



Bestyrelsens beretning fra 5. april 2017 til 26. april 2018

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen 5. april 2017 med Christian Sams som formand og Bettina Nielsen som næstformand, i alt fem medlemmer og to suppleanter. Bestyrelsen har på møderne kontinuerligt haft fokus på det ansvar, ejerforeningens vedtægter foreskriver, på referater fra tidligere bestyrelsesmøder og generalforsamlinger samt på diverse rapporter – det har været bestyrelsens fokus i arbejdet.

Bestyrelsen har haft afgang og rokering af medlemmer grundet private omstændigheder. Vi er nu fire i bestyrelsen og én suppleant. Bestyrelsen vil gerne understrege, at det er vigtigt, at man er klar over det er et stort arbejde at sidde i bestyrelsen. Flertallet i bestyrelsen er også af den opfattelse, at det er vigtigt, at man bor i ejendommen, da der er daglige opgaver / tilsyn at varetage.

Vores administrationsselskab REC fusionerede med DEAS pr. 1.7.17, hvilket har været en større opgave at håndtere end selskabet havde forventet. Det har givet bestyrelsen vanskeligheder, som har forfulgt os i større og mindre grad til nu.

Der har været afholdt 10 bestyrelsesmøder i perioden samt en ekstraordinær generalforsamling. Der har været udsendt nyhedsbreve med referater fra bestyrelsesmøder samt enkeltstående beskeder fra bestyrelsen og viceværten i perioden. Bestyrelsen har arbejdet med [foreningens hjemmeside](#) og gjort den lettere tilgængelig ved søgninger.

Overholdelse af god skik og orden, renholdelse

Bestyrelsen arbejdede fra juli måned, som besluttet på generalforsamlingen 2017, med ansættelse af ny vicevært, da Gunnar ønskede at fratræde med udgangen af året. Der har været opslag internt i ejendommen, hvilket tre ansøgere responderede på. Bestyrelsen valgte Søren Rasmussen, som begyndte den 1. december. Overgangen har resulteret i en større oprydning på og gennemgang af ejendommen samt dokumentering af opgaver således at nødvendige oversigter, manualer og tjeklister er blevet udarbejdet og opdateres løbende af viceværten. Tak til alle, som deltog i receptionen for Gunnar og Søren i december.

Ejendommens husorden blev drøftet på sidste generalforsamling, og der er med flere beboers assistance blevet udarbejdet et nyt forslag til husorden til denne generalforsamling.

Kommunen pålagde os at skulle finde en bedre løsning på affaldshåndteringen end vi havde – kommunen gjorde opmærksom på, at det var blevet påpeget overfor tidligere bestyrelser, men at der nu skulle ske noget, hvis vi skulle fortsætte med at have afhentet affald. Bestyrelsen handlede og fik etableret et skraldeskur. Vi skal nu i 2018 biosortere - en bedre sortering af affald for miljøets skyld, men som eventuel også kan resultere i mindre omkostninger ved skraldehåndtering. Afhentning af storskrald ni gange om året er yderligere iværksat, hvilket der er betalt til gennem årene, uden at vi har benyttet os af denne mulighed.

Rengøringen af fælles arealer har været udlagt til et rengøringselskab, som vi ikke var tilfredse med. Selskabet blev opsagt og vi indgik pr. 1.8.17 ny aftale med Rossen rengøring, som vi har nu og er tilfredse med.

Betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, økonomi

Der er arbejdet med varmeregnskabet, da der har været fejl i fordelingsregnskabet sidste år. Dette er nu løst, så fordelingstallene er som besluttet på tidligere generalforsamlinger.

Vi har haft Gjensidige som forsikringsselskab i perioden 1.1.15 til 1.1.18 og der er fra 2018 med vores forsikringsmægler Willis indgået kontrakt med Købstædernes Forsikring.

Udlejning af foreningens områder (lofts- og kælderrum samt haver) er gennemgået med DEAS. DEAS vil fremsende nye kontrakter til alle, der lejer, så vi kan inddrive retlig betaling for det lejede. Venteliste til leje af foreningens områder fremgår nu af foreningens hjemmeside.

REC forslø på sidste generalforsamling, at opkræve antenneudgifter særskilt. Dette forslag blev vedtaget men er endnu ikke effektueret af REC / DEAS.

Vedligeholdelse

Vedligeholdelsesopgaverne, der er udført hører størrelses- og prismæssigt ind under det, som bestyrelsen er forpligtet til at lave jf. vedtægterne.

Bestyrelsen har vedligeholdt de grønne arealer mod Grøndalsparken ved at plante en ny hæk, hvor den gamle havde udtjent sig, og foretaget malerbehandling af trængende overflader, vindueskarne mv. Garageportene er malet på indehaverens regning. Herudover er blandt andet hoveddørslåse vedligeholdt, graffiti fjernet og der er repareret en dør efter indbrudsforsøg i sommer.

Det nævnte nye skraldeskur har bestyrelsen fået god feedback på fra både kommunen og beboere.

Der har været en del rørskader af større eller mindre karakter, indtil videre har forsikringen taget udgifterne vedrørende skaderne, men det vil i længden være hensigtsmæssigt at få udskiftet diverse rør. Det er et af emnerne, der fremlægges på generalforsamlingen.

Ejendommens nye tag er allerede næsten fem år gammel, og femårsgennemgang ved Niras forventes afsluttet med rapport i april måned. De foreløbige oplysninger som bestyrelsen har modtaget indikerer ikke større problemer.

Som besluttet på generalforsamlingen 2017, efterses og renoveres elevatorerne i ejendommen. Det sker i april måned. Bestyrelsen har indhentet to opdaterede tilbud på serviceaftale samt renovering af elevatorer. Bestyrelsen har på baggrund af de indhentede priser besluttet at fortsætte samarbejdet med vores eksisterende leverandør. De tilbudte priser er bedre end vores nuværende og renoveringen bliver således også billigere end den bevilgede ramme på sidste års generalforsamling.

Generalforsamlingen 2017 godkendte enstemmigt den forelagte vedligeholdelsesrapport (dateret nov. 2016) og besluttede, at den herefter er en del af foreningens grundlag for fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Der blev på generalforsamling besluttet, at der skulle ske en yderligere registrering af ejendommen til brug for senere projekteringer. Bestyrelsen har derfor haft adskillige møder med REC /DEAS omkring emnet for at sikre en optimal proces.

Fokusområderne har jfr. vedligeholdelsesrapporten og de sikkerhedsmæssige aspekter været på de murede altaner, stigrør, faldstammer, kloak, gården og murernes tilstand. Bestyrelsen giver under punkt 4 status på opfølgning af tilstandsrapporten, primært de punkter der er prioriteret til udbedring inden for 1-3 år (dvs. senest nov. 2019).