aftale med bestyrelsen, at man laver noget arbejde på ejendommen en anden dag. Husk da venligst, at materialeindkøb skal koordineres med bestyrelsen.

På den nye bestyrelses første møde vil jeg gennemgå ejendommen sammen med den nye bestyrelse, så vi alle kender fjernvarmeanlægget, pumperne, affaldssorteingen, haveredskaberne vores forsikring og så videre.

Affald - oveblik

Københavns Kommune har indført affalds-sortering, og det gælder også for os.

Husk, at det er i alles interesse, at vi undgår at skulle betale unødige affaldsgebyrer fra kommunen over huslejen. Husk venligst af samme grund at sige til jeres gæster og børn, at de skal aflevere affaldet korrekt, hvis det ikke er jer selv, der går ud med affaldet.

Vi har fået informationsmateriale fra Kommunen om affaldssortering. Der er alligevel desværre stadig nogen, som gør mig rigtig ked af det og smider pizza-bakker, madrester og plasticposer i vores beholder til pap-affald. Det er nok ikke kun mig, der er ked af det, for det forurener jo al den gode pap, som alle vi andre har afleveret til genbrug. Og vi kommer til at betale mere for vores affald. Så det går jo ud over os alle sammen i sidste ende.

Plasticflasker fra skyllemiddel er af hård plastic og skal afleveres til genbrug i vores beholder til hård plastic, ikke smides i vores skraldespand, som jeg har set det flere gange. Øldåser....Glasaffald...

Affaldsansvarlig

Vi bør alle som en del af den fælles andelsboligforening registrere os som affalds-ansvarlig på kommunens hjemmeside. Det betyder vi alle kan bestille tømning af vores affalds-beholdere (pap, have-affald og så videre) samt stor-skrald, når det er nødvendigt, ud over de faste tømninger, som fremgår af kommunens hjemmeside om affald.

Gårdmand/vicevært

Vi har ingen gårdmand/vicevært. Vi er derfor alle sammen gårdmænd/vicevær. Derfor: Når du smider et cigaretskod eller andet affald i vores fælles gård eller på vores fælles fortov ved Luganovej/Backersvej, eller i vores kælder, eller vores tørrerum, er det dig selv eller en af os andre, som skal samle det op.

Ryd derfor venligst op efter jer selv, jeres børn og jeres gæster.

Tag en af vores koste og fej, når der ligger bunker af blade om efteråret.

Brug vores fælles ukrudtsbrænder, når ukrudtet skyder op om foråret og sommeren.

Deltag i de to årlige oprydningsdage, som vores ejerforening Valhal arrangerer. Det plejer at være hyggeligt, og så får vi en renere ejendom at glæde os over ☺

Deltag i de arbejdsweekender/arbejdsdage, som vi arrangerer i fællesskab. Jo flere hænder, jo mere engagement, og jo hyggeligere kan vi få det alle sammen. Og samtidig holde hus-lejen nede.

Ligger der en bunke småsten på fliserne i gården, tag en kost og en skovl og få stenene tilbage langs husets sokkel. Så bliver det lettere at gå på fliserne med cyklen, og renovationsfolkene har lettere ved at skubbe vores affaldsbeholdere, når de skal have dem ud til renovationsbilen. Og redningsfolk kan lettere komme frem med bårer og andet udstyr, hvis der er sket en ulykke.

Vores gasbrænder til ukrudt

Hvis du har tømt den sidste gasdåse til ukrudtsbrænderen, så køb venligst et par nye eller sig det til bestyrelsen. Silvan har 6 dåser for DKK 140. Ukrudtsbrænderen bruges korrekt ved, at du svitser ukrudtet. Derved ødelægges rødderne, og ukrudtet visner væk i løbet af et par dage, og der kommer knap så meget ukrudt samme sted igen. Hvis du brænder ukrudtet helt af med brænderen, ødelægges rødderne ikke, og der vil da komme mere ukrudt op.

Snerydning

Bestyrelsen har indgået et samarbejde med ejendomsservice-firmaet Tip-Top ejendomsservice, som fra og med vinteren 2014-2015 og fremover rydder sne og salter for os. Det betaler vi i denne sæson DKK 5.900,00 for. Derudover har de som nævnt en varmemester, som vedligeholder vores centralvarmeanlæg. Han kommer en gang om måneden. Det betaler vi cirka DKK 280,00 for per besøg. Ekstra besøg betaler vi cirka DKK 370,00 for (så vidt jeg husker). Tidligere ryddede vi selv sne, på skift en uge ad gangen.

Cykelparkering

Tænk på, hvordan du parkerer din cykel, barnevogne, go-carts med videre. Vis hensyn til plankeværket, blomster og beboere. Husk, der skal være passage, så brandvæsen, ambulancefolk, skraldemænd, gæster og beboere frit kan bevæge sig på fællesarealet. Sig det gerne videre til dine gæster.

Omlægning af foreningens realkreditlån

På den ekstra ordinære generalforsamling 13. januar 2015 blev det enstemmigt vedtaget at lægge foreningens realkreditlån om til et billigere realkreditlån, nu da renten er historisk lav. Nordea kunne desværre ikke nå at få besluttet, om de vil give os et nyt lån, før fristen for omlægning i første kvartal udløb. Nordea har dog lovet mig nu (05.02.2015), at de vil omlægge vores lån til den lave faste rente på 2 procent (hvor vi betaler 4 procent nu hos nykredit. Samtidig overtager Nordea foreningens øvrige bankforretninger, herunder vores kassekredit, som vi lige nu har hos Danske Bank.

Spørgsmål til Bestyrelsen

Har du spørgsmål, send venligst en SMS eller mail til mig, så svarer jeg så hurtigt jeg kan. Husk, at jeg kan være bortrejst i perioder, så hvis du ikke kan få kontakt til mig, må du kontakte en anden fra Bestyrelsen.

Jeg har selv boet i denne forening i godt 6 år nu, og har i den tid fundet ud af, at man selv har et ansvar for at få sine ideer med ejendommen realiseret. Det kræver en indsats, men det er joi alles interesse at engagere os i det fælles projekt AB Bachhus, så vi med tiden kan få en vedligeholdt ejendom, som er mere sund og hyggelig at bo i. Vedligeholdelse koster penge, men forebygger reparationer, som normalt er dyrere at få udført.

Solcelleanlæg

Jeg er glad for, at bestyrelsen i samråd med Sjeldani sidste år valgte, at vi ikke tager imod et af de 2 tilbud om solcelleanlæg til foreningen. Vi har ikke økonomi til det foreløbig, men jeg vil gerne arbejde for, at vi investerer i et solcelleanlæg på et senere tidspunkt. Stor tak til Sjeldani for at advare bestyrelsen om ikke at forhaste beslutning om etablering af solcelleanlæg på nuværende tidspunkt.

Vores sikkerhed

Vi er alle en del af den samme forening. Vi ønsker alle en tryk bolig i trygge omgivelser. Uden indbrud, brand, hærværk, romaer, narkomaner og andre skadedyr (vi har haft besøg af rotter, indbrud i kælderen og i min lejlighed, og vi har haft romaer som rodede i vores skraldespande)

Derfor: Husk at låse opgangsdøre og kælderdøre.

Husk at lukke havelågen. Spørg gerne til folk, som besøger vores område, og som I ikke kender.

Udenfor er København med broen til/fra Sverige, metroforbindelse til lufthavnen og videre til ØstEuropa og resten af verden. Brug sund fornuft.

Vi bor ikke i Lille Skensved eller Smørumnedre, hvor man kan lade sin cykel og dør stå ulåst uden tyveri. Vi bor ikke i eget hus med have.

Hold vores fælles gård ren og ryddet, så vi ikke inviterer gæster til "loppemarked". Stil dit storskrald ud til Luganovej ved plankeværket ved vores postkasser og bestil selv afhentning af storskrald på kommunens hjemmeside. Husk at sætte et opslag op, så vi andre kender datoen for afhentningen.

Drop dine cigaretskod i vores fælles skod-beholder ved havelågen, ikke i gården eller på fortovet.

Fælles bredbånd/internet

Vores ejerforening/vejlaug Valhals bestyrelse arbejder på et forslag til fælles fibernet/bredbånd/internet til Luganovej og villavejene i nærområdet.

TAK.

/Martin Thomas Jensen