

Beretning for året 2008-2009 – Ejerforeningen Ellebjerg

Generelt

Det sidste års tid i Ejerforeningen Ellebjerg har på mange måder været et travlt år, som sædvanligt for vores varmemestre, men også bestyrelsen har haft en del projekter i årets løb.

Bestyrelsen

I årets løb har vi haft brug for begge vores suppleanter, da Peter Packroff og Kirsten Persson trådte ud. De blev afløst af Martin Hoffman og Christian Løth. Til den kommende generalforsamling modtager de to indtrådte suppleanter gerne valg til bestyrelsen, ligesom Heidi Fabricius-Olsen gerne modtager valg til bestyrelsen. Vi søger dermed to gode suppleanter. Overvejer du at stille op, er du mere end velkommen til at kontakte bestyrelsen for en evt. uddybning af, hvad suppleantposten indebærer.

Varmemestrene

Bestyrelsen er glade for den indsats Ronnie og John yder i Ellebjerg. Gården er altid pæn (selvom nogle beboere gør deres ypperste for at forhindre dette... ☺) og vand/vvs er der styr på. Listen af opgaver er mange, men det er også værd at nævne den service John og Ronnie yder over for beboerne; levering af vaskemønter, hjælp i lejlighederne og ageren orakler på de mange avancerede spørgsmål beboerne stiller.

Fællesområderne

Vores to varmemestre har, traditionen tro, i årets løb gjort et stort arbejde med at holde vores fællesområder pæne. Om sommeren med at slå græs, klippe hæk m.v. og ordne blomsterbedene. Om vinteren med primært at skovle sne – selvom der ikke har været meget sne set over hele vinteren. Den ene gang eller to, det har været nødvendigt, har Ronnie og John rykket ud med det samme – dog kun for at finde ud af, at sneen smeltede dagen efter. Udfordringen er især i kældergangene og trappeopgangene, som nogle beboere desværre opfatter som deres personlige skraldespand, og sådan er det selvfølgelig ikke.

Vejbump i gården

Du har måske bemærket at der er kommet et lille bump ved opkørslen til garagerne. Vi har desværre oplevet af nogle beboere uden ikke sænker farten til at acceptabelt niveau når de kører til og fra deres garage. Der er igen ved at komme børn i Ellebjerg. Børn der cykler og leger i gården, derfor er det helt uacceptabelt at man ikke sænker hastigheden i gården. Vi har nu sat det første bump op, måske kommer der flere med tiden hvis det ene ikke hjælper på hastigheden.

Kulde i nogle lejligheder

Nogle beboere har henvendt sig pga. kolde lejligheder. Bestyrelsen har med en energikonsulent besøgt de pågældende lejligheder, og svaret er i de fleste tilfælde kolde vinduer og dårlig isolering. Selvom man har termoruder i, betyder det ikke, at kulden ikke kan komme ind. Nogle termoruder er desværre ikke, hvad de giver sig ud for. Hvis selve glasset er meget koldt, og du ofte oplevet dug på ruderne, så kan det være et svaghedstegn. Muren kan også være en synder. Har du ikke isoleringen på muren under eksempelvis vinduet, kan det skabe en såkaldt kuldebro, der fungerer som netop en bro for kulden udefra og ind i lejligheden. Svaret er isoleringen af væggen. Spørg varmemestrene, hvis du er i tvivl. I forhold til temperaturen i lejlighederne, så kan man ikke forvente en højere temperatur end 20-21 grader. Det er urealistisk i vores gamle ejendom at forvente 23-24 grader i sin lejlighed, når det

samtidig fryser 10 grader udenfor. Så man finder vinterdynen frem eller tager en varm trøje og sutsko på.

Ny traktor sidste år – nu be'r vi om en løvsuger

Sidste år investerede vi i en ny traktor, som har kørt et år nu. Som det fremgår af forslagene til generalforsamling, fremsætter vi i år et ønske om en løvsuger til traktoren. Den skal gøre det nemmere at suge affald, blade og lignende op fra vej og stræde. Bl.a. bliver det muligt at suge op fra kælderhalsene.

Asfalt mv. på Haydnsvej.

Efter et lidt længere tilløb er den ny asfalt på Haydnsvej landet. Samtidig blev der plads til ekstra parkeringspladser. Desværre følger parkeringskulturen ikke helt med. Derfor vil vi i år lave parkeringsstriber på Haydnsvej ud af midlerne fra vedligeholdelseskontoen. Dermed skulle det gerne blive mere tydeligt, hvor man skal parkere Porschen eller Skodaen – afhængig af hvad friværdien har tilladt.

Kælderhalse/trappenedgange

Bestyrelsen er enige om at annullere kælderhalsprojektet i denne omgang. Ved nærmere eftertanke var behovet måske ikke så stort, og de løse trapper m.v. der har været, har vi klaret med reparationer. Det betyder at de beløb på 1 mill. Kr. som var afsat fra renoveringskontoen, ikke bliver brugt og beløbet 'går tilbage' til kontoen.

Garagerne

I maj måned starter renoveringen af garageanlægget. Det sidste års tid har vi undersøgt anlægget (med hjælp fra ingeniør), og vi er nu kommet frem til den forhåbentlig bedste måde at gøre det på.

Overskredet budget/regnskab

Som det fremgår at årets regnskab, er der brugt for mange penge. TV-afgifterne stiger desværre hurtigere, end man kan nå at zappe, elektriciteten ligeså, mens nogle af vores projekter er gået over budget. Renoveringen af varmemestrenes kontor og udvidelsen af skraldeskurene gik over budget da de oprindelige tilbud, vi fik fra håndværkere m.v., ikke holdt vand, da arbejdet skulle i gang. På daværende tidspunkt galopperede byggepriserne stadigvæk, og fra vi henter pris hjem, til det bliver godkendt på generalforsamling til arbejdet starter, kan der nemt gå tre måneder. Tre måneder hvor priserne altså steg. Den store overskridelse på udvidelse af skraldeskurene, skete da firmaet, som havde givet os de oprindelige tilbud, lukkede...og en ny tilbudsrunde viste sig meget dyrere end først troet (man kan så måske godt forstå firmaet lukkede...). Overskridelsen i forhold til nye vaskemaskiner skyldes ganske enkelt, at vi købte en vaskemaskine mere end planlagt. Efter generalforsamlingen viste det sig, at vi havde behov for at skifte endnu en ud, hvilket vi tillod os at gøre, så alle vaskekældre stadig var fuldt funktionsdygtige.

Terrassedør ud til haven fra stuelejlighederne

I efteråret vedtog vi (på ekstraordinær generalforsamling), at stuelejlighederne kan lave terrassedøre ud i gården og ud i egne haver. Vedtægterne er ændret og retningslinjerne SKAL følges – ellers kan man

blive tvunget til at lave sin dør om. Hvis du gerne vil lave terrassedør, så tal med bestyrelsen, som kan vejlede dig.

Arrangementer i årets løb

I årets løb har bestyrelsen afholdt de traditionelle arrangementer. Til julearrangementet var der fin tilslutning, ligeså til sommerfesten. Ronnie og John gjorde et stort stykke arbejde, både med klargøring og indkøb. En stor tak til John og Ronnie for den praktiske hjælp i den forbindelse. I 2009 vil vi gerne se endnu flere til vores sommerfest; vi tænker på at afholde festen enten den 13. juni eller 4. juli.

Bredbånd/Internet/TV

Det er bestyrelsens opfattelse af COMX leverer fint bredbånd i Ellebjerg. Det sker kun sjældent, at vi står uden internetforbindelse. En afstemning i årets løb om hvilke tv pakker vi skal udbyde i Ellebjerg, viste kæmpe flertal for at beholde fuldpakken, så den har vi fortsat.

Hjemmesiden

www.ellebjerg.dk er stedet du kan finde mange oplysninger om Ellebjerg, og hvordan du skal forholde dig, hvis du eksempelvis vil lave nyt badeværelse. Du kan også finde oplysninger om, hvem der skal betale hvad, ejerforeningen eller ejeren.

Motionsklub

Vores motionsklub har omkring 50 betalende beboere. Bestyrelsen fremsætter i år forslag om, at motionsklubben åbnes for alle beboere, mod at der betales 10. kr. pr. måned pr. lejlighed. De store ”anlægsinvesteringer” i motionsudstyr er vi færdige med, hvorfor det ikke er nødvendigt med det store indtægtsgrundlag længere, blot til lidt vedligehold. Og i stedet for at kun få har glæde af det, vil bestyrelsen gerne, at alle beboere får glæde af motionsrummet. Derfor har vi fremsat forslaget på årets generalforsamling.

Åbningstider på kontoret

Bestyrelsen overvejer kraftigt at lukke den ugentlige åbningstid på kontoret. Vi vil erstatte den med mere synlighed på hjemmesiden og i opgange, med information om, hvordan man kontakter og henvender sig til bestyrelsen. Vores varmemestre foretager i dag megen af den service, som kontoret førhen tog sig af. Bestyrelsen oplever ofte at have vagter, uden at der kommer nogle beboere forbi, og det synes vi ærlig talt er lidt spild af tid. Vi tænker dog stadig at have åbent samme dag, som vi holder vores bestyrelsesmøde. Datoerne vil så kunne ses ved indgangen til kontoret og på hjemmesiden, så man har mulighed for at møde op den pågældende dag. Derudover kommer man langt med mail og telefon, ligesom varmemestrene kan skabe kontakt til bestyrelsen.

Varmemålere?

Skal vi have målere på vores radiatorer i Ellebjerg? Det har været diskuteret et utal af gange, uden at der har været stillet forslag herom. Bestyrelsen har ikke noget klar anbefaling, der er fordele og ulemper ved at have varmemålere og omvendt. Vi har besluttet alligevel at fremføre forslaget på generalforsamlingen, så kan I beboere afgøre, hvad vi skal. Se mere i forslaget.

De gode råd....

De gode råd er desværre en gentagelse af sidste års gode råd, for vi må ganske enkelt erkende at vi har nøjagtig de samme problemer som sidste år:

Kældergange

Der står ofte skrald m.v. i kældergangene: Det går ikke; gangene skal være fri for skrald og lignende ting. Dels giver det anledning til brandfare, dels er gangene flugtveje i tilfælde af brand. Herudover skal det selvfølgelig være muligt at kunne komme frem og tilbage med sine ting.

Cykler

Bruger du ikke din cykel, så sæt den i kælderen i stedet for at optage plads i cykelskurerne. Der er cykelkældre på Haydnsvej 23, Haydnsvej 13, Hændelsvej 24 og Hændelsvej 8. Cykler der står på Ellebjerg bliver ramt, når der ryddes sne. Hvis du vil undgå at din cykel overdænges med sne, så sæt den om i gården.

Affald

Skralderummet ved Hændelsvej 8 er kun til køkkenaffald. Møbler pap, fjernsyn, køleskabe m.m. skal i det store rum ved porten. Hvis du skal tømme en lejlighed eller et kælderrum, så kontakt varmemestrene, der kan forberede plads til skraldet.

Nye vinduer

Vi anbefaler Jægerprisvinduet. Husk, at vinduet skal have samme dimensioner, som de eksisterende i Ellebjerg. Farven på malingen skal også være den samme. Malingen kan du få gratis hos varmemestrene. Vinduer skal males i samme farve som de eksisterende vinduer, ellers vil ejerforeningen male vinduerne på ejers regning.

Opgange

Gå ud med dine egne reklamer i stedet for at bruge postkasserne eller gulvet som opbevaringsplads. Fritliggende aviser og reklamer er lig med brandfare, og så ser det ikke pænt, ud når man kommer ind.

Vaskekældre

Husk, at vaskelåse uden navn og adresse bliver klippet ned. Husk, at der også kun må være en vaskelås pr. lejlighed.

Husdyr og Hundelorte...

... sørg venligst for ikke at efterlade hundelorte i gården eller fortove. (Husk, at hunde i gården skal føres i snor.)

Ombygninger

Sørg for de nødvendige tilladelser. Skal du fjerne vægge m.v. så kontakt kommunen og sørg for at alle tilladelser er i orden. Ejerforeningen Ellebjerg tager intet ansvar for lejligheder, der er ombygget uden tilladelse.