

Formandens beretning for 2015

Nu hvor datoen for årets generalforsamling nærmer sig, er det tid til at skrive årets beretning. Jeg har som formand været særdeles godt hjulpet af den øvrige bestyrelse, som har varetaget stort set alle opgaver.

Altaner

Ejendommen har efterhånden fået en del nye altaner. Vi forventer ikke at vi har set det sidste til den tendens endnu, men har fået en vis rutine i at håndtere dette. Vi er opmærksomme på de gener det kan medføre for øvrige beboere, og de evt. småskader som håndværkerne uforvarende kan komme til at forårsage.

Vicevært

Vores vicevært, Claus Henriksen har fået ændret nogle af sine opgaver og justeret sin arbejdstid. Claus skal ikke længere feje gård og gade, men skal til gengæld fokusere mere på de sager vi som beboere henvender os til bestyrelsen omkring. Ligeledes vil Claus stadig forestå en række administrative opgaver, f.eks. vaskekort, udlejning af ledige rum og ikke mindst kontakt til håndværkerne på ejendommen. Claus vil stadig være den man ringer til ved akut opståede problemer som vedrører ejendommen. Husk gerne at vise lidt omtanke og respekt, et vaskekort er ikke vigtigt kl. 20 lørdag aften, men det er et sprunget vandrør til gengæld. Brug mailen eller ring i arbejdstiden hvis det er en almindelig sag.

Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har fået udarbejdet en ny tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan for ejendommen. På foreningens hjemmeside, www.snorreshus.dk kan du under "Regler og Info" finde denne, samt den seneste energirapport. Vedligeholdelsesplanen indeholder 0 punkter der skal laves, 2 der bør laves, og 76 punkter der kan laves. Energirapporten indeholder desuden nogle punkter som kan laves, med en vis energibesparelse til følge. (Bestyrelsen har valgt ikke at medtage beløbene på de enkelte opgaver, vi ser ingen grund til at lægge en facitliste op med hvad vi forventer at betale for de enkelte opgaver, som eventuelle budgivere kan læne sig op af.)

Overordnet set er ejendommen godt velholdt alderen taget i betragtning.

Økonomi

Vi kan konstatere at foreningen har en sund økonomi. I skrivende stund har vi indeståender for ca. 3.5 millioner kr. 2015 gav et driftsoverskud på ca. 350.000 kr. som er medregnet i indestændet.

Bestyrelsen har med baggrund i vedligeholdelsesplanen, energirapporten og regnskabet valgt at iværksætte en række opgaver vi har skubbet foran os. Der er ved at blive indhentet tilbud på renovering af de hovedtrapper og bagtrapper som endnu ikke er renoveret, samt udskiftning af de køkkenfaldstammer som endnu ikke er udskiftet. Desuden udbedrer vi de 2 punkter som bør laves ifølge vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen planlægger i øvrigt at gennemgå indendørs fællesarealer, med henblik på oprydning, rengøring og renovering.

Bestyrelsen har ikke foreslået nogen ændringer i fællesudgifterne. Vedligeholdelsesplanen er først for nyligt blevet færdig, og nu iværksætter vi nogle af de arbejder som er omfattet af denne.

Fremtidens muligheder

Generalforsamlingen bør give sin klare tilkendegivelse af, i hvilken retning vi ønsker at ejendommen skal udvikle sig.

Ud fra de kendte forhold, vil vi alt andet lige, have et ikke ubetydeligt overskud på driften i den nærmeste fremtid. Jeg vil formode at det drejer sig om 4-500.000 kr. pr. år. Dette overskud kan udnyttes på forskellig vis:

- Nedsættelse af fællesudgifter
- Forbedringer på ejendommen
- En kombination af ovenstående.

Hvis vi på næste generalforsamling vælger at nedsætte fællesudgifterne til et nedsat budget for vedligeholdelse, vil vi samlet kunne spare omkring 4-500.000,- fordelt efter fordelingstal. Til gengæld vil vi kun kunne foretage "planlagt" vedligeholdelse, og fællesudgifterne skal løbende justeres efter prisudvikling og evt. uforudsete opgaver

Vælger vi at lave forbedringer på ejendommen, så vil vi holde fællesudgifterne uændrede i en overskuelig periode. Til gengæld vil vi kunne spare op til nogle større opgaver indenfor en overskuelig tidsramme. Disse forbedringer kan være mange forskellige tiltag, f.eks. udgravning til værksted/fællesrum i kælder, elevator i stedet for køkkentrapper, reovering af facader mod gård og gade. Mulighederne er mange, men må afvente en udmelding fra generalforsamlingen før disse kan konkretiseres.

Ønsker generalforsamlingen en kombinationsløsning, vil vi få en mindre besparelse, og færre/mindre forbedringer.

Diverse