

FORMANDENS BERETNING

Gældende fra 30. april 2012 til 10. februar 2013

Bestyrelsen vil gerne starte med at informere om, at vi i løbet af indeværende år har mistet et af medlemmerne i bestyrelsen Rita Nøhr. Rita har været et af de trofaste medlemmer af bestyrelsen og har ydet en stor indsats i dagligdagen gennem flere år. Æret være hendes minde.

Efter generalforsamlingen 30. april 2012 brugte bestyrelsen den første periode, til at skabe sig overblik over de forskellige kontrakter med leverandører, udeståender med leverandører, en kommende retssag og de forestående små og store vedligeholdelsesopgaver.

Kontrakter

Alle kontrakter mellem ejerforeningen og de forskellige faste leverandører blev gennemgået. Opgaverne blev diskuteret med de enkelte leverandører og nogle tilretninger af omfanget blev foretaget. For at skabe den bedst mulige situation for ejerforeningen blev de forskellige opgaver udbudt og de indkomne tilbud sammenlignet. Dette har medført at vi har fået ny trappevasker. Gårdmandens kontrakt blev opdateret så den nu også inkluderer vicevært funktionen med udskiftning af pærer og fjernelse af stort affald efterladt ved skraldeplads mm.

Servicekontrakten på vaskemaskinerne blev fornyet og ved samme lejlighed blev der lavet en generel gennemgang, hvor vi fik nye sæbeskåle og møntindkastet blev repareret. Ved overdragelsen af varmecentralen blev der indgået en serviceaftale med Vestforbrændingen.

Der er blevet indgået en ny forsikringsaftale med Alm. Brand. Den gamle aftale skulle have løbet i yderligere et år, men den blev hævet med mere end 100% grundet skadesudbetaling.

Med baggrund i et generelt ønske om PBS fra beboerne blev også aftalen med administrator taget op til forhandling. Resultatet blev at vi har fået ny administrator fra 1. januar. Den nye administrator er Advokatfirmaet Ulrik Møller.

Der blev indgået forlig med VVS firmaet SPH, for at undgå retssag.

Vi benytter stadig Nordea som bank, men er flyttet fra Herlev til Ballerup afd.

Vedligeholdelsesopgaver

De identificerede opgaver blev opdelt i 2 kategorier. De små opgaver der ikke krævede den store økonomi og var nemme at gå til – og de større vedligeholdelsesopgaver. Blandt de små opgaver der hurtigt blev ført ud i livet var udskiftning af bænke i haven, fjernelse af cykelstativet ud for opgang 12, oprydning af fællesarealer mm.

Projektet med etablering af ny varmecentral blev ligeledes afsluttet med overdragelsen af selve centralen til foreningen.

Foreningen afholdt ligesom de foregående år en oprydningsdag. Ved denne lejlighed blev alle kældre ryddet og fejtet, storskrald blev kørt på lossepladsen og udvendige arealer blev gennemgået. Det skal dog nævnes at fremmødet var yderst ringe med gennemsnitlig 4½ mand.

Efterfølgende er der i nogle af det tomme kældre blevet etableret ekstra kælderrum, som nu udlejes til beboerne. Der er stadig ledige rum.

Blandt de større vedligeholdelsesopgaver prioriterede bestyrelsen at få udskiftet låsene til alle fællesarealer og udskifte dørene til kældrene da disse var i meget dårlig stand. Ydermere blev der igangsat renovering af fuger og udskiftet sten i facaden for at undgå frostskafer, grundet indtrængende vand i facaden.

På VVS siden har vi også i år modtaget en del regninger. Blandt disse kan nævnes ikke afsluttede regninger fra 2011 vedrørende etableringen af varmecentralen, reparation af varmerørene mellem de to bygninger, udskiftning af faldstammer og vandlås i nr. 2. Generelt har der været en del problemer med varmen grundet den eksisterende konfiguration af varmesystemet i bygning 2-8. Vi er på nuværende tidspunkt ved at finde en permanent løsning, der skulle reducere udkald af VVS pga. manglende varme. Dette projekt har meget høj prioritet og forventes gennemført inden den nye "fyringssæson".

Nye Vedtægter

På generalforsamlingen sidste år blev den nye bestyrelse pålagt at arbejde videre med de fremlagte "renskrevne vedtægter". Bestyrelsen nedsatte et udvalg for at se på dette. Det blev hurtigt klart at de fremlagte vedtægter ikke blot var en "renskrivning af vedtægterne". Bestyrelsen har valgt at de nye vedtægterne skulle laves af en advokat. Arbejdet med at udarbejde de nye vedtægter er varetaget af Advokatfirmaet Ulrik Møller, som også er den nye administrator.

Bestyrelsen har ved samme lejlighed også set på ansvarsfordelingen mellem ejer og ejerforeningen.

Information til ejer, lejer m.fl.

Bestyrelsen har oprettet en hjemmeside (www.hojagerbo.dk) hvor foreningens medlemmer kan finde informationer om og svar på de fleste ting vedrørende foreningen. Som en del af dette nye informationstiltag har bestyrelsen udgivet 2 "Information fra bestyrelsen" i løbet af 2012. Det skal her nævnes at bestyrelsen takker for de mange positive tilkendegivelser vi har modtaget i løbet af året. Der er den 10. februar 2013 vedtaget en opdateret "HUSORDEN" som kan ses på hjemmesiden.

Opgaver der stadig venter

Af de identificerede opgaver som vurderes af højt prioriteret, var det ikke muligt at gennemføre alle i 2012. Blandt disse skal nævnes slibning af trapper, udskiftning af vinduer i kælderetagen, generel renovering af faldstammer, etablering af strengventiler for hver opgang, maling af døre og vinduer udvendigt og en række andre opgaver. Følg med på hjemmesiden eller i "Information fra bestyrelsen".

Økonomien for 2012

Der blev i 2012 gennemført en del forskellige vedligeholdelsesopgaver af mindre og større karakter. Det skal dog her tilføjes at det har været svært at danne sig et overblik over foreningens generelle økonomiske situation. Grunden til dette er at vi løbende har modtaget regninger for arbejde udført i 2011, som ikke var anført i regnskabet som udestående poster for 2011. Det har medført, at vi ikke har igangsat flere opgaver i 2012, end vi var sikre på at vi økonomisk ville kunne holde inden for budgettet. Resultatet er at opgaver er blevet udskudt til 2013.

Den nye administrator har anbefalet os, at vi som minimum har en kassebeholdning på 20% af den årlige indtægt. Dvs. at vi bør have en kassebeholdning på ca. 160.000 kr. til uventede udgifter.