

Bestyrelsens beretning 2011

Året der gik

Det har været et omskifteligt år i **bestyrelsen**. Den på seneste generalforsamling valgte bestyrelse på fem mennesker var præget af nye navne, hvorfor Ketil med nogle års erfaring med bestyrelsesarbejdet, blev valgt til formand. Først på efteråret flyttede Oscar Gunner ind i foreningen, og da Oscar gennem sin uddannelse havde god erfaring med projekter af karakter lignende det forestående tagprojekt, opfordrede den siddende bestyrelse ham til at blive en del af bestyrelsen. Oscar takkede ja, og blev optaget som suppleant. Endvidere skete i efteråret også det at Ketil meddelte, at han havde solgt sin lejlighed og flyttede ud af byen.

Herefter blev indtrådte Oscar for Ketil i bestyrelsen og Lilian indtrådte som ny formand. Samtidigt påtog Oscar sig at fra bestyrelsens side varetage styringen af tagprojektet. Her i foråret valgte Lilian også at trække sig fra bestyrelsesarbejdet, hvorefter Hans Ewald har overtaget formandshvervet.

Der skal fra den nuværende bestyrelse lyde en stor tak det arbejde Ketil og Lilian har i bestyrelsen og som formænd.

Bestyrelsen består således dags dato af Hans Ewald Hansen, Oscar Gunner, Anders Trankjær Simonsen og Katja Petersen. De nuværende fire bestyrelsesmedlemmer udtrykker alle villighed til at fortsætte i bestyrelsen, bl.a. også for sikre lidt mere kontinuitet. Af vedtægterne er det givet, at bestyrelsen består af 3-5 medlemmer plus ind til to suppleanter. **Bestyrelsen opfordrer kraftigt til, at nye kræfter stiller op til bestyrelsen**, både for at få nye input og for at med flere hænder kunne nå flere ting. Suppleanter er også en rigtig god idé, da der således er nogle til at overtage, hvis et bestyrelsesmedlem fx i kraft fraflytning vælger at forlade bestyrelsen i utide.

Vores **tv-pakke** er et emne til evig debat. De færreste er vist uenige i at større valgfrihed ville være ønskværdigt, og at YouSee tager sig lidt for godt betalt for deres produkt. Bestyrelsen har henvendt sig til YouSee vedr. genforhandling af vores prisaftale, men de er svære at tale med. Derfor ser bestyrelsen sig stadig om efter billigere løsninger og/eller mere fleksible tv-løsninger. For nærværende afventer bestyrelsen dog resultaterne to sager, der kan vende op og ned på meget i forhold til mulighederne for valg af udbydere, priserne, samt hvilke kanaler de enkelte tv-pakker indeholder. Dels har en dom for nylig har en dom tvunget TDC/YouSee til at åbne deres kabelnet for andre selskaber; dels er SBS – selskabet bag Kanal 4, 5 og 6 – til salg, og rygterne går på, at TV3/Viasat bliver køber.

Vedrørende en fælles internetløsning i foreningen har det været drøftet i bestyrelsen; tiden synes dog at være løbet fra sådanne kabelløsninger, men hvis vi på et tidspunkt henter tilbud ind vedrørende tv-løsninger, er det naturligvis oplagt også at snakke internet som en del af en ny pakke.

Foreningen har i løbet af året haft nogle tidligere **lejelejligheder til salg** – en af dem i over et år. Tomme lejligheder koster foreningen mange penge i mistet husleje, men markedet har ikke været

gunstigt for lejlighedssalg, og da slet ikke lejligheder i så dårlig stand, som i hvert fald to af dem, vi har haft til salg. Det er dog over de sidste halve års tid lykkedes foreningen at få afhændet lejlighederne med hjælp fra RealMæglerne. Det skal i øvrigt nævnes, at bestyrelses også selv i nogle måneder selv prøvede at stå for salget af lejligheder for at spare salær til mægler. Med lidt mere held og erfaring med forhandling, ville det sikkert kunne have ladet sig gøre, men det er desværre også en ganske tidskrævende fremgangsmåde.

Firmaet Guldgartneren blev i starten af sidste år indsat til at klare **viceværtsopgaverne** i foreningen, efter et par år, hvor servicen på dette område synes at have været meget nedadgående. Det er bestyrelsens opfattelse, at de daglige viceværtsopgaver nu igen løses med god service. Gert, der ejer firmaet, har sin far, Keld, ansat til passe de daglige ting, og han er at træffe i gården de fleste hverdage.

Flere andelshavere har bemærket, at viceværterne kan være svære at komme i kontakt med. Hertil skal det siges, at det tidligere opslag med kontaktoplysninger i starten indeholdt fejl, ligesom telefonnumre hen ad vejen er skiftet. Bestyrelsen var selv for langsom med at få bragt orden i disse. De nuværende og gældende kontaktoplysninger findes på opslagstavlen i hver opgang samt ved kontoret.

Tidligere har det været sådan, at viceværten havde faste træffetider på kontoret i kælderen. Dette er vi gået bort fra, da det alligevel var meget småt med henvendelser. Således har Gert nu fast telefontid hver man-, ons- og fredag 9.00-10.00: han kan dog også træffes på andre tidspunkter skulle det være nødvendigt. Herudover er Keld nærmest hver formiddag til at finde i gården og kan kendes på sin neonfarvede vest.

Bestyrelsen må dog igen understrege, at viceværterne er ansat til at ordne foreningens fællesområder og de gennemgående installationer, samt til at yde viceværtsservice i de få lejerers lejligheder. Almindelig rens af afløb og alle mulige andre opgaver i selve lejligheden påhviler andelshaveren selv.

Det blev sidste år (igen) forsøgt at afholde en **arbejdsdag** i foreningen, men efter som der kun kom to eller tre tilmeldinger, blev det ikke til noget. Bestyrelsen vil gerne afholde andre årlige arrangementer udover generalforsamlinger med bl.a. det formål at bringe foreningens medlemmer tættere på hinanden. Skulle nogen have idéer i den retning er bestyrelsen som altid lydhør, men set på erfaringen lader det ikke til, at opbakningen er der. Tidligere er det også uden helt forsøgt at få et særskilt gårdudvalg op at køre.

Gården er det seneste år blev forskønnet med nye planter, men trænger herudover efter bestyrelsens mening i det hele taget til en større renovering. Mere om det nedenfor.

Projekt nyt tag

Det omfattende tagprojekt nærmer sig sin afslutning. Projektet er for hovedparten forløbet over forventning, med meget få ubehagelige overraskelser. Dette har medført, at projektet i skrivende stund, er kommet til at koste mindre end budgetrammen på de ca. 6,6 mil. kr., efter udbuddet. Projektet forventes at komme til at koste ca. 5,5 mil. kr. Til sammenligning kan det nævnes, at projektet inden det blev sat i udbud, var estimeret til at koste ca. 7,6 mil. kr.

I forbindelse med tagprojektet, er der også lavet omlægninger af foreningens økonomi. Den oprindelige gæld, er blevet omlagt til 4% fastforrentede lån med en løbetid på 30 år. Tillægsbelåningen på 5,5 mil. kr i forbindelse med byggesagen, er hjemtaget som F10 lån – dvs. et lån hvor renten er fastlagt de næste 10 år. Bestyrelsen har valgt denne løsning samlet, ud fra et ønske, om at have en stabil økonomi. Byggesagen giver ikke anledning til huslejestigning.

Udover selve det at få skiftet taget, er der bl.a. blevet udført følgende:

- *Udbedringer af skader på facader.* Diverse skader på murværk i form af sætningsskader og lign. er blevet udbedret, for at udnytte at stilladserne bedst muligt.
- *Omfugning af vinduer.* Det blev konstateret, at vinduerne de fleste steder ikke har været monteret teknisk korrekt. Dette er blevet udbedret ved, at man har lagt en ny elastisk gummifuge rundt om vinduerne.
- *Rensning af udluftningskanaler.* I forbindelse med at udluftningssystemet har været adskilt, er udluftningskanalerne blevet gjort rene. Enkelte var helt tilstoppede, og der er blevet konstateret bedre ventilation efterfølgende.
- *Opgradering af brandmur.* De to brandmurer på loftet er blevet brandsikret teknisk korrekt.
- *Duesikring.* Der er blevet etableret duesikring på tagrenderne, som burde holde duerne væk.
- *Opmalning af hvide felter.* De steder hvor ydermuren er malet hvid, er malingen blevet afrenset og muren malet op igen.

Byggeprojektet blev forsinket i starten pga. vejrforhold, men holder nogenlunde tidsplanen. Det forventes at det hele står færdigt i midten eller slutningen af maj måned.

Fra bestyrelsens og entreprenørers side, skal der lyde en stor tak, fordi alle har været så hjælpsomme og forstående i forbindelse med projektet, og de gener det har medført.

Fremtiden

Den siddende bestyrelse har naturligvis talt om hvilke projekter, der er at tage fat på i løbet af det næste års tid, såfremt det bliver til genvalg. Tre af dem er som følger:

Efter at tagprojektets snarlige afslutning mener bestyrelsen som nævnt at **gården** trænger til at blive renoveret. Vi har allerede nu set på nogle løsninger, som måske på samme tid kan få gjort noget ved gården for rimelige penge, samt spare foreningen en masse penge på langt sigt. Derfor fremsætter bestyrelsen forslag om bemyndigelse til at gå lidt videre med dette projekt. Herudover vil bestyrelsen meget gerne høre, hvad resten af foreningen har af ønsker og ambitioner for vores gård.

Indgangspartier, fortov og gader er efter to år med hårde vintre, samt til dels også tagprojektet, slemt ramt, og trænger til en ordentlig omgang. Bestyrelsen venter dog med at gøre noget ved det til tagprojektets afslutning, men er forberedte på, at der nødvendigvis skal bruges en del penge til dette formål.

Sidst, men ikke mindst, er det bestyrelsens målsætning at finde løsninger, der kan sikre **bedre kommunikation** andelshaverne og bestyrelsen imellem. Bestyrelsen anno 2010 startede ud med en målsætning om at lave nyhedsbreve en gang i kvartalet; en målsætning som det ikke lykkedes at løfte, bl.a. også pga. lejlighedssalg og tagprojektet blev prioriteret vigtigere i forbindelse med den tid, bestyrelsens medlemmer havde at lægge i bestyrelsesarbejdet. Det skal dog ikke hindre bestyrelsen i igen at starte ud med lignende målsætninger. Vi har planer om, at få lavet en lille praktisk hjemmeside, hvor man hurtigt hjemmefra kan finde kontaktoplysninger, hente vedtægter, husorden, generalforsamlingsreferater og lign i pdf-format, samt måske læse lidt praktiske beskeder om, hvad der sker i det daglige. Bestyrelsen er dog klar over, at ikke andelshavere bruger internettet, så en hjemmeside skal ikke erstatte de nuværende kommunikationsveje, blot være et godt supplement.