28. april 2015

Formandens beretning

Det har været et meget turbulent år, hvor meget energi hovedsagelig er gået med at håndtere igangværende opgaver fra den foregående bestyrelse og samtidig opstarte renoveringsprojekt af baghuset.

Arkitekt
I forbindelse med facaderenoveringen, havde den foregående bestyrelse anvendt en arkitekt som rådgiver, og han fortsatte umiddelbart herefter som rådgiver ifm. andre foreningsprojekter. Den nye bestyrelse erfarede, at rådgiveren havde fået et solidt tag i foreningens økonomi. Han havde vanskeligt ved at færdiggøre selv mindre omfattende opgaver men havde ingen kvaler ved at fakturere helt urimeligt høje beløb for sine ydelser. Den foregående bestyrelse har ikke ved forrige generalforsamling budgetteret med disse udgifter, hvorfor vores resultat i år, ser værre ud end forventet.
Vi valgte, at stoppe samarbejdet med rådgiveren meget hurtigt efter vi tiltrådte.

Miljøundersøgelser
En miljøundersøgelse i baghuset blev udført i foråret på initiativ af den foregående bestyrelse, 2013/2014. Den har kostet foreningen ca. 500.000 kr, fordelt ligeligt mellem det rådgivende firma og daværende arkitekt. Rapporten er nu videregivet til vores nuværende arkitekt, så den bruges ifbm. baghus renoveringen.

Afslutning af facaderenoveringen
Der var et hængeparti med facaderenoveringen, nemlig afslutning af hoveddørene. Tømrerfirmaet havde mistet gejsten og sjuskede åbenlyst i det afsluttende arbejde. Den daværende arkitekt ville ikke erkende ansvar for dårlig byggeledelse men havde ingen kvaler ved fortsat at fakturere foreningen. Bestyrelsen var nødsaget til at overtage sagen under vejledning fra nyt tømrerfirma. Sagen blev bragt til afslutning i samarbejde med det udførende tømrerfirma og dennes advokat.

Lejekontrakt med apoteket
Den nye bestyrelsen overtog forhandlingen af ny lejekontrakt med apoteket. Der var allerede sat advokater på, både fra apotekerens side og fra foreningens side. Herudover havde apoteket forhandlet sig ud af kælder lejemålet. Kontraktudkastet vi overtog, var meget urimeligt og bestyrelsen fik udformet en ny kontrakt i samarbejde med vores advokat. Dog kunne vi ikke ændre, at apoteket havde forhandlet sig ud af kælderlejemålet. Efter lang tids forhandlinger, blev den nye kontrakt underskrevet februar 2015. Apoteket udtrådte af kælderen marts 2015, og foreningen modtog en kompensation på 425.000 kr. for manglende vedligeholdelse.
Vores advokat viste sig at være uengageret, langsommelig og dyr. Derfor opfordrer vi de kommende bestyrelser til ikke, at anvende dette advokatfirma.

Baghuset
Efter konsultation med nuværende arkitekt og to erhvervsmæglere, blev bestyrelsens anbefalinger til brug af baghuset, udarbejdet. Dette blev fremlagt til informationsmøde ultimo 2014. Det blev afklaret, at vi ønsker kontorerhverv i baghuset. Til den ekstraordinære generalforsamling, fik bestyrelsen mandat til at opstarte projektet og hjemtage lån til at dække omkostningerne, med respekt for at andelskronen ikke falder. Der er dog kommet en stigning i boligafgiften på cirka 60% for at dække tomgangsleje i baghuset og renteomkostningerne indtil lokalerne igen kan udlejes.
Bestyrelsen fik også mandat til at lave aftale med:

- FORMAT: Byggerådgivning
- DATEA: Byggeadministration

FORMAT til en fast pris og DATEA til en % pris, dog med et maximum beløb.
Istandsættelsen forventes, at påbegynder medio maj 2015 og tage 6 måneder.

Fælleslokalet vil i samme omgang blive flyttet til kælderen i forhuset. Det nuværende fælleslokale vil blive udlejet til kontorerhverv.

Vi har stadig en lejer i baghuset. Denne er opsagt pr 30/6 2015. Dog har lejeren involveret advokat i sagen, da lejeren søger en økonomisk gevinst ved fraflytning. DATEA hjælper os med sagen. Eftersom sagen stadig kører, kan vi ikke dele detaljer. Dog kan vi sige, at det ser fornuftigt ud.

Gårdrenovering og nødvendig vedligehold
Påbegyndes når baghuset er færdig. Niveauet afhænger af, hvor mange penge er tilbage fra baghus-projektet. Dog vil vi prioritere nødvendigt vedligehold, samt struktureret parkering (gennemgås til generalforsamlingen i dag under andet punkt).

Andet vedligehold

- Martin og haveudvalget har gjort det rigtig godt. Blandt andet er det store grantræ fjernet og vores gård er pæn og flot.
- I foråret fik vi lavet rottesikring i gården og baghuset.
- Asfalten ved skraldevognene lappet efter henstilling i forhold renovation.
- Skiftet plader under facade vinduerne og skiftet vandnæser i gården
- 1-års gennemgang af facaden sammen med Øens Murerfirma og FORMAT. Enkelt fejl blev konstateret. Disse udbedres foråret 2015, og betales af Øens og os (vi får lavet ekstra "coating" på sålbænke). Udgiften til dette er budgetteret i 2015.

Lejlighedssalg og stævning
I forbindelse med salg/køb af lejlighed 46 2tv, er der en tvist omkring badeværelset. Sælger har stævnet bestyrelsen i sagen. Sagen kører stadig, så vi kan ikke dele flere detaljer. Vi nævner det blot her, da en advokatomkostning vil påvirke vores økonomi.

Mødefrekvens
I bestyrelsens periode har vi afholdt to arbejdsdage, et informationsmøde og en ekstraordinær generalforsamling.
Bestyrelsen selv har mødtes mindst én gang om måneden, men tit oftere grundet alle de sager vi har haft.

Bestyrelsens tiltag til struktur
Vi har set et behov for en større gennemsigtighed i bestyrelsens arbejde. Vi har udarbejdet referat af alle bestyrelsesmøder, som efterfølgende er lagt op på foreningens hjemmeside.

Vi har haft stor fokus på arkivering og dokumentation. Vi har en forhåbning om, at det elektroniske fællesdrev kan fortsætte med at udvikle sig, så det også kommer til at indeholde beskrivelser af processer og arbejdsgange.

Udarbejdet et budgetværktøj, som udover at give et overblik over foreningens økonomi også giver mulighed for at "skrue på knapper", så det er muligt at se de kort og langsigtede konsekvenser af økonomien. Eks. hvordan påvirker det vores økonomi hvis 75% af baghuset er udlejet og vi sænker boligafgiften, har vi så råd til større vedligehold i 2021.

Vi har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan af FORMAT Arkitekterne. Planen indeholder større renoveringsopgaver, samt prisoverslag på disse. Prisoverslaget kan vi indsætte i vores budgetværktøj og dermed styre økonomien bedst muligt.

Erfaringen med tidligere rådgivninger har resulteret i bestyrelsen ikke vil starte på større projekter, uden at få en fast pris og kontraktlig aftale på plads.

Vi håber, at disse tiltag kan gøre det lettere for fratrædende bestyrelser, at overdrage det igangværende foreningsarbejde til nye kræfter og dermed give dem en god start på posten. Vi henstiller til at fremtidige bestyrelser fortsætter med at udarbejde referater af bestyrelsesmøder, og bruger og udbygger de processer vi har igangsat.