

BILAG 1

6. januar 2004
Formandsberetning v/ Joan Reimann
Generalforsamling 22. januar 2004

Velkommen til den 6. ordinære Generalforsamling i A/B Sønderport.

Siden sidst er der kommet nye andelshavere i:

Amager Boulevard 127, st
Amager Boulevard 127, 3
Amager Boulevard 129, 5
Amager Boulevard 131, 1
Amagerbrogade 18, 5

Endvidere er et lejemål overgået til andel:
Amagerbrogade 24, 4

Vi byder de nye andelshavere velkommen.

Bestyrelsesarbejdet

I 2003 har Bestyrelsen ud over de daglige opgaver arbejdet efter den plan som vi pålagde os selv på sidste generalforsamling. Det var, at:

- På baggrund af en tilstandsrapport udarbejde handlingsplan for gennemførelse af nødvendige renoveringer af ejendommen samt oplæg til finansiering heraf samt langtidsbudgetter med finansieringsplan
- Udarbejde retningslinjer for bestyrelsens arbejde
- Se på snitfladen mellem bestyrelse og administrator
- Fremfinde og nedskrive beslutninger som er vedtaget på generalforsamlinger, men som ikke indgår i vedtægterne og i den forbindelse udarbejde vejledningsmateriale vedrørende flytninger, badeværelsesrenoveringer m.v der kan omdeles
- Udarbejde oplæg vedrørende fremtidige faldstamme- og badeværelsesrenoveringer
- Nedsætte udvalg vedrørende fællesarbejder

Bestyrelsen startede året med at få afsluttet en række sager med andelshaverne hvor nogle af sagerne blev rundsendt forud for sidste generalforsamling. Alle sager er nu afsluttet tilfredsstillende. Vi har i nogle tilfælde indgået kompromis med økonomisk konsekvens for andelsboligforeningen til følge, men det var skønnet nødvendigt, da der bl.a i nogle sager ikke var tilstrækkelig klarhed over hvilke aftaler der var indgået i de konkrete sager. Jeg vil ikke gå i yderligere detaljer her, men jeg vil naturligvis kunne redegøre for sagerne på generalforsamlingen hvis det ønskes. Vi har samlet anvendt under 20.000 kr på disse sager.

For at undgå at komme i lignende situationer i fremtiden har vi indført aftalesedler på alt arbejde som skal udføres, således at vi undgår misforståelser mellem andelshaver og vicevært/håndværker/bestyrelse om hvad der er aftalt at skulle udføres af arbejder, hvem der har ansvar i de givne situationer og ikke mindst hvem der skal betale for hvad.

Endvidere anvender Bestyrelsen i øget omfang ejendomsadministrationen til juridisk rådgivning således, at alle andelshavere får en ensartet, ordentlig og regelret behandling.

Med hensyn til snitfladen mellem bestyrelsen og administrator i øvrigt har vi inddraget Ejendomsadministrationen mere i salgssagerne, idet vi har overladt udformningen af salgspapirene til dem.

Vi har gennemgået samtlige referater fra generalforsamlingerne og formandsberetninger, og bortset fra spørgsmålet om faldstammer har vi ingen beslutninger som ikke fremgår af vedtægterne. Vi ser derfor ikke, at der er behov for at udarbejde et supplement til vedtægterne således som lovet, da vi som det fremgår af denne dagsorden kommer med et særkilt forslag om faldstammerne og badeværelser.

Vi har arbejdet med en tydeliggørelse af hvor grænsen går mellem andelshavers ansvar og andelsboligforeningen, jfr. §9 i vedtægterne. Det lykkedes os ikke at få det kommunikeret ud til jer som lovet i A/B Sønderport Nyt nr 37. Der er et stort behov, men det kræver mere end blot ord. Vi vil derfor udarbejde en tegning hvoraf det tydeligt fremgår hvor grænsen går især mht vandinstallatio-
nerne. Herved undgår vi også mange misforståelser om hvem der skal betale og hvornår man kan kalde på Jan.

Jans merarbejde har vi fået nedbragt til et acceptabelt niveau. Det er godt for Jan og det er godt for vores pengekasse. Jan har været på kursus i Grundlæggende Lejeret og har modtaget diplom herfor. Det betyder ikke, at Jan har kompetence til at udtale sig om disse emner, men det er godt for ham at have forståelse og indsigt i regelsættet.

Jans ansættelseskontrakt er blevet renoveret og gennemskrevet således at alle tillæg givet igennem årene er samlet i en kontrakt. Vi har endvidere haft lønforhandling, og da Jans løn er god og svarer fint til den ydede indsats forbliver den på det eksisterende niveau.

Vi har ønsket en højere grad af mulighed for budgetstyring og har drøftet emnet med Grubbe. Det er først kommet på plads nu, da ejendomsadministrationen gerne ville afvente indførelse af nyt EDB-system.

Bestyrelsen har nedsat frekvensen af bestyrelsesmøder til hver 3 uge fremfor hver 14 dag. Det kan lade sig gøre fordi vi korresponderer om sagerne pr. mail, så der ikke opstår unødigt lang ventetid. Ved hastesager har vi dog holdt møder efter behov.

Jeg taler så vidt muligt dagligt inden jeg går på arbejde med Jan om løbende sager.

I bestyrelsen fordeler vi sagerne mellem os, også de praktiske opgaver, men da vi alle er travle mennesker med job og familie, har det været svært at få mobiliseret kræfterne til arkivarbejdet, og det går ikke. Det er vores røde tråd, så efter en annonce i vore nyhedsbrev tilbød Susanne Winther sig som arkivar og det fungerer rigtig godt.

Vilhelm Niemann valgte at udtræde af bestyrelsesarbejdet i maj 2003. Vilhelm har været med fra starten og har ydet en meget stor indsats. Endnu engang tak til Vilhelm.
Suppleant Ida-Marie Schroeder overtog pladsen efter ham resten af bestyrelsesåret.

Løbende opgaver

Der har kun været lavet et badeværelse i året, efter andelshaverens eget initiativ.

Der har været reparationer på enkelte faldstammer.

Der har været skiftet 4 radiatorer. De nye passer desværre ikke helt, da de er mindre end de gamle og ikke fås større, så det er vigtigt at være opmærksom på hvordan man ønsker radiatoren sat op. Vi har også bedt Jan om at sikre sig, at der er afklaring og enighed om en given opsætning inden den finder sted.

Vi har fået skiftet brønden til en kloak ud, da den var gennemgnavet af rotter. Vi har et meget stort problem med rotterne, som vi alle kan holde nede ved at sørge for kun at putte affald i container som kan lukkes.

Ud over hvad strømafbrydelsen medførte, har vi ikke haft alvorlige akutte problemer med el-installationerne.

Med hensyn elevatorer har der heldigvis ikke været alvorlige problemer ud over almindelig vedligehold.

Trapperengøring

Jan varetog trappevask sammen med alle hans øvrige opgaver, og det er selvsagt ikke muligt at udføre alt det på tilfredsstillende vis. Det var heller ikke tilfredsstillende for Jan. Vi besluttede derfor sammen med Jan at opsigte aftalen herom, og hyre et professionelt selskab hertil. Udgiften er stort set det samme. Vi var ikke tilfredse med arbejdets udførsel i starten, men vi mener at det nu fungerer acceptabelt. Vi er naturligvis interesseret i at høre, hvis I mener noget andet.

Erhvervslejemål

Der har været stor udskiftning i erhvervslejemålene på Amagerbrogadesiden. I forbindelse med indsættelse af nye erhvervslejere har vi udskiftet facaderne og udgiften hertil er lagt ind i den årlige erhvervslejeafgift for det pågældende erhvervslejemål.

Endvidere har enkelte eksisterende erhvervslejere ønsket at få udskiftet facaderne og udgifterne hertil afholder de selv.

Boulevard Bodegaen har udvidet sit køkken og laver mere mad. De havde glemt at søge tilladelse hertil inden hos Bestyrelsen, og vi er nu i dialog om betingelserne for udsugningen således, at det ikke bliver til gene for beboerne.

Fødevareregionen har stillet krav om bedre hygiejne i forbindelse med de fødevarereproducerende erhvervslejerers toiletbesøg, så vi har måtte indrette 2 gårdtoiletter med varmt vand og fliser i reglementeret højde. Disse gårdtoiletter er forbeholdt hhv. Kaffe-og juicebaren og Kebaben.

Reglerne for Facadeudsmykning er vi ved at se på udformningen af. Det viste sig nemlig, at det ikke var tilstrækkeligt klart hvilke begrænsningerne vi ønsker at give samt ikke tilstrækkelig klarhed over at en given facadeudsmykning skal godkendes inden den udformes.

Vi har haft en del problemer med larm og affaldsgener fra især Kebaben. Det har vi nu fundet en fælles forståelse om, idet Kebaben accepterer og er enig i, at det er godt naboskab ikke at larme og svine.

Fælles arbejder

Det lykkedes Ida-Marie og Dorthe at få samlet et stærkt hold ad frivillighedens vej til at lave fælles arbejde. Desværre regnede det den dag det var planlagt udført, så den planlagte maling af pergolaen blev det ikke til den dag. Til gengæld blev der ryddet op på loftet, rengjort de fleste bagtrapper, rengjort porten og mellemgange til gaden, vasket havemøbler, fejlet cykelkældre og vasket stakit.

Pergolaen blev så malet senere under kyndig ledelse af Pi og Lars.

Det var rigtig flot gjort, og viser at vi sagtens kan finde ud af at lave fælles arbejder uden tvang.

Gårdfesten har vi til gode....

Bredbånd og hjemmeside

Sønderport er kommet på nettet og vi har fået bredbånd takket være Peter Søndergaard, Vilhelm Niemanns og Thomas Grums store indsats. Vi er nu tilmeldt 50 og vi håber naturligvis at flere kommer til.

Mange er også begyndt at anvende mailboxen bestyrelsen@sonderport.dk. Det er vi glade for, og vi håber, at jer som har anvendt det synes, at I har fået hurtigt og præcist svar.

Logo fik vi i sommer, designet af Ditlev Wedells-Wedellsborg.

Ventelisterne

Thomas Grumm opdaterer løbende både den interne og eksterne venteliste. Vi spurgte jer i Sønderport Nyt nr. 40 om der var interesse for at vi lagde den på vores hjemmeside i reduceret form. Vi modtog ikke svar fra nogen, og da vi har indtryk af, at de som ønsker oplysninger om status, får de ønskede oplysninger, har vi ikke gjort yderligere i den anledning.

Der er i øvrigt ikke meget bevægelse på ventelisterne, da der oftest byttes ud af ejendommen.

Nøgler

Vi ville gerne ophøre med at opbevare nøgler på kontoret hos Jan, men ikke mange har afhentet dem. Vi overvejer derfor at skrive til hver enkelt og selv levere nøglen tilbage, men derved får vi ingen kvittering, så vi vil opfordre endnu en gang til at afhente nøglen hos Jan.

Røgalarmer

Vi har fået røgalarmer til opgangene, doneret af Nykredit takket være Sune. Røgalarmerne skal sættes op i opgangene. Jan vil sørge for at det sker.

Håndværkere

Vi vil gerne have mere styr på håndværkerudgifterne, og har som første skridt indført skriftligt tilbud på alt. Kvaliteten af arbejdet har vi også indtryk af ikke altid står mål med ønskerne. Vi er dog ikke kommet længere i det spørgsmål, og vi vil derfor foretrække at inddrage spørgsmålet i forbindelse med renovering af ejendommen.

Tilstandsrapporten

Arbejdet med tilstandsrapporten har naturligvis været årets største opgave og har taget en del tid. Vi har bestræbt os på at lave et ordentligt og grundigt oplæg til jer og i samarbejde med andre andels-havere som lovet på sidste års generalforsamling. Jeg vil ikke gøre mere ud af det emne i beretningen, men alene henviser til materialet, som vi sendte til brug for orienteringsmødet den 6. januar 2004.