

# Beretning generalforsamling 2020

Bestyrelsens sammensætning: Marie Vinter (formand), Lars Lindberg (næstformand), Tine Dwinger, Jesper W (kasserer), Morten, Joanna Calage, Choki Lindberg (gårdlaug). Ingen suppleanter. Bestyrelsen holder møde hver 2. mandag i hver måned. Referater for de enkelte møder kan findes på [www.dannebrogsgade.dk](http://www.dannebrogsgade.dk).

## VELKOMMEN TIL NYE andelshavere

Vi har haft 4 til-/fra flytninger, heraf 2 interne og 2 eksterne. Velkommen til nye andelshavere: Olivia og Thomas i 22, 1.th, og Thomas i 22, st.tv.

## ALTANER

En stor del af bestyrelsens tid er gået med at styre altanprojektet igennem, dvs samarbejde og koordinering med Altana og administrator for at få hele projektet og alle tilladelser klar, og dernæst selve opsætningen, etablering af byggepladsklar og håndtering og løsning af de problemer, der opstod undervejs. Det første vi gjorde, var at hyre en byggestyrer, og efter at have indhentet tilbud fra 2 forskellige aktører, endte vi med Henrik Bjørndal fra Gaihede.

Det viste sig hurtigt at være en rigtig god beslutning. Processen forløb hurtigt og smertefrit, og de uforudsete problemer, der opstod, blev løst effektivt og med en langt lavere ekstraregning, end vi eller ville have fået. Bl.a. opstod der problemer i starten, i nr. 20, hvor tegningerne pludselig ikke passede, fordi gulvet i stuen under byfornyelsen var lagt 6 cm over det oprindelige gulv. Det betød, at altanerne skulle forankres på en anden måde, og det har resulteret i mindre indgreb i trappeopgangen. Dernæst skulle en wire nedtages og sættes op igen, osv. osv. Men takket være fælles indsats og flinke og dygtige altanarbejdere lykkedes det i god tid og inden jul.

Alle altaner er synede inden ibrugtagning, og vi har fået ordnet græsplænen, efter at den var brugt til byggeplads. Som I kan se af dagsordenen til GF, har vi desuden udarbejdet et forslag om en husorden, hvori der indgår overordnede regler og retningslinjer for brug af altanerne.

## EKSTRA VVS-ARBEJDE:

I forbindelse med altanprojektet har der været en del uforudsete VVS-reparationer. I flere lejligheder var det nødvendigt at flytte køkkenvask og afløb, og da rørkasserne blev åbnet viste det sig at flere t-rør var gennemtærede og måtte skiftes, ligesom faldstammerne i både 22 og 24 var nærmest helt tilstoppede. Køkkenfaldstammer i hele ejendommen er nu blevet grundrenset.

Derudover har vi haft en defekt pumpebrønd i varmekælder 22, defekte ventiler og rør i både kælder 22 og 18, og problemer med regnvandsanlægget i 18, som ikke virkede og har givet os

ekstrastort vandforbrug. Det er nu alt sammen repareret, bl.a. har vi selv (Morten) repareret pumpe i varmekælder og spulet og rensset pumpebrønd samme sted. Men alt i alt har det betydet store udgifter til VVS end budgetteret.

## **GÅRD/SKRALD**

Der har været megen flytning og ombygning i det forgangne år. Derfor har skralderum og især storskrald været belastede. Gårdlauget har meget arbejde med at sortere storskrald, der bliver stillet ind på en meget uhensigtsmæssig og rodet måde. Dagrenovation og pap bliver også smidt i storskrald. Det må det selvfølgelig ikke. Pap skal foldes så det fylder mindst muligt og smides i papcontainer. På den måde er der plads til mere. Hjælp vores gårdmand, Claus, og ryd op efter jer selv! Det er spild af hans tid og foreningens penge, hvis han skal bruge for meget tid på at sortere og rydde op.

## **OPRYDNING I KÆLDRE:**

Der blevet ryddet op i alle kældrene, så der kunne tages svampeprøver. I nr. 20 er der kommet nye gitterlåger op, og hver lejlighed har fået tildelt et pulterum hver. Der er foretaget cykeloprydning og udsmidning gamle glemte sager, så der nu er bedre plads til cykler i brug, desuden er et af rummene i kælder 18 blevet afsat til grill'er og store møbler/surfboards o.l., men kun og altid efter aftale med bestyrelsen. Endelig er de to udlejede kælderrum i 22 nu endelig fraflyttet, og der er dejlig meget plads til cykler. Dog vil en del af kælder 22 blive ryddet og taget i brug til midlertidig opbevaring af pulter, når de øvrige kældre skal istandsættes.

## **SVAMPEPRØVER, ISTANDSÆTTELSE OG BYGGETEKNISK RÅDGIVER**

Der er fundet spor af svamp og råd i alle kældre. Det er alvorligt og skal udbedres hurtigst muligt. Vi har derfor i bestyrelsen brugt en del tid på at forberede vores store kommende vedligeholdelsesprojekt, dvs. finde byggeteknisk rådgiver, der kan lave en vedligeholdelsesplan og give os økonomisk overslag.

Pga. erfaringerne med altanprojektet valgte bestyrelsen at fortsætte med Gaihede, og de er nu tilknyttet som fast byggeteknisk rådgiver. Dvs. at de fremover står for vurderinger af lejlighederne ifb. med salg samt alle større byggesager i lejligheder, hvor vi har behov for lidt mere rådgivning og tjek af udførelse og fx nedrivning af vægge og større installations- og vådrumsarbejde, end vi har haft tidligere. Og så har vi bedt dem om at lave en vedligeholdelsesplan, så vi kan få et overblik over økonomien i projektet og komme i gang med reparationerne.

## **ISTANDSÆTTELSE AF OPGANGE OG LINOLEUM I 18 OG 22.**

Sidste år fik vi istandsat opgangene 18 og 22, men desværre har det vist sig, at arbejdet ikke var tilstrækkelig godt udført i første omgang, og vi har alle i både bestyrelse og administration, og især

Morten og Caroline, brugt meget tid på at få det udbedret tilfredsstillende og nåede helt til diskussion om salgsanlæg. Vi afventer nu 1. års gennemgang, som blev udskudt pga. Corona, hvor vi skal have talt de sidste ting på plads.

## **RENHOLDNING AF FORTOVE**

Spuds, der fejede fortovene, har desværre sagt op ved årsskiftet. Vi er meget plaget af skrald og hundelorte. Vi overvejer at sætte skilte op, men tvivler på det hjælper. Tine har fejet og renholdt gennem foråret, men vi skal finde en mere langsigtet løsning, som fx en vicevært.

## **TRAPPEVASK OG TRAPPEROD**

Trappevask varetages fortsat hver mandag af flittig og Flink. Fortrapper vaskes hver mandag, bagtrapper vaskes hver 14. dag. Husk nu at rydde foran jeres døre, så de kan komme til. De fjerner ikke selv private ejendele, poser, sko og måtter.

Men OBS OBS: Vi har desværre også måtte bruge en del af vores tid i bestyrelsen på at få folk til at fjerne ting fra trapper og reposer. Det er ikke i orden at udvide sit boligareal ved at tage de fælles trapper i brug til opmagasinering af eget indbo. Administrator har sendt brev ud til alle.

Det er først og fremmest brandfarligt. Men betyder også at vores trappevasker ikke kan komme til, og foreningen derfor ikke kan opretholde den ønskede stand for vedligeholdelse og renholdning. Vær opmærksom på at det er et punkt som bestyrelsen prioriterer højt. Hvis der ikke sker radikale forandringer, bliver foreningen nødt til at få brandmyndighederne ud.

## **TV-KANALER**

YouSee har desværre opsagt vores tv-pakke, som var meget fordelagtig. Bestyrelsen har forsøgt at forhandle en ny pakke hjem til samme priser, men desværre uden held. YouSee insisterer på en næsten tredobling af prisen, hvorfor bestyrelsen vil foreslå, at foreningen helt opgiver den fælles pakke og undersøger muligheden for at bruge pengene til en bedre og hurtigere internetforbindelse, som kan klare mere streaming.

## **ARBEJDSDAG**

Vi havde en god og effektiv og hyggelig arbejdsdag i august det vil blive et fast indslag 1-2 gange om året fremover.

## **VASKERI**

Fungerer fint og bruges stadig flittigt. Vaskeriet er nu 11 år gammelt, og vi skal til at holde øje med, hvor længe det kan betale sig at reparere de gamle maskiner, og hvornår vi skal investere i nye. Vaskeriet er med i den nye trappevaskerordning, men husk at rydde op efter jer i det daglige:

Rens altid filter på tørretumbler efter brug. Tøm skraldeposen og fej gulvet, hvis I alligevel står og venter.

### **KALENDER TIL TELT**

Bestyrelsen har indkøbt kalender og hængt en op i vaskekælder. Skal du låne teltet kan du skrive dig på kalenderen der nu hænger i vaskekælderen

### **HUSK AT LUKKE OG LÅSE DØRE OG LÅGER**

Også selvom der kun er tale om en kort tur. Der har været indbrud i aflåst teknikrum kælder 18, fordi bagdøren stod åben. Der er ved andre lejligheder fundet kanyler i gaden, meld det til bestyrelsen når du bemærker det.

### **NYE TILTAG I 2020-21**

Udbedring af svampeskader

Istandsættelse af kældre og bygning i forhold til vedligeholdelsesplan.

Tak for i år

Med venlig hilsen / Bestyrelsen