

# Generalforsamling, d. 9. april 2015.

---

## Bestyrelsens beretning:

Det er en spændende tid for AB Enghaven og dens bestyrelse. Boligpriserne på Vesterbro er nærmest eksploderet, hvilket vil vise sig senere i bestyrelsens forslag til værdisættelse af andelskronen.

Tiderne er også gunstige set rent økonomisk. Dette har bla. bevirket, at vi får et større beløb i overskud på vores vinduesprojekt. Dette på trods af, at vi har inddraget alle 5. sals lejlighederne i vinduesprojektet.

Bestyrelsen vil derfor gerne have generalforsamlingens tilladelse til at bruge ca. 6,5 mill.kr. (hvilket svarer til ca. 310.000 pr. opgang) til at renovere de opgange, der mangler. Med vores nuværende renoveringstempo ville de sidste opgange først være renoveret om 20 år. Med vores forslag, vil vi kunne nå det på 1 år. Det er vel en rimelig omgang, når man tænker på, at det er over 40 år siden, at opgangene sidst blev renoveret.

Vi har opsagt lejemålet på kiosken på hjørnet af VF og NYC. Lejeren har undladt at betale lejen rettidigt stort set fra dag 1 i hans lejemål. Bestyrelsen vil arbejde på, at en ny lejer gerne skulle tilføre ejendommen lidt mere liv og være med til at gøre krydset og naboskabet til den nye Carlsbergby, mere levende.

Af andre opgaver kan nævnes, at bestyrelsen har afholdt en heldags bestyrelses seminar, hvor vi arbejdede med: vores arbejdsformer, kommende opgaver, hvordan vil vi generelt gerne ses som boligforening, måden vi møder beboerne på og mange andre ting. I den sammenhæng ville vi gerne prøve at afklare om de nuværende kontortider er ok. Vi prøvede gennem nogle måneder at ændre kontortiden til kl. 17.00, men det var et meget begrænset antal beboere, som dukkede op, så vi har rykket tiden tilbage til kl. 16.

Af fremtidige projekter kan vi nævne, at vi har kigget på solcelleanlæg. Bestyrelsen har haft en god dialog med et nyt firma og et konsortium, bestående af en tegnestue og entreprenør og en solcellevirksomhed. De udvikler solcelle løsninger, som passer til de københavnske tage. Dvs. farvede og ikke de karakteristiske sorte solpaneler, som vi kender dem fra mange villakvarterer. Udviklingen af cellerne er endnu ikke færdige. Vi så på forskellige senarier for etableringen. Nogle af de oplagte anledninger, til at investering i anlæg, ligger ikke lige for - for foreløbig er vores tag sundt og godt og vi har heller ikke i udsigt at etablere flere taglejligheder. Vi har dog ambitioner for hele tiden, at udvikle os som forening. Så vi følger udviklingen af solcelle projektet og vil tænke forskellige potentielle energiløsninger ind i fremtiden for AB Enghaven.

*Lige et par af de sædvanlige sure opstød:*

**STOLENE I GÅRDEN:** Der er for nuværende 2 af de nye stole tilbage ud af de 30, vi indkøbte for 3 år siden. Der er 5 bænke, som konstant bliver ødelagt ved at ryglænet bliver sparket ud og 5 gamle stole får samme tur. Der er indkøbt dyre kvalitetsmøbler, så vi må alle hjælpe til med at passe på vores fælles værdier. Det ville være ærgerligt, hvis det ender op med plastikmøbler og en sejr til de tåber, som finder fornøjelse i at smadre forherligelsen af gården.

**AFFALD:** Et andet voksende problem, er beboers husholdningsaffald på trapperne. Det er ikke acceptabelt, at beboere skal døje med lugtgener, fordi skrald ikke bliver båret ned. Gentagne overtrædelser vil for fremtiden nødvendigvis medføre en påkravsskrivelse og en regning for fjernelse af affald.

Det samme problem gør sig gældende i gården med henkastning af affald og fodring af fugle. Vi kæmper en daglig kamp mod et stigende antal rotter, så lad os hjælpe hinanden og holde gården ren.

Det var så lige de obligatoriske sure opstød: UNDSKYLD!

Der har i efteråret være høringer vedr. Carlsbergbyen. Dette har afstedkommet at enkelte beboere og bestyrelsen har gjort

indsigelser mod de forestående forandringer. Indsigelserne kan læses på hjemmesiden: [Bliv hørt.dk](http://Bliv_hørt.dk). Bl.a. skal der påregnes en kraftig stigning i trafikbelastning og luftforurening af personbiler og 3 minutters busdrift. Carlsbergbyen påregner et dagligt besøgstal på 14.000 på hele området. Indfaldsvejene bliver meget belastet og Carlsbergbyen forsøger at lede trafikken væk fra os og har anlagt en bro ved Vigerslev Alle, men vi skal påregne øget trafik omkring os. Vi har også gjort indsigelser imod påtænkt busdrift ad Ny Carlsbergvej og anlæggelsen af busholdeplads, som ville være oplagt at lægge tæt på VF. Vi har tidligere været nødsaget til, at få flyttet et busstoppested pga. fundamentets tilstand og gør det altså nu igen. Så må vi se om det giver pote. Carlsberg påregner at bygge et hus overfor VF fra krydset og ned til transformerstationen. Dette etagebyggeri bliver på 5 etager plus en tilbagetrukket overbygning. Dette er der gjort indsigelser imod, da det påvirker vores beboere med henblik på lysindfald mv. Også disse indsigelser er på "[Bliv Hørt.dk](http://Bliv_Hørt.dk)". På den anden siden, tegner det færdige byggeri til, at forskønne vores område. Der er planlagt grønne områder og ikke mindst et butiksliv, som jeg synes vi har manglet. Med udsigten til en stigende andelskrone, kan jeg godt taget den larm og det støv, som byggeriet giver anledning til.

Vi vil gerne i samme ombæring nævne vores personale: Bo og Thomas. Vi er som bestyrelse utrolig glade og tilfredse med deres fine indsats i ejendommen. Vi er vidende om deres hjælpsomhed overfor vores beboere.

#### VINDUER:

Udskiftning af vores vinduer er snart færdige. Projektet har med mindre forsinkelser kørt planmæssigt og har ikke medført de helt store gener for beboerne. De tilbagemeldinger, som bestyrelsen har modtaget, har overvejende været positive. Der har været et par beboere, som har oplevet mere støj og træk. Dette bliver der fulgt op på af vores rådgiver Christian fra ARI og entreprenør. Vi har rykket flere gange for opsætning af værn ved de franske altaner, så de berørte beboere kan benytte deres døre. Entreprenøren har oplyst, at forsinkelsen skyldes manglende lysningslister, som er i rastordre hos fabrikanten. Det ser nu ud til, at

leveringsproblemerne er løst og at arbejdet skrider frem. Vi forventer en samlet besparelse i forhold til budgettet på ca. 6-7 mill.kr.

#### ALTANPROJEKT:

Efter mange genvordigheder hos Københavns Kommune med skriftende sagsbehandlere, er det endelig lykkedes, at få alle altantilladelserne i hus. Vores udbud er sendt ud til relevante firmaer, som vurderes at kunne løfte en stor opgave, som dette er. Vi afventer med spænding resultatet og indtil nu, skulle det dreje sig om 151 altaner, fordel på: Gadeside: 96 stk. (Altaner 84 og 3 franske altaner og 9 tagterrasser). Gårdsiden: 55 stk. 52 altaner og 3 tagterrasser. Lånemuligheder er som sagt blevet mere gunstige og vil forhåbentlig afspejle sig i den endelig pris pr. altan. Vi har fremsendt et forslag til GF om brug af altaner. Vi har prøvet at forenkle reglerne til færrest mulige, men helt at undvære et regelsæt, vil nok være for blåøjet.

#### IT

På baggrund af en rystende dårlig økonomi og mangel på overholdelse af egne vedtægter, bad bestyrelsen fra AB Enghaven, de fremmødte til IT generalforsamling d.10/10 2014 om tilladelse til at overtage den daglige drift af tv-delen og telefondelen. Internetdelen er jo som bekendt en individuel aftale mellem den enkelte andelshaver og Fiberby. AB Enghavens bestyrelse har efterfølgende arbejdet på forskellige løsningsmodeller. Vi har prøvet at minimere et underskud på ca. 800.000 kr. Dette har vi forsøgt løst ved at sætte brugerafgiften på TV-delen op, men på trods af dette, stiger priserne på kanalerne hurtigere end vi kan følge med. TV-modtageranlægget i vores kælder er helt nedslidt og forældet. Anlægget sender analoge signaler ud, hvor vi burde kunne sende digitale signaler. Vores forslag vil være at nedlægge TV-delen. Det vil koste en formue at udskifte anlægget til noget tidssvarende. Vi er i fuld gang med at indhente priser fra kendte tv-udbydere, såsom YouSee, Parknet mv. Det ser dog ud til, at de fleste kun vil give en rabat, hvis vi tilmelder os kollektivt. Dvs. at vi f.eks. alle skal have f.eks. en basispakke. Bestyrelsen vil gerne høre, hvad GF holdning er til sådan en løsning.

Vi er også nødt til at bede om jeres accept til eftergivelse af IT-foreningens gæld på 800.000. Vi kan desværre ikke se nogen anden udvej, da beboerne i stigende grad, vælger af fravælge TV-delen i AB Enghaven.

#### GÅRDLAUG:

Det gamle Gårdlaug, valgte i juni 2014 på Gårdlaugets GF, samlet at træde tilbage. Bestyrelsen i AB Enghaven vil gerne takke dem for kampen og mange gode initiativer, samtidig vil vi gerne byde velkommen til det nye Gårdlaug bestående af: Jakob, Sune, Susanna og Karsten. Vi er godt klar over, at det er en næsten uoverkommelig opgave, at arbejde med gården lige pt. Byggesagerne fylder godt op i landskaberne. Vi håber, at jeres arbejdsvilkår bliver bedre, når vores byggeprojekter efterhånden bliver færdige. Vi håber på et godt samarbejde.

Med en opfordring til vores administrator og revisorer om, at materiale og indkaldelse fremover kan placeres udenom helligdage, ønsker jeg jer en god generalforsamling.