



## Formandens beretning GF 2017

Velkommen til årets generalforsamling – i år er et særligt år da det er 20 år siden at vi stiftede Andelsboligforeningen Enghaven. Det er dermed også vores 20. generalforsamling (GF) i AB Enghaven og min 20. beretning.

Det har været en spændende rejse i fællesskab at balancere en så stor boligforening sikkert gennem to årtier med opstartsproblemer, finanskriser, mange byggeprojekter og daglige udfordringer. Der er slidt mange bestyrelsesmedlemmer op igennem årene og I skal alle have en stor tak for jeres fine indsats. Vi ser frem mod de næste 20 år, med mange og spændende opgaver foran os.

**Byggeprojekterne** - jeg tør næsten ikke sige det højt for vi er alle godt og grundigt trætte af forsinkelser. Vi nærmer os afslutningen – senere end først forventet – men det skal nok lykkes rådgiver og entreprenører at blive færdige.

Når projekterne er færdige, evaluerer bestyrelsen samarbejdet med rådgiver og vi vil overveje om vi i fremtiden skal indgå samarbejde med en anden.

Allerede nu kan vi selv erkende, at vi som bestyrelse skal være mere konservative og ikke sætte gang i flere projekter ad gangen. Selvom altanprojektet ikke helt er afsluttet, er der allerede tale om en næste runde. På et tidspunkt for ca. et halvt år siden sagde vi stop for nye og meget sene anmodninger om altan for at sætte en stopper for nye arbejder. Det betyder, at der er flere interesserede andelshavere og lejere, der desværre ikke har fået altan i denne omgang. Når støvet har lagt sig, forestiller vi os, at der kommer en ny – og meget mindre runde af altaner – om et par år.

### **Blødt vand**

Vi har lagt låg på flere store projekter – men alligevel - bestyrelsen har efter nøje overvejelse besluttet, at vi i ejendommen vil få glæde af et blødgøringsanlæg, der fjerner al

kalk fra vores varme og kolde vand. Det betyder at vi får installeret 6 anlæg, i vores varmecentraler. Anlægget har mange miljømæssige og økonomiske fordele. Her er nogle af de argumenter bestyrelsen traf sin beslutning på.

- Du slipper for at fjerne kalk fra fliser, toilet, og husholdningsapparater.
- Du kan reducere dit forbrug af sæbe og kemi fra blandt andet rengøringsmidler.
- Du forlænger levetiden på vaske- og opvaskemaskinen, elkedlen, kaffemaskinen, blandingsbatterier og andre apparater der benytter vand.
- Dit tøj holder farverne og forbliver blødt uden brug af skyllemiddel eller tørretumbler
- Dit hår og din hud bliver blødere og smukkere

Det koster cirka 2,5 krone pr. kubikmeter vand i drift. Udgiften modsvares af at vi sparer omfattende afkalkning af foreningens store varmvandsbeholdere.

Der er virkelig gang i samfundsøkonomien og byggebranchen, og nu hvor vi selv er ved at have afsluttet flere år med projekter, oplever vi, at der virkelig er begyndt at ske noget hos vores nabo CarlsbergByen, hvor der er byggeplads ud til Vesterfælledvej og Ny Carlsberg Vej. Samtidig indtager maskinerne også Enghaveparken, der skal klimasikres – lad os håbe at Enghave Plads bliver åbnet igen inden da.

**Internet** – der er en konstant udvikling på markedet og bestyrelsen kigger på alternativer til Fiberby som lige nu forsyner os med Mbits. Status er, at vi hos Fiberby har 100/100 til 120kr. om måneden. Det er muligt at opgradere til en 200/200 Mbit. forbindelse,



## Formandens beretning GF 2017

dette vil dog kræve en opdatering af vores anlæg. Det vil komme til at koste ca. 58.000 kr. i engangsbetaling, eller et månedligt abonnement for leje af nødvendigt udstyr til 1900 kr.

Foreningen har også modtaget et tilbud fra Bolig:net, som tilbyder en 200/200 Mbit forbindelse til 70 kr. pr. beboer, dette er inkluderet leje af udstyr. Dog er tilbuddet forudsat en 100% tilmelding, så vi skal her betale for de som ikke er med. Vi arbejder på sagen og orienterer naturligvis om resultatet.

**Tv** – Vi har i løbet af året set på alternativer til den gamle, fælles tv-løsning. De muligheder vi har set på har ikke været optimale, så vi fortsætter med at afsøge marked. Og håber snart at kunne præsentere en løsning.

### **Telefon**

Mange andelshavere er af den opfattelse at der er nødvendigt at betale et abonnement til telefonen, hvis man ønsker at benytte dørtелефonen. Dette er ikke rigtigt. Telefonabonnementet og dørtелефonen har ikke noget med hinanden at gøre. Derfor vil bestyrelsen opfordre alle andelshavere til at gennemgå deres husleje for en unødvendig telefonudgift, og få afmeldt den hvis den ikke bruges.

### **Rengøringsfirma**

Efter flere års samarbejde, har bestyrelsen besluttet at opsige samarbejdet med vores rengøringsfirma. Dette skyldes at vi har fået et tilbud, der indeholder den samme rengøring som den tidligere aftale. Men som vil spare foreningen for godt 130.000 kr. årligt. Vi håber I bliver tilfredse med de nye folk.

### **Lagt lån om**

Bestyrelsen blev af generalforsamlingen sidste år bemyndiget til at omlægge lån, hvis der var gunstige forhold – administrator har I 2016 anbefalet en omlægning og vi har i

oktober omlagt et 30-årigt lån fra 3% rente til nu 2%. Det giver en årlig besparelse på over 200.000 kr. som vi vil mærke om et par år, når udgifter til omlægningen er regnet fra.

Både renter og etableringsomkostninger og bidragssatsen er bedre end før.

Bemyndigelsen er atter på dagsordenen og vi håber at I vil betro os – sammen med administrator – at navigere i lånemarkedet.

### **Visioner**

På det lidt lavpraktiske plan, ser vi frem til at genoplive samarbejde med gårdlauget om et løft af gården, nu hvor den er ved at være tilgængelig. På den mere langsigtede bane, er det vores fortsatte mål som bestyrelse at fastholde en sund økonomi, holde bygningen ved lige og forbedre den efterhånden – og økonomisk at balancere os igennem boligmarkedet – så ingen i foreningen kan stå som tabere, når markedet igen vender. – på et tidspunkt

Vi har i bestyrelsen et ønske om en grønnere profil – det er ikke konkret endnu og det vil kræve stor indsats og initiativer fra beboerne at ændre vaner i forhold til forbrug og affaldssortering, men det er det langsigtede mål.

### **Regnskabet**

Som I kan læse i regnskabet – eller vil få at vide, når revisor gennemgår det, har vi stadig en yderst fornuftig økonomi. Der er stigninger på huspriserne og også vores bygning er steget i værdi hos valuaren. Vi foreslår derfor en stigning af andelskronen til 15.000kr pr m<sup>2</sup>. – og for at fejre vores 20 års jubilæum, vil vi anbefale IKKE at lade boligydelsen stige med de vanlige 2% i år. Tillykke med os!

På vegne af bestyrelsen  
Henrik