

Referat af ordinær generalforsamling 2012

Dato..... 12. juni 2012, kl. 19.00

Deltagere:..... Lennie Fritz, Helle Lange, Ole Kemp Jessen, Tomas Bohse, Anne Lise Sørensen, Liberata Gagliardi, Lone Lejre, Inge Scavenius, Thomas Riis Fischer, Merete Hübertz, Poul Frederiksen, HansHenrik Samuelsen, Torben Søbirk, Camilla Skjoldborg Jørgensen og Ole Krabbe

Derudover forelå fuldmagter til dagsordenens pkt. 4b fra Claudio Colombi, Trine K. Jensen, Tobias og Johannah, Jonathan Kroner Ingvald, Karin Rauch, Kristine Stokholm, Pernille Orloff, Niels Møller-Christensen og Lasse Møller, samt til dagsordenens pkt. 4c fra Tobias & Johannah og Niels Møller-Christensen

Herved var i alt 16 andele repræsenteret (ved fremmøde), heraf 10 beboelsesandele og 4 butiksandele. Når fuldmagterne medregnes, kunne i alt 25 andele deltage i afstemningen til dagsordenens pkt. 4b, og 18 til dagsordenens pkt. 4c

Dirigent Ole Kemp Jessen

Referat:..... Ole Krabbe.

1. Valg af dirigent.

Ole Kemp Jessen blev valgt som dirigent.

Torben Søbirk rejste spørgsmålet om det hensigtsmæssige i at vælge en dirigent, som også selv er på valg. Generalforsamlingen fastholdt imidlertid valget af Ole Jessen.

Ole indledte med at konstatere, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt, og at den var beslutningsdygtig, både fsva. et kvalificeret fremmøde til pkt. 4b. og til almindelige beslutninger under øvrige punkter.

2. Bestyrelsens beretning:

./. Ole Krabbe forelagde bestyrelsens beretning. Beretningens fulde ordlyd er vedhæftet referatet.

Beretningen indeholdt først en omtale af andelsboligforeningens stiftelse i 1962 og det forhold, at foreningen nu har 50 års jubilæum, og dernæst fremhævedes foreningens gode økonomi og foreningens politik for at fastholde en sådan. Dernæst fulgte en omtale af det forløbne års andelsoverdragelser, og herefter kom beretningen ind på udførte og forestående arbejder på selve ejendommen, navnlig renovering af karnapper, ombygning af fordelingsnet til kabel-TV mv., hvorefter der fulgte en omtale af - bl.a. - fælles arbejdsdage, havearbejde, gårdfesten samt revision af foreningens husordensbestemmelser.

3. Forelæggelse af regnskaberne og fastsættelse af andelenes værdi:

Ole Krabbe gennemgik årsregnskaberne.

Resultatopgørelsen viser et overskud på 468.959,-, afdrag på prioritetsgælden er 176.555,-, hvorefter restandelen af resultatet (efter afdrag) udgør 292.404,-.

Ejendommens værdi (handelsværdi som udlejningsejendom) pr. 31.3.2012 er fastsat af valuar, statsaut. ejendomsmægler Dan Kjærgaard Jensen fra fa. Immobil ejendom, og udgør 34.4 mill., hvilket er uændret ift. foregående år. Den offentlige vurdering er 27 mill., heraf grundværdi 2.070.900,-. Prioritetsgælden, nominel værdi, udgør i alt 4.736.497,-. Foreningens samlede egenkapital pr. 31.3. udgør 31.704.418,-. Heraf er der afsat reserver til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen – hvilket navnlig indebærer anvendelse til større fremtidige vedligeholdelsesarbejder – på i alt 1.250.000,- kr., hvorefter egenkapitalen excl. reserver udgør 30.454.418,- kr., og den samlede andelskapital udgør **kr. 30.477.756,-**. Det er en stigning på 25.975,- ift. sidste år. Det blev nævnt, at ejendommens værdi kan være følsom over for udsving i konjunkturer og udsving i det generelle renteniveau. De nøgletal, som er nævnt i regnskaberne note 18, og som relaterer sig til ejendommens areal, skal betragtes som gennemsnitstal, idet andelsværdier, tilskrivninger til andelsværdier og boligafgifter ikke præcist følger lejlighedernes og butikkernes areal.

Torben Søbirk spurgte, hvordan bestyrelsen har sikret sig en rimelig forrentning af foreningens relativt store likvide beholdning. Bestyrelsen svarede, at hovedparten af midlerne er placeret på aftaleindskud, fordelt på flere pengeinstitutter, så indkuddet det enkelte sted holder sig inden for rammerne af indskydergarantien. Foreningen har derved opnået en renteindtægt på 35.572,-.

Generalforsamlingen kunne tiltræde regnskaberne og forslaget til andelenes værdi.

4a. Forslag til revision af foreningens husorden:

Helle Lange og Lennie Fritz redegjorde kort for forslagets baggrund. Forud for generalforsamlingen er den reviderede husorden omdelt i to udgaver, hvoraf den første alene var udarbejdet af Helle og Lennie, medens anden udgave indeholdt nogle yderligere tilføjelser, ændringer og sletning af enkelte punkter, foretaget af den samlede bestyrelse. Det foreliggende forslag adskiller sig på relativt få punkter fra de hidtidige husordensbestemmelser, og på 3 af de foreslåede punkter lægger forslaget op til afstemning om flere alternative bestemmelser.

Merete Hübertz foreslog, at man indledte med at stemme om, hvorvidt vi overhovedet skal have nye bestemmelser. Et flertal gik ind for, at vi går videre med revision af husordenen.

I det foreliggende forslag var alternativer til følgende specifikke punkter til afstemning:

- a. hvad angår luftning/tørring af dyner blev det vedtaget, at dyner gerne må hænges til luftning på altanrækværket i begrænsede perioder, som angivet i forslagets pkt. 10A
- b. det blev vedtaget, at parasoller på altanerne skal være sandfarvet, som angivet under forslagets pkt. 13A
- c. det blev vedtaget, at klapvogne, barnevogne og rollatorer må stilles i indgangspartiet til trapperne, som angivet under pkt. 13B, men at man skal lade fornuften råde, og hvis pladsforholdene synes utilstrækkelige, skal man give fortrinsret til familier med de mindste børn og/eller (og dermed) med det største behov.

Derudover, og med præcisering af disse tre punkter, blev det foreliggende forslag vedtaget i sin helhed.

4b. Forlag fra butikkerne om ændring af vedtægterne:

Hans Henrik forelagde forslaget, der er stillet af Thomas Fischer, Claudio Colombi, Hans Henrik Samuelsen og Torben Søbirk (sidstnævnte på vegne af Dansk Blindesamfund).

Som forslaget fremstår, er det sammensat af flere dele, heraf to særskilte ændringer til ordlyden i vedtægterne §9, stk. 1, der omhandler rækkevidden af erhvervsandelshavernes ren-

holdelses- og vedligeholdelsespligt, samt to yderligere dele, som ikke er egentlige ændringer i vedtægtsbestemmelserne. Forslagets præcise ordlyd fremgår af det omdelte, men det består i hovedtræk af følgende fire dele:

1. Følgende tages ud af vedtægterne §9, stk. 1:

Vedligeholdelse af butiksdøre, butiksvinduer og vinduespartier påhviler i fuldt omfang andelshavere med brugsret til erhvervslokaler.

Herved vil vedligeholdelse af butiksvinduer og -døre overgå til foreningen

2. I tilknytning til ovennævnte vedtægtsændring foreslås en bagudrettet compensation til erhvervsandelshavere, som allerede har renoveret deres facade, og det foreslås videre, at denne compensation fastsættes af et udvalg, bestående af erhvervsandelshavere og almindelige andelshavere (beboelsesandelshavere)

3. Her er ligeledes tale om en ændring til §9, stk. 1, og denne del af forslaget går ud på, at følgende punktum tages ud af vedtægterne §9, stk. 1:

Ligeledes påhviler vedligeholdelse og rengøring af toiletter, hvortil alene erhvervsandelshavere har brugsret, de pågældende andelshavere,

og erstattes af følgende:

Vedligeholdelse af gårdtoiletter påhviler andelsforeningen. Rengøring af Gårdtoilet 1 påhviler alene Butiksandel 4, så længe denne har brug for et offentligt tilgængeligt toilet. Rengøring af Gårdtoilet 2, hvortil alle andelshavere har brugsret, påhviler foreningen.

4. Den sidste del er et forslag om, at foreningen, inden for rammerne af de eksisterende vedtægtsbestemmelser, ændrer praksis for fremleje, så butikssandele, efter følgende ordlyd, får en udvidet adgang til fremleje:

Erhvervsandelshavere ønsker endvidere at åbne for muligheden for at fremleje butikslokalerne, hvis et salg til andelsprisen har vist sig umuligt, så en sådan situation falder ind under §11 stk. 3 (særlige tilfælde).

Hans Henrik begrundede forslaget med, at erhvervsandelene jo bidrager til alle øvrige udgifter i foreningen. Her kunne Hans Henrik navnlig fremhæve, at erhvervsandelene har været med til at betale for renovering af alle øvrige vinduer i ejendommen og ombygning af antenneanlæg, og de skal også bidrage til den forestående renovering af karnapper, istandsættelse af trapper, og i det hele taget alle udgifter i foreningen, heraf også en del, som først og fremmest beboere har gavn af. Dertil kommer, at erhvervsandelenes boligafgifter pr. kvm. er 1,5 gange større, end beboelseandelene (*hvis der ses bort fra "altandelen"*). Forslagsstillerne finder derfor, at det strider mod foreningstankegangen, og almindelig ret og rimelighed, at vedligeholdelse af butiksvinduer og -døre alene påhviler erhvervsandelshaverne, og det stiller derfor også erhvervsandelshaverne væsentligt anderledes som medlemmer, end beboelsesandelshaverne.

Den foreslåede compensation er begrundet i, at nogle af butikkerne allerede har ofret en del på at renovere deres facader. Det gælder hjørnebutikken, hvori Thomas har totalrenoveret vinduer og døre, samt Claudio og Dansk Blindesamfund, der har fået isat termoruder. De to øvrige butikker har et lag glas i butiksvinduerne. Ved Claudios butik er træværket i butiksvinduet angrebet af råd.

Forslaget om, at foreningen overtager udgifterne til toiletter er begrundet i, at det derved vil være legitimt for alle beboere at benytte et af toiletterne, hvilket allerede praktiseres i stort omfang.

Forslaget om øget adgang til fremleje, er begrundet i, at det i øjeblikket er svært at sælge butikssandele.

Om morgenen d. 12. juni har medlemmer af bestyrelsen uddelt en skrivelse, hvori den gør

rede for sin indstilling til de foreslåede ændringer og imødegår nogle af de fremførte argumenter. Hans Henrik gav udtryk for forundring over, at han som bestyrelsesmedlem ikke var informeret om denne skrivelse, og at han heller ikke har deltaget i bestyrelsens mailkorrespondance om emnet, eftersom han er medlem af bestyrelsen og jo har en klar interesse i sagen, og han tvivlede også på, at alle øvrige bestyrelsesmedlemmer var enige i indholdet, og han fandt i øvrigt indholdet énsidigt.

Selv om alle anerkender, at vore vedtægter ikke udelukker, at en andelshaver kan medbringe mange fuldmagter, gav Ole Krabbe udtryk for, at han fandt det uhensigtsmæssigt, at der på den måde bliver indsamlet fuldmagter, navnlig til forslag af så vidtrækkende betydning, og forlydender om sådanne fuldmagter i ét eller andet antal har for flere bestyrelsesmedlemmer været den direkte årsag til udsendelse af føromtalt skrivelse, idet man derved har ønsket at nå ud til alle andelshavere med flere forskellige indgangsvinkler til dette forslag. Oles bekymring skyldes, at fuldmagtsgiverne i vidt omfang udelukker sig fra at gøre sig bekendt med alle argumenter for og imod de forslag, som bliver behandlet på generalforsamlingen, og som de stiller deres stemme til rådighed for, og at de ikke nødvendigvis har gennemtænkt alle konsekvenser, hvilket også skal ses i lyset af, at der her kan være tale om komplicerede forhold, hvortil kommer, at det her forslag er blevet fremsat meget sent. Torben Søbirk fandt, at man må have tillid til, at folk kan tænke selv. Ole Krabbe er især betænkelig ved forslaget om at give butikkerne udvidet adgang til fremleje og hæftede sig ved, at flere af fuldmagterne, gik ind for den del af forslaget. Ole fandt derfor, at hvis man overvejer at ændre praksis for fremleje, er det helt afgørende, at vi forinden nøje skal undersøge det hensigtsmæssige heri, og får belyst, hvorvidt det er juridisk holdbart, og hvorvidt man overhovedet vil have mulighed for senere at gå tilbage til den hidtidige praksis, hvis man senere måtte fortryde. Ole har derfor forsøgt at rette henvendelse til ABF, men på den korte tid har det ikke været muligt at få et svar. Hans Henrik var ligeledes forundret over, at han ikke har været involveret i en sådan henvendelse.

Under den efterfølgende debat blev der fremført mange forskellige synspunkter, både synspunkter, som ud fra foreningens interesser støttede forslaget og/eller dele deraf, og synspunkter, som gik imod forslagets forskellige dele. Heriblandt blev der argumenteret for og imod det hensigtsmæssige og det rimelige i de foreslåede ændringer, såvel som problematikken omkring de specielle forhold og særlige problemer omkring erhvervsandele. Også spørgsmålet om, hvorvidt forslagets del 1 er betinget af, at også del 2 bliver vedtaget, blev drøftet, og der var også forskellige holdninger til, hvorvidt det forhold, at der er divergens mellem markedsværdi og andelsværdi på erhvervsandele, skulle være en rimelig grund til at imødekomme anmodninger om fremleje og dermed åbne for en konstellation hvor der indgår en udlejer og en lejer, eller om andelene blot må sælges til de priser, der kan opnås. Endelig indgik det hensigtsmæssige i hele forløbet omkring forslagets fremsættelse i diskussionen, og hvorvidt forslaget er tilstrækkeligt belyst til at kunne blive behandlet.

Flere bestyrelsesmedlemmer fastholdt i særlig grad argumenterne imod en forhastet vedtagelse af den del, som vedrørte fremleje af erhvervslejemål, og efter en kort pause indvilligede forslagsstillerne i, at spørgsmålet om fremleje skal afvente, at det spørgsmål bliver bedre belyst, og bestyrelsen blev pålagt at undersøge spørgsmålet nærmere.

- Forslaget om, at vedligeholdelse af butiksvinduer og -døre skulle overgå til andelsboligforeningen, vandt ikke tilstrækkelig tilslutning, og herved bortfald også forslaget om bagudrettet kompensation.
- Ændring af vedtægtsbestemmelsen om vedligeholdelse og renholdelse af toiletter blev vedtaget med den foreslåede ordlyd.

Som følge heraf vil bestyrelsen tage skridt til at entrere med et firma omkring rengøring af fællesarealer, herunder også toiletter

4c. Forslag vedr. renovering og fast rengøring af vaske- og tørrerum:

Pernille Risgaard har foreslået at forsyne gulvet i tørrerummet med flisebelægning, og dermed gøre rummet lettere at rengøre. Som en del af forslaget indgår også at hyre en til fast at tage sig af rengøring i vaske- og tørrerummet én gang om ugen.

Flisebelægning eller anden form for renovering af gulvet i tørrerummet har været overvejet i mange år, men af praktiske årsager er det indtil nu ikke blevet realiseret. Generalforsamlingen vedtog imidlertid Pernilles forslag, hvilket indebærer, at det nu skal fremskyndes og realiseres snarest muligt, og at rengøringen i vaskerummet nu tages op sammen med rengøring i øvrige fællesarealer

Ole Jessen foreslog at overveje, om vi selv kan udføre arbejdet med pålægning af fliser.

5. Vedligeholdelsesplan:

Bestyrelsen fremlagde sit forslag til vedligeholdelsesplan med anslåede terminer og estimerede beløb på vedligeholdelsesaktiviteter og andre håndværksarbejder de næste 10 år, men så planen hvert år tages op til revision.

Der blev knyttet nogle få kommentarer til planen, som herefter blev vedtaget.

6. Gårdfest:

Datoen for vores årlige gårdfest (der i år er en jubilæumsfest) blev fastsat til **lørdag d. 18. august**.

Thomas Riis Fischer og Lennie Fritz indtrådte i et festudvalg, og regner med, at flere vil slutte sig til udvalget.

7. Forslag til budget og fastsættelse af boligafgifter:

Bestyrelsen foreslår i løbet af 2012/13 at afsætte 850.000,- til vedligeholdelse, hvoraf 350.000,- påregnes overført fra vore reserver (og likvide midler). Hvad angår omkostninger til drift, renter mv., er der kun tale om relativt beskedne afvigelser i forhold til foregående år.

Det foreslåede budget indeholder ingen ændringer i boligafgifterne.

Lone påpegede, at der jo må komme nogle mindre reguleringer som følge af nogle af de beslutninger, som er truffet tidligere på aftenen, f.eks. rengøring af toiletter mv., og generalforsamlingen kom også ind på, at der nok skal bruges ekstra midler til en gårdfest, når der er tale om 50 års jubilæum. Der vil dog ikke pga. disse mindre ændringer blive omdelt et revideret budget.

Bestyrelsens forslag til budget og fastsættelse af boligafgifter blev vedtaget.

8. Valg til bestyrelsen.

Anne-Lise Sørensen, Helle Lange, Ole Kemp Jessen og Tomas Bohse var på valg. Anne-Lise Sørensen ønskede at udtræde af bestyrelsen. Helle Lange, Ole Kemp Jessen, Tomas Bohse og Merete Hübertz blev indvalgt, de to sidstnævnte som suppleanter.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

- HansHenrik Samuelsen
- Helle Lange
- Lennie Fritz

- Merete Hübertz (suppleant)
- Ole Kemp Jessen
- Tomas Bohse (suppleant)
- Ole Krabbe.

9. Valg af revisor:

Ernst & Young blev valgt til foreningens revisor.

10. Eventuelt:

Ole Jessen præsenterede en ny hjemmeside for foreningen med bl.a. en forbedret venteliste-funktion.

Generalforsamlingen sluttede kl. 22.00.

Godkendt af bestyrelsen og generalforsamlingens dirigent:

Hellerup, d. _____

Hans Henrik Samuelsen

Helle Lange

Lennie Fritz

Merete Hübertz

Tomas Bohse

Ole Kemp Jessen
(dirigent)

Ole Krabbe

Bestyrelsens beretning 2012

Denne forenings stiftende generalforsamling blev afholdt d. 26. marts 1962, foreningen overtog ejendommen pr. 1. april 1962, og hvis vi så antager, at der i den mellemliggende periode har været afholdt én ordinær generalforsamling om året, må vi dermed også antage, at denne generalforsamling er nr. 50 i rækken af ordinære generalforsamlinger siden foreningens stiftelse, og så er de ekstraordinære ikke medregnet. Det betyder jo også, at vi befinder os i et jubilæumsår, og at foreningen nu er 50 år.

Foreningen overtog den gang ejendommen for 835.100,- kr., og selv om det indebar en markant huslejestigning, har de daværende beboere og butiksindehavere kunnet se fordelene ved selv at overtage ejendommen og selv bestemme over den, i hvert fald på langt sigt, og det er formentlig årsagen til, at vi i dag har en god andelsboligforening med en sund økonomi, og det giver os jo på sin vis en forpligtelse til at passe godt på den.

Det har nemlig i mange år været kendetegnende for denne forening, at den har lagt vægt på at have en god økonomi, og det er bestemt noget, bestyrelsen finder, vi bør fatsholde. I dagspressen og øvrige nyhedsmedier har eksempler på andelsboligforeninger med en dårlig økonomi gennem de seneste par år fyldt rigtigt meget, det til trods for, at det antageligt gælder for en meget beskeden del af alle foreninger, og i virkeligheden først og fremmest gælder for en mindre del af de nystiftede foreninger og endnu færre gamle foreninger.

I vores forening er vi jo for det første begunstiget af at være en så gammel forening, at vi ikke er tyngt af en stor eller risikabel gæld fra foreningens stiftelse, og for det næste har vi afholdt os fra de mest risikobetonede låntyper, og endelig har vi også lagt vægt på, at der skal være overensstemmelse mellem udgifter og indtægter. Konjunkturbetingede udsving i andelsværdierne har vi ikke helt undgået, og det vil vi heller ikke kunne fremover, men vi kan konsolidere os og afsætte midler til fremtidige vedligeholdelsesudgifter mv., så udgifter til at holde ejendommen vedlige ikke i sig selv giver anledning til bratte fald i andelenes værdi, eller til pludselige, uforudsete huslejestigninger.

Siden generalforsamlingen sidste år har der været to andelsoverdragelser. Fru Frederiksen, der havde boet i ejendommen siden 1946, døde i juli 2011, og hendes søn Poul, der jo er opvokset i ejendommen, har nu overtaget hendes andel og er nu igen flyttet ind i lejligheden. Liss Schøldberg overdrog pr. 1. juni i år andel nr. 19 til Ida Ingvald Kroner og Jonathan Kroner Ingvald. Vi vil gerne her benytte lejligheden til at byde de nye andelshavere velkommen som beboere og medlemmer af foreningen.

På generalforsamlingen sidste år blev der givet adgang til to sammenlægninger af beboelses- og butiksljemål. Det konkrete arbejde er stadig i en planlægningsfase, men der vil formentlig i nær fremtid komme til at ske noget mere synligt.

På selve bygningen er der i årets løb gennemført forskellige arbejder af større og mindre omfang. Heraf var det mest omfattende renovering af bunden af karnappen i nr. 49, 1. tv., og det samme skal her i løbet af sommeren 2012 ske med de fem øvrige karnapbunde. Problemet er, at den jernbjælke, som omkranser karnappens bund og bærer murværket under vinduerne, rustet og derved udvider sig, hvorved der opstår revner i overgangen til gesimsen og til den støbte bund. Afhjælpning af problemet er et ret omfattende arbejde. For at kunne understøtte og støbe er håndværkerne nødsaget til også at få adgang til karnappen indefra, og skal her fjerne paneler og gulvbrædder, så der er adgang til den rå mur og beton, og det kan ikke undgå at indebære gener for de berørte beboere. På karnapperne på 2-4. sal er der også tegn på begyndende rustudvidelser. Derfor blev fugerne i karnapperne mod Rebekkevej i 2006 kradset ud og fuget om, og om ca. 5 år påregner vi, at karnapperne mod Rygaardsvænget på tilsvarende måde skal fuges om, og ved samme lejlighed skal de øvrige fuger på facaden have en gennemgribende gennemgang.

Renovering af førstesalskarnapperne vil være en god lejlighed til at få isoleret brystningerne i de pågældende lejligheds karnapper, hvilket i givet fald vil være for beboernes egen regning (og efter eget valg). Håndværkerne vil også tilbyde at isolere karnapperne på de øvrige etager. Her vil det selvfølgelig være til en anderledes pris og under lidt andre konditioner, men det vil vi vende tilbage til på et senere tidspunkt.

Vore planer for istandsættelse af karnapper og andre fremtidige vedligeholdelsesarbejder fremgår også af vores vedligeholdelsesplan. Som nogen sikkert husker, fremlagde vi før i tiden hvert år en vedligeholdelsesplan, som indeholdt terminer og beskrivelse af planlagte arbejder nogle år frem i tiden. Planlægning under den form har været sat lidt i bero nogle år, men det har vi nu genoptaget og vil vende tilbage til den under et senere dagsordenspunkt.

I slutningen af 2011 fik vi ombygget fordelingsnettet til kabel-TV. Vort hidtidige anlæg var et såkaldt sløjfeanlæg, der forudsatte, at vi alle havde den samme programpakke. Det har vi fået ombygget til et såkaldt stikledningsanlæg, der giver den enkelte valgfrihed mellem pakkerne og til eventuelt helt at fravælge TV. Ud over radio- og TV-signaler giver anlægget adgang til andre tjenester, f.eks. Internet og telefoni. Forskellen er også, at hidtil har vi opkrævet den fulde betaling for kabel-TV sammen med huslejeopkrævningen. Fremover opkræver vi alene betaling for Grundpakken gennem huslejeopkrævningen, medens tillægsprisen for de øvrige programpakker afregnes direkte mellem den enkelte beboer og Yousee.

Vi har været udsat for et tyveri fra gården, og for fremover at besværliggøre transport af tyvekoster ud fra gården, har vi skiftet låsen på porten, så der nu skal bruges nøgle både udefra og indefra.

Som alle nok har lagt mærke til, er der her i foråret suppleret med nye havemøbler i gården. Det er vores haveudvalg, som har købt nogle flotte møbler, herunder et nyt rektangulært bord og et rundt cafebord, begge med tilhørende stole, samt 3 liggestole og to nye parasoller.

I lighed med tidligere år, har vi også i det forløbne år gennemført fælles arbejdsdage, hvor vi andelshavere kan stille vores arbejdskraft til rådighed for foreningen. Disse arbejdsdage tjener flere formål. Dels at spare nogle penge ved at få udført forskelligt renholdelses- og vedligeholdelsesarbejde af en art, som er egnet til at blive lavet af os selv, dels at skærpe andelshavernes interesse for den ejendom, som vi jo bor i og alle er medejer af, og endelig at give mulighed for at træffe nogle af de øvrige beboere og få en hyggelig dag ud af det.

Tidligere år har der været et pænt fremmøde til sådanne arbejdsdage, men desværre var der, navnlig her ved den seneste arbejdsdag, ikke så mange, der deltog. Vi er ikke helt klar over, om det ringe fremmøde er et forbigående fænomen, og skyldes at mange bare var forhindret i at deltage lige netop den weekend, eller om sådanne dage måske med fordel kunne have været tilrettelagt på en anden måde. I hvert fald synes vi, det vil være kedeligt, hvis det måtte være fordi, andelshaverne generelt bare ikke længere har lyst til at deltage i sådanne arrangementer. Blandt bestyrelsesmedlemmerne finder vi ikke desto mindre sådanne arrangementer vigtige, ikke mindst af hensyn til ejendommens sociale liv og for andelshavernes interesse for, at her ser pænt og ordentligt ud. Derfor går vi ind for, at vi fremover fortsætter med fælles arbejdsdage, og vil opfordre alle til, så vidt muligt at benytte sig af chancen for at deltage. Ud over at deltage i de fælles arbejdsdage er ingen udelukket fra også at hjælpe til i det daglige, f.eks. ved en gang i mellem at tage en kost og feje, hvor det måtte trænge, slå plænen eller gøre rent, f.eks. i vaskerummet, indtil vi eventuelt måtte finde en anden ordning for rengøring i vaskerummet.

Pasning af haveanlægget i gården er også et anliggende for andelshaverne. Også her har deltagelsen mildt sagt været beskeden. Vi har et fast haveudvalg, bestående af Pernille Ris-

gaard, Pernille Orloff og Karin Rauch, men de har, i hvert fald et stykke henad vejen, været overladt til at gøre arbejdet, enten helt alene, eller med hjælp fra ret få. Jeg tror gerne haveudvalget modtager hjælp fra andre, og jeg tror godt man kan få lov at være med, og kan gøre nytte, uanset om man ikke måtte have grønne fingre eller i øvrigt har særlige anlæg for havearbejde.

Disse aktiviteter af mere social karakter leder os frem til vores årlige gårdfest. Gårdfesten i 2011 var et vellykket arrangement og, som de fleste år, med et pænt fremmøde, og da vor næste gårdfest kan betragtes som en jubilæumsfest, regner vi her med mindst lige så stor, og om muligt, endnu større tilslutning. Bestyrelsen foreslår, at festen afholdes lørdag d. 18. august, sædvanen tro den tredje lørdag i august, men vil også her vende tilbage senere.

Foreningens husordensbestemmelser har i mange år været af meget generel art, og vi har kun haft få specifikke detaljerede bestemmelser. Efterhånden har man imidlertid fundet behov for en udbygning og revision af disse bestemmelser, og her i aften vil der derfor blive forelagt en revideret udgave, der desværre først er blevet helt færdig i sidste øjeblik.

Til slut synes jeg, vi skal takke alle, der i det daglige gør en indsats, f.eks. Thomas der varretager salg af vaskemønter, så vi kan gå i rent tøj.

Pbv

Ole Krabbe