

## **Bestyrelsens beretning:**

Velkommen:

Jacob Haugaard lovede medvind på cykelstierne. En genial måde at tydeliggøre det vanvittige i at tro, at vi mennesker har styr på alt og at vi derfor kan uddele garantier om evig lykke og fremgang – eller man kunne sige, at det afhænger lidt af hvilken retning man kører. Det var måske også det I tænkte, da I læste det regnskab vi alle har fået tilsendt. Måske blev I oprørte over ”vindmodstanden”, måske vil I gerne høre en rigtig god forklaring på tingenes tilstand. Det er meget forståeligt. Vi får i aften mulighed for, fra vores Advokat og revisor, at høre begrundelserne for tingenes tilstand.

Finanskrisen er bare en af mange eksempler på, at vi alle lever i en skrøbelig verden. Vi kan gøre vort bedste for at beskytte os mod problemer, men det hører nu engang med til virkeligheden, at hvad der sker i fjerne lande, pludselig kan blive vores byrde. Verdensscenen skifter. Det er ikke noget vi kan stemme os ud af! Det er ikke nogle bestemte menneskers skyld – det er bare sådan det er!!!!

Lad os nu kaste et blik på det forgangne regnskabsår

2008: Begyndende forhandlinger med Ejendomsselskabet Lindø og kommunen mht. lokalplanen i forhold til tag problematikken. Lars Neumann (der var valgt som formand ved den stiftende forsamling 16.juni 2008) og Jan Hansen lå i dagevis i forhandlinger om køb af ejendommene. Det var en nervepirrende periode, da der fredag den 17.oktober 2008 indkom en mail fra Ny Kredit, hvori de meddelte at de alligevel ikke kunne finansiere købet. Efteråret var en kamp om en ny finansiering, hvor vores Administrator og Advokat dygtigt fik os hen til en ny aftale. Den nye finansiering skulle pga. finanskrisen genforhandles i efteråret 2009. De sidste brikker i forbindelse med lokalplanen faldt på plads i december 2008, hvilket igen betød, at lånet som var forudsat en godkendt lokalplan, kunne etableres. Hermed var fornyelsen af vores tage sikret.

2009: 1.januar er ”barnet” vort. Vi begynder driften med vores administrator Abel og Skovgård Larsen. Til vedligehold af de udendørs arealer ansætter vi Claus Udengaard som vicevært og lidt senere på foråret ansættes Kim Madsen i fast fleksjob pga. den stigende arbejdsbyrde.

I februar blev der indkaldt til informationsmøde og efterfølgende ekstraordinær generalforsamling, fordi lejere og andelshavere skulle orienteres om foreningens virke, samt fordi der skulle vælges suppleanter til bestyrelsen.

Bestyrelsen skulle finde sine egne ben at stå på. Opgaver skulle fordeles og vi skulle lære at samarbejde. Der var mange emner at tage stilling til og vi fik udviklet en fast mødekultur. Bestyrelsen påtog sig kontorvagter på vores nye kontor Solbakken 615. Der bliver lavet aftale med Ejendomsselskabet Lindø om leje af garage og værksted i Nørregade. Bestyrelsen skulle også tage stilling til de stigende udgifter til vedligehold, da der blandt andet blev behov for modernisering af nogle af vores udlejnings ejendomme. Skimmelsvamp sager dukker op. Bestyrelsen måtte dele forskellige arbejdsopgaver imellem sig: der skulle findes en økonomiansvarlig, en der stod for inspektion af det håndværksmæssige, en sekretær, en hjemmeside ansvarlig, en der tog sig af kontakten til grundejerforeningen, en der kigger på husorden, osv.

Vi har kørt 15 fogedsager og 1 i huslejenævnet, hvilket også har betydet, at vi har, måtte indføre en "nul tolerance" politik i forhold til lejere der ikke betaler deres husleje. Vi har også haft udsættelsessager, hvor vi heldigvis har reddet folk på målstregen.

Vi begyndte butikken med 31 boliger i tomgang, men har i dag kun 3 ledige boliger.

I maj måned 2009 skulle bestyrelsen træffe en hurtig beslutning fordi arbejdsbyrden var blevet urimelig stor for vores formand(LN). Selvom vi havde en effektiv administrator i Århus, manglede vi arbejdskraft til de mange opgaver i nærområdet. Da vi ikke havde ansat en ejendomsinspektør, lå alt arbejde hos bestyrelsen.

Det var nærliggende for bestyrelsen at vælge LN som ejendomsinspektør, fordi han jo havde været med i hele foreningens tilblivelse og var inde i alle de eksisterende sager. Vi tænkte at det var i alles interesse.

Men man kan ikke side i bestyrelsen og samtidig være ansat i foreningen. Der blev derfor indkaldt til et orienterende møde.

På mødet den 5.juni 2009 trak Lars Neumann sig fra formandsposten. Jan Hansen der var næstformand blev herefter formand. Den 18.juni forlader LN bestyrelsen.

I efteråret arbejdes der med at få et godt samarbejde med lejerforeningen. Det før omtalte lån bliver genforhandlet, hvor vi i finanskrisens skygge sikre os en god og solid finansiering med Ny Kredit til bedste for os alle.

Nok så vigtig er at processen med renovering af vores tage er sat i gang. Vi forventer at der vil blive lavet et "prøvehus", når kommunen har godkendt tagpapløsningen. Dernæst vil vi gå i gang med de af Jahn & Partners anbefalede etaper. 60-70 huse adgangen, fordelt på vænger.

Når vi taler **vedligehold**, så kan man jo få alt – hvis man er parat til at betale prisen! Som andelshavere må vi besinde os og være beskedne i vores ønsker om alt det foreningen kan gøre for os selv. Selvom vi er mange til at betale den enkelte regning, så kan der godt komme for mange regninger – og så er det os, hver enkel af os, som mærker det over en forhøjet bolig afgift. Håndværkere og kloakrensere er dyre i drift. Fra den 1.april 2010 vil rensning af kloak være noget vi selv betaler (med mindre kloakledningen fra hus til vej, direkte er ødelagt). Det er faktisk ikke noget nyt, for ifølge vores vedtægter har vi altid selv skulle betale for den service. Det er bare et af mange områder, hvor vi må være sparsommelige. Så når vores ejendomsinspektør fremover ikke lover dig moderniseringer og tagrender i guld, så er det ikke fordi han er ond, men fordi vi alle skal spare. Det er ren tale og ikke til at misforstå – det er bare én af de udfordringer den kommende bestyrelse har foran sig.

I løbet af december 2009 vælger vores formand Jan Hansen at trække sig fra bestyrelsesarbejdet. Hvorefter Jan Burghardt fortsætter som ny formand. Vi er nu kun 5 ud af de 7, som bestyrelsen skal være sammensat af. Og så mangler vi et par suppleanter.

Nu er vi så her. Intet kommer af sig selv. Vi ønsker sikkert alle en driftsikker bestyrelse og vi ønsker en forening der ledes af saglig og kompetent rådgivning.

Mht. til rådgivningen, så har vi top professionelle firmaer betalt til den opgave (og vi kommer til at lytte til dem lidt senere i aften).

Hvad angår bestyrelsen, så er det kun os der er forsamlet her i aften, der kan sikre, at det bliver en driftsikker bestyrelse. Som bestyrelse er vi efterhånden ved at få fodfæste. Vi har fået en vis erfaring igennem de mange ting vi er blevet involveret i, og jeg håber at alle forstår, at vi alle lider under de samme vilkår. Bestyrelsen er ikke professionel, vi er amatører, da vi jo får vores løn på en anden arbejdsplads, men som sagt, vi har lært meget siden sidst og vil gerne, at den erfaring fortsat kan blive foreningen til gavn. Vi har brug for flere mennesker i bestyrelsen, men vi har også behov for nogle, der kender den daglige gang i butikken. Det er også af hensyn til de ansatte og vores samarbejdspartnere, at det er en god idé at bevare lidt kontinuitet. Min anbefaling er derfor, at man under de kommende afstemninger, tænker sig godt om, bruger sin sunde dømmekraft og spørger sig selv: "vil en anden bestyrelse kunne gøre arbejdet meget bedre?" Husk for øvrigt i den forbindelse, at en uvildig og professionel revisor, har godkendt bestyrelsens håndtering af foreningens økonomiske midler. Bestyrelsen kan derfor med oprejst pande sige: "Vi har brugt de bedste folk vi kunne finde, vi har indgået de bedste aftaler vi kan forestille os – aftaler der skal holde både 10 og 30 år, og vi (den nuværende bestyrelse) har arbejdet gratis for os alle sammen" Kan bestyrelsen ikke forvente et lille "tak for det!"

Det vil jeg personligt mene.

Dette var så bestyrelsens beretning, fremholdt på generalforsamlingen den 18. marts 2010 af formanden.