Frederiksberg den 9. april 2012

A/B Thulens Hjørne af 1980

Formandens beretning 2011/2012

Kære naboer og erhvervsdrivende.

Endnu et år i foreningen er forløbet og det er tid til at gøre status her fra formandsstolen.

I det forgange år er vi blevet velsignet med en række nye beboere. Af naturens gang kan med glæde berettes, at både lille **Hedda** og lille **Erik** er kommet til. Derudover velkommen til **Gry** og pigerne **Ines** og **Alba** i 56, 3. th. samt **Monir,** der netop er ved at flytte ind i nr. 56, nærmere bestemt 2. th.

Det har været et godt år for foreningen, selv om perioden startede med vanlige kaotiske tilstande. Der var en lang række hængepartier fra det tidligere år, der skulle rodes bod på, og så herskede der mildest talt undtagelsestilstande i IP-administrationen. I løbet af de første 2-3 måneder fik vi tildelt ny fast administrator hele 3 gange, hvilket gjorde det vanskeligt at få lukket de verserende sager. Da det ikke just er første gang, foreningen har haft problemer med IP-administrationen, gik bestyrelsen i forhandlinger med IP om kompensering for en række sager, hvor foreningen har tabt penge pga. af manglende service og sløset arbejde fra IP's side. Forhandlingerne bar frugt, idet vi fik forhandlet en aftale på plads om kompensering fra IP på 160.000 kr., hvoraf vi har fået udbetalt de 130.000 i 2011, mens de resterende 30.000 trækkes fra administrationshonoraret her i 2012. Derudover fik vi tildelt ny fast administrator i skikkelse af Rene Austen Andersen, som sammen med bestyrelsen har leveret et solidt bidrag til, at vi nu er kommet i bund med sagsbunkerne.
Med den indgående aftale om kompensation, og den klare serviceforbedring vi har oplevet med Rene, ser vi her og nu ikke behov for at skifte administrationsselskab.

Når det har været et godt år for foreningen, er det også fordi en lang række langtrukne sager blev lukket ned. Eksklusionssagen blev afværget i sidste øjeblik, da det lykkedes andelshaveren at få solgt lejligheden, inden vedkommende blev ekskluderet. Salget betød samtidig, at foreningen fik godt 2 års manglende boligafgift ind på kontoen. Den sidste af de 3 loftudvidelser blev færdiggjort og afregnet med foreningen. I starten af året blev kloaksagen lukket, der blev lagt fliser på de udendørs trapper til både opgangene, til butikkerne, til bagtrapperne og ned til gårdtoilettet, og så til spotpris, idet forsikringsselskabet betalte 2/3 af udgifterne.
Et hårdt år for bestyrelsen med mange punkter på dagsordenen for bestyrelsesmøderne forventes udskiftet med et mindre ressourcekrævende år, da der er blevet lukket rigtig mange sager ned i det forgangne år.

Året blev bestemt ikke ringere af, at der har været et rekordstort antal af forsikringssager, som alle har givet fuld dækning til foreningen fra IF-forsikring (IF). Til den største hører sagen ifm. skybruddet i sommers, hvor kældrene stod under vand, og hvor IF betalte for at få fjernet vandet, for rengøring og desinficering, for fugtprøver, for ubedring af fugtskader, for skimmelsvampprøver og ikke mindst for, at vi i godt 3 måneder havde 5 affugtere kørende i døgndrift for fuld skrue. Over de seneste 2 år har vi opnået dækning for skader på over 1 million kroner fra IF. Derfor var det ikke overraskende for os, da IF hævede præmien med 200 %, mens det nok overraskede IF, at vi omgående skiftede over til Alm. Brand. Aftalen med Alm. Brand er 100 % identisk, med den vi havde med IF, men præmien er kun 30% højere end den oprindeligt var hos IF.

Vi er således sluppet med en moderat præmiestigning på ca. 10.000 kr. om året, i stedet for IF's præmieforhøjelse på ca. 40.000 kr. om året.

Hvad angår aftaler har det generelt været et super år for foreningen, idet vi har opsagt serviceaftaler, der ikke gav mening og i stedet valgt at bruge ressourcerne på langt mere fornuftige ting. Vi har opsagt abonnementet på IP-direkte, som stort set ingen brugte og som kostede os små 8.000 kr. om året. Foreningens Copydan-aftale – ligeledes til 8.000 kr. årligt – blev opsagt. Vi skiftede trappevask til en billigere og bedre løsning og der blev indgået aftale med Alltech VVS om faste månedlige eftersyn med bl.a. vand- og varmeanlægget. Vi indgik ny og bedre aftale om snerydning med firmaet Nordisk Polering, som vi ligeledes har indgået aftale med om pudsning af vinduer i hovedopgangene og på køkkentrapperne 2 gange årligt.
Alt i alt har vi optimeret ressourcerne, uden at det koster på bundlinjen for foreningens drift.

Økonomisk har det været et godt år for foreningen. Ejendommen er 47 millioner kroner værd, og vores gæld lyder på blot 11 millioner kr. Vi har over 1,2 millioner kr. stående på kontoen i kontante midler og har i øvrigt et solidt overskud på driften.
Vi er derfor godt rustet til fremtidige opgaver, herunder facadeudbedring og dræning af kældrene, som vi forventer, kan udføres for eksisterende midler og altså uden, at foreningen hverken skal låne penge til det eller, at det kræver stigninger i boligafgiften.

Det har også været et aktivt år i foreningen. Vi har fået monteret regnvandstønder, nye og mere brudsikre nedløbsrør, afskærmning af vores cykelkælder under opgang 54 og bondegårdsbelægning under tørrestativerne. At betonen på stierne så har slået revner i løbet af vinteren, skal vi nok få rettet op på snarest. Derudover havde vi et brag af en fællesarbejdsdag, hvor der blev leveret en formidabel indsats af det rekordstore fremmøde hos beboerne – that's the spirit! Vi nåede at få sået nyt græs på vores plæner, at få sat askebægre op, at få ryddet alle fællesarealerne for bohave mv., at få udskiftet defekte el-pærer på alle for - og bagtrapper og ikke mindst, blev vi næsten færdige med at få malet hovedopgangsdørene og porten.
Godt gået! Vi giver den en ny skalle på arbejdsdagen nu på søndag den 15. april, her behøver vi dog ikke male, da vi har hyret en male til at gøre det arbejde færdigt.

Det har været et godt år for bestyrelsen (og for dig), fordi vi i den grad har fået strammet op på de indre linjer i bestyrelsen og på informationskanalerne til bestyrelsen. På de indre linjer har bestyrelsen brugt det forgangne år på at optimere arbejdsgangene og ansvarsfordelingen bestyrelsesmedlemmerne imellem. Der foreligger nu en klar manuel for, hvad hvert bestyrelsesmedlem skal lave, hvornår det skal laves og hvordan. Endvidere foreligger der nu også en manual for, hvordan du skal opføre dig til dagligt her i foreningen i form af det forslag til husorden, som du fik tilsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Derudover har vi forsimplet informationsvejen til bestyrelsen ved at opsætte den sorte postkasse og oprette mailen bestyrelse@thulens.dk. Desuden har vi oprettet hjemmesiden for foreningen www.thulens.dk, hvor du finder nøgleoplysninger for foreningen såsom vedtægterne, årsrapporter, referater fra generalforsamlingen, retningslinjer ved salg af lejligheder mv. Endelig er oprettet foreningens dokumentarkiv docs.thulens.dk, hvor du kan finde praktisk talt alt om foreningen. Sidst men ikke mindst udarbejdede vi en skrivelse til jer alle med diverse praktiske oplysninger om eksempelvis, hvad du skal gøre, hvis du ikke har varme i radiatorerne eller, hvis du ikke har varmt vand mv.
Med ovennævnte tiltag er det klart blevet nemmere at være bestyrelsesmedlem end det har været tidligere, også for spritnye bestyrelsesmedlemmer. Det er blevet mere overskueligt for dig at komme i kontakt med bestyrelsen og så er nøgleoplysninger om foreningen blevet gjort tilgængelige, så du til enhver tid kan hente dem, når du skal bruge dem. Det skulle meget gerne være klart for enhver, hvordan man håndterer diverse praktisk problemer såsom manglende varme og så skulle vi meget gerne have en vedtaget husorden for foreningen fra og med på onsdag.

Ikke mindst har det været et fremragende år for bestyrelsen, fordi vi fejrede det med et brag af en julefrokost… Så til alle bestyrelsesmedlemmer og gårdlaugsrepræsentanten skal derfor udstikkes store skulderklap for årets indsats – og ikke mindst for indsatsen under sidstnævnte begivenhed;0)
Og ej at forglemme – et kæmpe tillykke til Lisbeth som ubestridt tog titlen som årets bestyrelsesmedlem anno 2012!

Malurten i bægret for det forgange år har været de mange lejlighedsbyggesager, som bestyrelsen desværre har været nødt til at involvere sig i, fordi byggeansvarlige andelshavere ikke havde sørget for at indhente de relevante tilladelser fra hhv. bestyrelsen og kommunen og endvidere ikke havde sikret sig, at ændringerne af lejligheden var udført efter lovens forskrifter. Jeg skal derfor benytte anledningen til at indskærpe over for alle:

- At der ikke må foretages ændringer af lejlighederne, uden at der foreligger byggetilladelse fra kommunen.
- At enhver byggetilladelse fra kommunen fordrer godkendelse af byggeprojektet fra bestyrelsen.
- At ændringerne skal opfylde gældende byggelovgivning.
- At byggeprojektet skal færdigmeldes til kommunen, så snart arbejdet er færdigt, og projektet først kan betragtes som endelig godkendt, når kommunen har udstedt ibrugstagningstilladelse.

Hvis man ikke opfylder ovenstående betingelser og retningslinjer risikerer man at skulle reetablere lejligheden, så den ser ud fuldstændigt som før, byggeprojektet blev sat i værk… og for egen regning. Så sørg nu for at få indhentet de relevante godkendelser mv., før du går i gang!

Til slut skal jeg gøre alle opmærksomme på, at man selv skal sørge for at udskifte el-pærerne foran respektive hoved og køkkendør. Ret henvendelse til bestyrelsen for at få udleveret el-pærer.

Det var alt for denne gang.
Jeg ser frem til at se jer alle på onsdag den 11. april kl. 18 hos IP-administrationen.

Tak for i år

Michael Urban Johansen
Godthåbsvej 54, 2. tv.