Bestyrelsens beretning på ordinær generalforsamling

den 21. april 2015.

1. 2015 har været et år præget af rigtigt mange og også omfattende forhold, som foreningen har skullet tage stilling til og har fået gennemført. Men inden jeg begynder orienteringen om årets forløb, vil jeg erindre om, at vi siden sidste generalforsamling har mistet en af vores beboere. Det er Dorte Karkov i nr. 30, der afgik ved døden i foråret 2014. Dorte var et stort aktiv for vores forening. Dorte har siddet både i bestyrelsen, som suppleant og været ansvarlig for udlejning af festsalen i flere år.

Æret være Dorte Karkovs minde.

2. En af de helt store og omkostningstunge ting der er foretaget i foreningen i 2014, er udskiftningen af vand- og varmemålere. Beslutningen blev taget, for at minimere risikoen for fejlaflæsninger for den enkelte, samt det forhold, at vi derved også sikrer os, at loven om den løbende vedligeholdelse af disse målere overholdes. Da vi alligevel stod for at skulle kontrolteste målerne samt udskifte alle batterierne, blev installationen iværksat.  
 Foreningen fik megen ros fra firmaet der stod for installationen, for en smidig og fleksibel adgang til lejlighederne. Den er hermed givet videre til jer.  
I samme forbindelse fik vi installeret røgalarmer i alle lejligheder og opgange, hvilket var et ønske fremsat på sidste års generalforsamling.  
Vi har i 2014 også sikret os, at de lovpligtige oplysninger for vores forening er blevet indtastet i de nøgleoplysningsskemaer, der ligger på Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters hjemmeside. Oplysningerne skal udleveres til købere i f.m. salg og skal opdateres hver gang der har været ændringer, typisk efter en ordinære generalforsamling, hvor andelskronen jo ofte ændrer sig.   
Af arbejdsmiljømæssige årsager er vi begyndt at indkøbe store plastikposer til vores containere der står under affaldsskaktene. Det betyder, at vi stort set undgår spuling og større rengøring af containerne og dermed, at udsætte nogen for miljømæssige risici.

Drift og vedligeholdelse af vores elevatorer er som bekendt en stor årlig udgiftspost. Vi har derfor besluttet, at vi i samarbejde med VAB laver en aftale med elevatorfirmaet KONE, som vi forventer bliver en billigere løsning.  
Træværket på terrassen ved festsalen trænger til en renovering. Vi har undersøgt forskellige muligheder for at udbedre dette. Vi syntes dog at de tilbud vi indhentede var alt for dyre og har derfor midlertidigt udsat arbejdet. Vi kigger dog stadig på forskellige muligheder, evt. hvor vi selv skal give en hånd med.  
Bestyrelsen drøftede også opsætning af en hjertestarter i vores ejendom. Imidlertid blev vi overhalet af vores genboer i nr. 6, der har opsat en hjertestarter umiddelbart uden for deres indgangsdør. Så sparede vi det.

Vi har gennem det seneste års tid haft et problem med en periodisk vandskade, der har betydet noget vand i kælderen og senest i stuelejligheden 32. th. Håndværkere og vores forsikringsselskab gik i gang med at løse problemet. Vi håber nu vi har fundet årsagen, der var et hul på en vandslange bag ved opvaskemaskinen på 1. etage.   
Selvom vores ejendom er relativt ny, er der som udover de nævnt forhold, mange dagligdags ”viceværtsopgaver” der skal løses. Bl.a. kontakter til- og med diverse håndværkere og firmaer i f.m. reparationer, vedligeholdelser og almindelig drift (indkøb af diverse forbrugsvarer som f.eks. vejsalt, pærer og lysstofrør m.m.).

Jeg skal også nævne, at der har været - og i øjeblikket er - en del bevægelse omkring renter og kurser på finansiering af fast ejendom. Bestyrelsen, primært kassereren, følger disse forhold løbende for at vurdere om det vil være hensigtsmæssigt, i forhold til huslejen, at lave ændringer for vores belåning. Det har efter vores opfattelse ikke i øjeblikket været hensigtsmæssigt at foretage ændringer.  
På sidste års generalforsamling nævnte jeg, at vi ville nedsætte en arbejdsgruppe, der skulle give vores vedtægter og husorden et grundigt serviceeftersyn. Arbejdsgruppen, der bestod af Anne-Marie Westermann, Finn Hartmeyer og fra bestyrelsen Marianne Banke og undertegnede, har efter fire møder afsluttet arbejdet. Bestyrelsen har efterfølgende, med nogle småjusteringer, godkendt arbejdsgruppens udkast, som vil blive fremlagt til godkendelse af generalforsamlingen under punktet forslag. Jeg skal også nævne, at forslaget om vedtægtsændringer har været til gennemsyn hos VAB for at sikre, at vi ikke vedtager noget der konflikter i forhold til vores samarbejde med dem.

Jeg er desværre også nødt til at nævne to ting, der ikke er acceptable i forhold til vores husorden. For det første, er det tilsyneladende svært for nogle, at efterleve parkeringsbestemmelserne i vores husorden, til en del irritation for andre. Det er derfor vores håb, at vores forslag i husordenen omkring dette forhold bliver vedtaget, og vi dermed kan undgå fremtidige problemer på dette område. For det andet, så er der nogen der ”glemmer” at aflevere det værktøj der lånes i vores hobbyrum. Det må være i alles interesse, at der er hjælp at hente i hobbyrummet, hvis man mangler et stykke værktøj, et søm eller en skrue, men værktøjet skal retur.

Der har der været afholdt syv bestyrelsesmøder i 2014. Vi har haft et møde med Ista, inden accept af aftalen om installation af målerne. Derudover havde vi naturligvis vores generalforsamling i april, hvor der igen var et flot fremmøde.

Vi har også i 2014 haft de to faste arbejds-/hyggedage med spisning, hvor der blev udført forskellige opgaver for at fastholde ejendommens og områdets pæne fremtræden.

Fin opbakning var der også til nytårskuren i januar og fejringen af vores 10 års jubilæum, med musikledsagelse, i slutningen af november.   
  
3. De aktiviteter der har været i grundejerforeningen ”G/F Lundemarken”, der særligt vedrører vores ejendom, var de manglende vejbump som bestyrelsen havde besluttet at få etableret mellem ejerforeningen Lunden og vores ejendom.   
Der har imidlertid været udskiftning af formand og nogen træghed i indhentning af tilbud som har betydet, at arbejdet først nu er udført. Jeg skal i den forbindelse nævne, at vi har anmodet grundejerforeningens formand om, at bumpene bliver tydeligere markeret, så risikoen for at falde minimeres.  
Derudover har der været nogle problemer i forbindelse med en aftale mellem den afgåede formand og et firma, omkring opførelse af en legeplads. Det har betydet, at firmaet har overgivet sagen til en advokat, idet de mener der forelå en aftale og derfor ville kræve erstatning. Sagen løses nu heldigvis ved, at en af Lejerbos lokalafdelinger overtager tilbuddet. Det er også besluttet, at afsætte et beløb på budgettet til en advokat, der skal gennemgå grundejerforeningens vedtægter og dermed sikre, at de bliver klarere og mere demokratiske i forhold til de nuværende, der er meget svært gennemskuelige f.eks. i forbindelse med valgprocessen til bestyrelsen.   
Vores kontingent til grundejerforeningen forbliver uændret i 2015.

4. Siden sidste generalforsamling er der solgt to lejligheder i vores forening. I den forbindelse vil jeg gerne sige velkommen til Lissi Mundt i nr. 30, 3.tv. og Malene Audekjær i nr. 32, 2.mf. Derudover har Jeff og Kamilla solgt deres lejlighed, nr. 28, 3.tv. pr. 1. juni. Der i øjeblikket dog stadig to lejligheder til salg. Det er nr. 30, 2.th. samt nr. 28, st.th. som Rikke lige har sat til salg. Vi har godt nok folk på vores venteliste der er interesserede i at bo her, men de venter alle på, at få solgt deres egen bolig først.

5. Til sidst vil jeg gerne på bestyrelsens vegne sige tak til Finn, Anne-Marie og Marianne for deres indsats i ”arbejdsgruppen vedtægter og husorden”. Også en tak til vores opgangsformænd Flemming, Robert og Michael. Tak til vores blomsterpiger Joan og ikke mindst Anni der også har stået for udlejning af festsalen samt til vores webmaster Dorte.   
Også tak til jer beboere for hjælpsomhed, når bestyrelsen henvender sig samt for godt naboskab.   
Alt dette bidrager til, at foreningen fungerer godt og fremtræder præsentabelt.

Til allersidst, tak til vores administrator, VAB, for den gode støtte og samarbejdspartner I har været og er for vores forening.   
6. Hermed er bestyrelsens beretning afsluttet.