

## Formandens beretning for 2014

Året 2014 har været endnu et travlt år for bestyrelsen.

Der har været mange små projekter og 3 store og omfattende projekter der har trukket store veksler på formanden.

Det ser ud til, at flere års kamp med problemer med varme distributionen endelig er slut. Vi har i løbet af vinteren ikke modtaget nogen henvendelser vedrørende problemer med manglende varme. Det er en glæde at vi nu kan afslutte dette kapitel.

### Gennemførte projekter i 2014

Vindues projektet som vi startede i 2013 var ikke blevet helt afsluttet. Der manglede at blive lavet udluftningskanaler i alle de små vinduer og der skulle fuges på indersiden af alle vinduerne i folks egne kælderrum. Denne del er nu blevet afsluttet.

Små projekter, som er gennemført:

- Reparation af huller i murværket ved opgang 8, 2. th og 2. tv
- Asfalt arbejde udfor skralderummet
- Aflukning af skralderum
- Bevægelsesføler på lyset i vaskerummet
- Lovliggørelse af el installationen
- Reparation af trapper (Betonen var begyndt at knække)
- Udskiftning af udendørs pærer til LED
- Udskiftning af cirkulationspumpe til varmen

Store projekter som er gennemført:

- Radiator projektet
- ISTA (radiostyret aflæsning af alle målere)
- Strengventiler

Da bestyrelsen forberedte gennemførelsen af radiator projektet tilbage i 2013 og udsendte en forespørgsel om hvor mange der ønskede at deltage i projektet, fik vi tilkendegivelse om udskiftning af ca 35 radiatorer. Da projektet løb af stablen i 2014 endte vi med at udskifte 57.

Denne succes var medvirkende til at bestyrelsen har valgt at udskyde enkelte projekter til 2015.

Under forberedelserne af radiator projektet blev bestyrelsen opmærksom på at de monterede målere på radiatorer og vandmålerne var udskiftnings klare. Bestyrelsen undersøgte forskellige muligheder gennem flere leverandører. Valget faldt på løsningen fra ISTA med radiostyrede sensorer. Denne løsning gør det muligt for den enkelte at følge med løbende i sit forbrug via internettet og det vil heller ikke i fremtiden være nødvendigt at få besøg for at få aflæst målere til årsregnskab.

I forbindelse med Radiator projektet, havde vi alt vandet af anlægget, derfor besluttede bestyrelsen at få udskiftet gamle ventiler eller etableret nye strengventiler hvor de manglede. Dette gør det nu muligt at lukke for de enkelte strenge, når der skal udføres arbejde på varmestrengene. Det medfører at det kun er 3 lejligheder der berøres når der arbejdes på installationen og at vi ikke skal tømme hele anlægget for at udføre reparationer. Det giver mindre gener for alle, og er en betydelig besparelse hver gang.

Disse 3 store projekter har krævet at vi havde en projektleder på opgaven, formanden. Opgaven har krævet uhensigtsmæssigt mange timer, for at koordinere med håndværkere, problemløsning og anden opfølgning. Dette ses som en økonomisk belastning ud over det som kan forventes af et medlem af bestyrelsen eller en beboer. Det er derfor at bestyrelsen ved fremtidige projekter af en vis størrelse vil afsætte et beløb til projektledelse. Projektlederen kan være en fra bestyrelsen eller en af bestyrelsen godkendt person.

## Udsatte projekter

Bestyrelsen valgte at udsætte lakering af trapperne, etablering af 3 faset forsyning til alle lejligheder samt navneskilte ved dørtelefon.

Udsættelsen skyldes succesen med radiator projektet som blev dyrere end budget.

## Skralderum

Baggrunden for udbygningen af skralderummet er at vores skraldecontainer flere gange har være overfyldt, med det resultat, at de ikke bliver tømt. Det medfører en ekstra omkostning for at få dem tømt.

Der er 2 årsager til de er overfyldt.

- Der er blevet observeret at personer fra andre ejendomme end Højagerbo har brugt containerne
- Der er lagt affald, som IKKE er køkkenaffald i eller ved containerne.

Ved denne lejlighed skal det indskræpes at containerne kun er til køkkenaffald. Det vil sige at store papkasser, glasborde, lamper eller møbler ikke skal placeres i containerne men skal afleveres på genbrugspladsen. Bestyrelsen vil foretage overvågning på forskellig vis, for sikre at løse evt. misbrug af containerne.

## Arbejdsdagen

Igen blev der gennemført arbejdsdag med stor succes. Fremmødet var stort og der skal lyde en stor tak for den indsats der blev leveret til vores alles bedste.

Opgaverne på arbejdsdagen bestod af vedligeholdelse af de grønne arealer, nedvaskning af udvendige døre og vinduer, reparation af malingen på hoveddørene til lejlighederne, storskrald på lossepladsen og sidst men ikke mindst udskiftning af isolering på varmerørene i kældrene.

Vi blev ikke helt færdige i første ombæring med isoleringen og der havde været forespørgsel, om der kunne blive lavet en opsamlingsrunde for dem der ikke kunne deltage i den første arbejdsdag. Dette blev arrangeret og vi fortsatte med isoleringen.

Med baggrund i de udmeldinger vi har fået om arbejdsdagen, de sidste 2 år har bestyrelsen valgt at fastsætte en fast dag hvor arbejdsdagen gennemføres, det bliver den 3. lørdag i august med en opfølgende dag ca. 3 uger efter.

Der har været forvirring omkring betalingen. Derfor vil der fremover blive trukket kr. 500,- hvis man ikke kan eller ønsker at deltage. Kan eller ønsker man kun at deltage om formiddag og eftermiddag, trækkes der kr. 250,-

Vi håber at dette er til at forstå.

Med dette skulle der også være mulighed for, at alle der ønsker at deltage i denne dag, kan planlægge deltagelsen.

Som afsluttende bemærkning skal det nævnes at selv om man er dårlig gående eller har en forstuvet finger kan man sagtens deltage. Der er masser af små opgaver, som man kan hjælpe med og denne dag er også en god mulighed for de "gamle" at møde mange af de nye beboere i ejendommen og vice versa.

## Tvangsauktion

En af ejerne er desværre gået konkurs i løbet af det forgangne år. Dette medførte en tvangsauktion hvor foreningen desværre har måtte indkassere et tab. Det samlede tab udgjorde i alt 9408 kr., og fremgår af note 6 i årsregnskabet.

## Vandskade

Der har været en vandskade i nr. 10, 1.th, som fik konsekvenser, ikke kun for dem selv men også for underboerne, som blev nødt til at flytte ud af lejligheden indtil det var muligt for håndværkerne at få gjort den beboelig igen. Forsikringen har dækket, vi har kun skulle betale selvrisko.

## Parkering

Bestyrelsen har i løbet af 2013 og 2014 forhandlet en aftale på plads vedrørende parkering på den store parkeringsplads nedenfor ejendommen. Alternativet til en fast aftale ville have været at kun personer med parkeringstilladelse kunne parkere der. Denne tilladelse ville kun være tilgængelig for personer der bor i naboejendommen. Aftalen fremlægges til godkendelse på generalforsamlingen.

## Retssag

Bestyrelsen er blevet stævnet af ejeren af lejligheden 4, st. th.

Sagen drejer sig grundlæggende om bestyrelsens ret til at beslutte hvordan en skade udbedres.

Bestyrelsen forsøgte at indgå et kompromis, som i første omgang blev godkendt. Efterfølgende har ejeren stillet krav om dækning af udgifter ud over det aftalte beløb, som blev afvist af en enig bestyrelse. Med baggrund i denne afvisning er bestyrelsen blevet stævnet. Bestyrelsen har fremsendt deres udlægning af forløbet til retten i Glostrup og afventer nu afgørelsen.

Det skal derfor indskræpes, at der som udgangspunkt altid laves reparationer, hvis dette er muligt og ikke nye installationer, forudsat at det er en skade, som er omfattet af foreningens forpligtelser jf. vedtægterne.

## Økonomi for 2014

Efter at have afsluttet regnskabsåret 2013 med et underskud på TDKK 65, tilrettelagde vi vores budget for 2014 således at vi ville komme ud med et overskud på TDKK 115. Det blev dog aftalt på generalforsamlingen at det var okay at bruge penge på "radiatorprojektet" selvom dette ikke var en del af budgettet 2014. Radiatorprojektet viste sig at blive en noget større udgift end vi havde forudset. Bestyrelsen har derfor igen i år været nødt til at spare på alt hvad vi kunne. Det er derfor med glæde at vi kan præsentere et overskud på TDKK 86 for indkomståret 2014. For de kommende år forventer bestyrelsen at fortsætte med at levere overskud, således at vi kan opbygge en stor egenkapital.