

A/B Øresundsvej 26 -28

Bestyrelsens årsberetning til ordinær generalforsamling tirsdag d. 21. oktober 2014

Så er der igen gået et år og vi står overfor at skal afholde foreningens 14. ordinære generalforsamling, - den 15. hvis vi tæller den stiftende generalforsamling med.

Det har været et år med en del nye tiltag, forandringer og omlægninger, som vi i kompetencegrupperne og bestyrelsen mener, er til det bedre for vores forening.

Der har været mange projekter og sager i årets løb der har krævet "blod, sved og tårer", med lange og gode diskussioner, mange kameler der skulle sluges og til tider hårdt arbejde, inden det endelige resultat kunne opnås.

Der har været mange nye tiltag der skulle tages stilling til både for kompetencegrupperne og bestyrelsen, og som andelshaver bla. i form af afstemninger, som I har været rigtig gode til at bakke op om.

Det har også været et år præget af goddag og farvel på mange måder.

Siden sidste generalforsamling har vi fået 8 nye andelshaver og 1 ny lejer, som vi hilser velkommen i vores forening. Og vi har sagt farvel til andelshavere som er gået bort eller er flyttet - i de fleste tilfælde frivilligt.

Bestyrelsen

Bestyrelsen har også været præget af goddag og farvel.

Lita Millan Bueno blev som bekendt valgt til formand ved vores sidste general forsamling.

Derefter konstituerede vi os med Berit Bindzus som næstformand og Søren Juhl, Ivan Andersen, Claus Tornbak og Ariane Thorsen som menige medlemmer.

I december valgte Søren at træde ud af bestyrelsen, men fortsatte i kompetencegrupperne Økonomi- og Byggeprojektgruppen.

Lita valgte at søge job i udlandet og stoppede som formand ved udgangen af juni måned. Vi ønsker hende held og lykke med jobbet i Saudi Arabien.

Derefter blev Berit formand, Claus næstformand og Ivan og Ariane menige medlemmer.

Afholdte møder m.m.

Bestyrelsen har i det forgangne år afholdt 11 ordinære bestyrelsesmøder, samt en hel del ekstra møder omkring div. projekter. Der er afholdt velkomst og overdragelsesmøder når nye andelshavere er indtrådt i foreningen med samtaler og rundvisning, samt møder med beboer og ansatte. Bestyrelsen har så vidt det var muligt ligeledes deltaget i vurdering af lejligheder før et salg.

Tillige har Økonomi - og Byggeprojektgruppen brugt mange timers arbejde og afholdt ca. 50 møder omkring div. projekter og økonomi beregninger.

Derudover har vi afholdt en ekstra ordinær generalforsamling i vores bestyrelse lokale med endelig afstemning om vedtægtsændring til § 12 om fremleje, samt et beboermøde i kælderen på Øresundsvej omhandlende lukning af skraldeskakter.

Vi har haft tre brevaftemninger, en omkring lukning af skraldeskakter, en om omlægning af prioritets lån, og en om hvorvidt vi ønskede et nøgle gebyr på vores skraldeskakter.

Både ved møder og især ved afstemningerne var der god opbakning fra jer, hvilket afstemnings resultaterne også viser med 70 % - 100 % afgivne stemmer - det er vi meget glade for.

Kompetence grupper

Foreningen har været så heldig at kunne nyde godt af gode kompetencer fra andelshaver som har lyst til at byde ind og dele ud af deres viden, og som dermed tager et medansvar for vores ejendom og foreningens ve og vel også ud i fremtiden.

Økonomigruppen og Byggeprojektgruppen

På økonomisiden har vi Søren som holder et skarpt øje med foreningens økonomi, hvilket har været en stor hjælp for bestyrelsen og et gode for foreningen og dermed den enkelte andelshaver, ikke mindst med omlægning af vores prioritets lån.

I Byggeprojektgruppen har han sammen med Jan Telin stået for forarbejdet med beregninger, indhentning af tilbud, og udførelse af div. projekter som udskiftning af vinduer i vores kældre, skraldeprojektet, ejendomsserviceprojektet, hjemtagelse af en 10 års vedligeholdelsesplan for ejendommen, et 1. års eftersyn på vores faldstammer og tag (del af TFG projekt), samt udarbejdelse af div. breve og afstemningssedler m.m.

Jan er ligeledes en god hjælp for bestyrelsen med hans store viden om foreningens historik og perfektionisme som "kassemester", og når projekter skal gennemføres.

Begge de herre er en stor hjælp, støtte og sparringspartnere for bestyrelsen og en uvurderlig hjælp for foreningen med deres store engagement og ihærdighed, - En meget stor tak til jer begge.

Byggeprojektgruppen, som blev nedsat tilbage i 2011 i forbindelse med udarbejdelse af en 10 års vedligeholdelsesplan for ejendommen, har nu valg at nedlægge sig selv. Ved gruppens opstart blev der lagt en plan og en målsætning for ejendommen og foreningen samt for vores økonomi, de er nu blevet indfriet. Derfor vil de begge holde lidt fri fra projektarbejde i foreningen. Jan har dog lovet at han forbliver "kassemester", så vidt den kommende bestyrelse ønsker det.

Nye grupper med kompetencer

I årets løb har vi også nydt godt af Maler Mortens (Morten Pedersen) arbejde, faglighed og gode råd i forbindelse med slibe- og maleropgaver. Og i haven har vi nydt godt af Arianes grønne fingre og ihærdighed med vandkanden, så vi efterhånden har fået en gård fyldt med blomster og hygge.

Det er bestyrelsens ønske at flere med kompetencer, viden og faglighed og ikke mindst lyst, vil byde ind så der kan dannes nye kompetencegrupper – her tænkes eksempelvis i forhold til opbygning af en hjemmeside; en håndværkergruppe (murer, tømre, elektriker m. m.) der kunne holde øje med vores bygninger og lave små reparationer; en havegruppe der kunne

hjælpe med tilplantning og vanding m.m.; en "svalegangsspulegruppe" til den årlige spuling af svalegangen; osv.

Det er tanken at disse kompetencegrupper løbende refererer til bestyrelsen, og vil også her kunne fremlægge gennemarbejdede forslag, ideer og tilbud på nye tiltag.

Så kom ud af busken, hvis du har lyst og du sidder inde med en viden, eller kompetence du gerne vil dele ud af – det kan være en hjælp for foreningen, og dermed dig selv.

Tak til de hjælpende hænder

Foreningen har stor hjælp af de mange hjælpende hænder der træder til når det brænder på. Når der skal klippes en hæk, vandes træer, rengøres på gårdtoiletet, hentes og køres væk med bil og anhænger eller når en lyskasse skal renses for blade. Også med slibning og oliering af vores håndfang, og maling af vores træværk ved porten. Mange var også behjælpelige og trådte til under Svends sygdom og ferie, og i sygefraværet af vores trappevasker Sussie, har Ivan vasket trapper. Vi sætter stor pris på jeres hjælp, den er uvurderlig for en forening som vores.

Arbejdsdag*

Der var også god tilslutning til vores arbejdsdag i juni hvor vi fik udført en masse opgaver både oppe og nede; ude og inde med fejning, afvaskning, støvsugning, og tilplantning, ja selv malerpenslerne var der gang i. Det var en hyggelig, god og produktiv dag hvor alle bød ind og gerne ville hjælpe. Tak for det.

Bestyrelsen planlægger at der fremover vil blive afholdt arbejdsdage to gange om året - forår og efterår.

Tiltag, projekter og hændelser i årets løb

Ud over det almindelige bestyrelsesarbejde er der som tidligere nævnt lavet mange nye tiltag i foreningen i årets løb. Flere af dem med det for øje at sparer foreningen og dermed den enkelte andelshaver for unødvendige udgifter. Her følger en gennemgang af de fleste af årets tiltag, projekter og hændelser, nogle med uddybende omtale andet sted i teksten.*

November – December

- Som det blev besluttet på sidste års generalforsamling, fik vi i december skiftet vores nøgle system. Dette må siges at være en god investering, da vi ikke siden har haft unødvendige udgifter til fjernelse af knækkede nøgler i vores yderdøre.
- Lamper opsat ved port, skraldeplads og cykelskur.
- Bolan blev færdig med sammenlægningen af to erhvervslejemål, og fik ved denne lejlighed sat et nyt stort vindue i ud mod Øresundsvej.
- Toilet i Drømmeland blev færdig gjort (del af TGF projekt).
- Afholdelse af ekstra ordinær generalforsamling med endelig vedtagelse af vedtægt om fremleje.

Januar – Februar

- Renovering af en af vores leje lejligheder (lej. 3) og denne blev udlejet igen.
- Udskiftning af gamle kontakter i kældre – med glimlamper, samt interval kontakter i vaskekældrene.

Marts – April

- I det tidlige forår blev vores bed på Lynettevej ryddet og et nyt anlagt med et simpelt udtryk med granitskræver og kinesiske kirsebærtræer. Dette med henblik på så vedligeholdelsesfrit som muligt. Kirsebærtræerne blomstrede fint - men trods ihærdig vanding hen over den varme sommer, har det desværre vist sig at et par af træerne er gået ud (del af TFG).
- Udskiftning af spoler i alle vores entredørs lamper – dette var tidligere en stor udgift ved enkeltvis udskiftning.
- Lapning og asfaltering af "huller" i vores gård (del af TFG projekt).
- Repareret et undermineret område ved bagtrappen ind til Drømmeland – pga. et utæt vandrør.
- Udskiftning af kældervinduer (del af TFG projekt).
- Indgåelse af aftale med snerydder firmaet "Vinterservice", som fremover skal stå for snerydningen ved /på vores ejendom.*
- Gennemgang af ejendommen med byggerådgiver og en ny 10 års vedligeholdelsesplan blev udarbejdet.

Maj – Juni

- Beboermøde med info omkring skraldehåndtering og økonomi.*
- Afstemning om ja eller nej til lukning af skraldeskakter og selv at bærer affald ned til skraldeplads.*
- 1. års gennemgang af faldstammer og tage (del af TFG projekt).
- Slibning og oliering af håndfang på svalegangene.
- Ny port ind til vores gård – (del af TFG)
- Træværk ved port rengøres for alger og males sort.
- Indkøb af koste, skovle, vandslanger, støvsuger og nye forlængerledninger m.m.
- "Nyt" bed i vores gård bliver anlagt med granitskræver og blomsterkummer.
- Arbejdsdag med god opbakning og mange udførte opgaver*
- Indbrud i vores bestyrelseslokale, hvor der blev stjålet to bærbare computere, ødelagt en dør og et arkivskab.
- ISTA opsætter fjernaflæsere på alle vores radiatorer til aflæsning af varmeforbrug.

Juli – August

- Beregninger på omlægning af prioritets lån.
- Der arbejdes på affalds løsning.
- Afstemning omkring omlægning af prioritets lån*

September – Oktober

- Afstemning om nøglegebyr/leje til skraldeskakter*
- Faldsikringsline opsættes på tag over erhvervslejemål. Dette er påkrævet når taget skal renses.
- Oversvømmelse efter skybrud i kælderen på Øresundsvej.
- Ejendomsservice firmaet "GLAD" ansættes med start d. 1. november til varetagelse af vicevært opgaver.*
- Svend og Sussie går på en velfortjent pension d. 31. oktober*

- Prioritets lån underskrives*
- Forberedelse til årets generalforsamling.

Skraldeprojekt/ affaldshåndtering*

En del af Byggeprojektgruppens planer og målsætninger, var at ændre den måde vi håndtere vores affald på. Sammen med bestyrelsen har ønsket været at få en mere tidssvarende, fremtidssikret og holdbar løsning. Byggeprojektgruppen valgte som den bærende kraft at køre projektet igennem frem for at betale os fra det. Det har været et langt forløb med en masse forarbejde; breve til offentlige instanser; ideer, forslag og møder; infomøde, afstemninger, forkastede forslag og sidst afsluttende med en løsning. En løsning som jo bekendt blev at aflåse skakterne, og mod et månedligt gebyr udleverer nøgler til dem der ønsker det.

Det er Byggeprojektgruppen og bestyrelsens opfattelse at ordningen, med selv at gå ned med affald kører fint, og at vi med den nye løsning tilgodeser alle.

Ejendomsservice og snerydning*

Som tidligere nævnt indgik vi i foråret en aftale med firmaet "Vinterservice" til at varetage snerydningen ved og på vores ejendom. Et firma der arbejder seriøst og professionelt med snerydning og endvidere selv har udviklet små sprøjtevogne.

Tillige vil foreningens vicevært opgaver pr. 1. november blive varetaget af ejendomsservice firmaet "Glad", hvor en fast mand vil blive tilknyttet ejendommen.

Vi glæder os til det fremtidige samarbejde med begge firmaer, og håber at I vil tage godt imod dem.

Svend og Sussie*

Disse nye tiltag betyder at vores vicevært Svend, der siden år 2000 har været ansat hos os, nu er gået på en velfortjent pension. En stor tak til dig Svend for din hjælpsomhed gennem årene. Vi har været godt forvente og du har været en god hjælp for foreningen, særligt med snerydningen og kontakten til vores håndværkere. Vi håber du vil finde dig godt tilrette i din nye tilværelse her på Øresundsvej.

Også en stor tak til vores trappevasker og rengøringsdame Sussie, hvis arbejde vi altid har været glade og tilfredse med. Sussies arbejdsopgaver vil fremover også blive varetaget af ejendomsservicefirmaet "Glad".

Økonomi – 80 - 20 - det ser lyst ud*

Som bekendt forfalder vores store afdragsfrie lån her til januar 2015. Og takket være et godt tidspunkt; Søren's beregninger og model for omlægningen samt gode forbindelse til BRF kredit, fik vi et godt tilbud på omlægningen af vores lån.

Med en samlet låneoptagelse på 23.700.000,- kr. lød tilbuddet på en fordeling med 80 % af lånet med fradrag over 30 år, og 20 % af lånet afdragsfrit i 10 år. Omkostninger ved omlægningen kan klares uden yderligere stigning i andelsboligafgiften ud over den 2 % stigning pr. år, der tidligere er vedtaget.

Tilbuddet blev sendt til afstemning i august og resultatet blev et klart ja. Omlægningen bliver nu en realitet, og det kan vi alle være rigtigt godt tilfredse med.

Det betyder ifølge erhvervschef Michael Skau Grosen BRF kredit, at vi som forening rykker "fra 2. division op i Superligaen", hvilket vil sige at vi bliver en mere attraktiv forening for potentielle køber, når der skal søges om lån i bankerne til køb af andel – og lettere for dig at få solgt din andel.

Vores administrator DATEA

Vi er meget glade for vores samarbejde med DATEA og ikke mindst med vores ejendomsadministrator Lars Yding Blomhoff og vores controller Vivi Kolding Skaarup. Lars var i foråret et par måneder på barsel, og i den periode var det vores "gamle" administrator Nicolai Christensen der varetog foreningens interesser. Vi ved, at vi altid er i trygge hænder hos jer, og vil hermed gerne takke for det gode samarbejde og den gode hjælp vi får fra jer.

Nye kræfter til bestyrelsen

Det er altid godt med ny energi, friske øjne og gå på mod. Så har du lyst til at engagere dig samt bruge noget tid på foreningen, og er du klar til at tage et ansvar og agere ud fra foreningens vedtægter, så er bestyrelses arbejdet måske noget for dig? Er du i besiddelse af et administrationsgen, god til at håndtere en mailbox eller syntes du at beboerkontakt kunne være spændende at prøve, så er det et stort plus.

Bestyrelses arbejde giver en masse oplevelser, med håndtering af både positive og mindre positive opgaver. Det er sjovt og lærerigt - det er energi og tidskrævende; man kommer ud for mange sjove og pudsige hændelser, og ikke mindst så får man en masse gode erfaringer med sig.

Den bedste plet på Øresundsvej

Her bor vi, en herlig lille blandet flok der har det tilfælles at vi lige nu har valgt at bo på den bedste plet på Øresundsvej. Vi spænder bredt med en aldersfordeling fra 0 – 80 år. Her er vi nogle der er tykke og nogle der er mindre tykke, nogle er sporty andre mere sporty, nogle har rynker – andre smilerynker, andre igen aner ikke hvad rynker er, - de fleste mener de er kloge og endnu flere af os er mindre kloge, - men ikke desto mindre falder vi godt i spænd og kommer generelt godt ud af det med hinanden, selvom vi ikke altid er enige.

Vi er en bestyrelse og et par kompetencegrupper der har forsøgt at gøre sig umage, og har gjort vores bedste for at få foreningen til at fungere på bedste vis nu og fremover.

Og lige så utrygt og "scary" det er at sige farvel til det vante og trygge – lige så spændende er det at sige goddag til alt det nye.

Lad os sammen passe rigtig godt på vores ejendom og lille forening – vi har en rigtig dejlig plet her, med luft og lys omkring os, som med alles hjælp og gode kræfter vil kunne bestå mange år fremover.

Så opfordringen til jer alle er – støt op om foreningen, mød op til generalforsamlingen, og gør jeres indflydelses gældende.

Vel mødt til generalforsamling d. 21. oktober.

Bestyrelsen