

Bestyrelsens årsberetning, til den ordinære generalforsamling torsdag den 28/4-1994.

Det forgangne år har atter været et år, hvor bestyrelsen har haft meget at lave. Dog har arbejdsopgaverne ikke været af samme karakter som de havde forrige år, hvor vi koncentrerede os om at få lavet nogle faste procedurer bl. a. i forbindelse med andelsoverdragelser. Dengang drejede det sig om at få ryddet op i sagerne, papirerne og i arbejdsrutinerne. Dette år har medført andre og anderledes opgaver.

Generelt kan man sige at dette år har været et for bestyrelsen meget aktivt år, og i øvrigt også et temmelig dyrt år. Når vi siger at det har været et dyrt år, er forklaringen selvfølgelig delvis den i gangværende byggesag. Som det burde være alle bekendt har foreningen fået udarbejdet en tilstandsrapport over huset, som senere har dannet grundlag for en generalforsamlingsbeslutning om at iværksætte større bygningsrenoveringsopgaver. I den forbindelse har der naturligvis været udgifter til dels vores to hovedteknikere, nemlig advokat Jens Bruhn-Petersen og arkitekt Rainer Withagen. Endvidere har der været udgifter til entreprenøren Fejersen Entreprise og udgifter i forbindelse med erstatninger til Pizza Pronto og til U.S. Army, samt udgifter i forbindelse med byggelånsoptagningen.

Den vedtagne låneomlægning har heller ikke været gratis, men på dette punkt har vi dog været temmelig heldige med lånets afregningskurser, idet vi fik et kontantprovenu på ca. 60.000 kr. ud af hele låneomlægningen. På plussiden skal det også nævnes, at foreningen rent faktisk fik 610.000 kr. forærende af staten i form af statstilskud til byggeriet.

Med hensyn til byggeriets stadie, kan det oplyses, at nedbrydningen af kælderetagedækket er i fuld gang. Hele byggeriets fase 1 forventes at stå færdig i uge 23, dvs. i midten af juni mdr. Der har været nogle forsinkelser i projektet, bl. a. fordi vi ikke fik byggetilladelsen fra magistraten inden for det lovede tidsrum. Desuden er byggeriet forsinket pga. komplikationer i forbindelse med erhvervenes erstatninger. Byggeriets fase 2 forventes at starte enten i slutningen af industriferien, eller umiddelbart efter industriferien. Dvs. at byggeriets fase 2 forventes at starte i slutningen af juli. Fase 2 forventes afsluttet i løbet af en til halvanden mdr. Under fase 2 vil vi bl. a. få malet vinduer, og bestyrelsen har efter en tur rundt i kvarteret, besluttet sig for en mørkegrøn farve, der matcher kvarterets øvrige vinduesfarver.

Når hele byggeriet er tilendebragt og de endelige byggeregnskaber foreligger, vil bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, med henblik på en ny andelsværdifastsættelse.

Som en afsluttende kommentar til den igangværende byggesag, ønsker vi at pointere, at bestyrelsens samarbejde med dels advokaten og dels arkitekten har været forbilledlig. Vi føler kort sagt, at husets "skæbne" er i tryk forvaring hos de to.

Alt i alt kan man sige, at selvom arbejdet i forbindelse med byggesagen har været meget omfangsrigt og tidskrævende, så er det i det store hele forløbet meget glat. Der er desværre mere end man kan sige om en anden af bestyrelsens gøremål i det forgangne år, nemlig formandsskabets overdragelse, fra den tidligere

bestyrelsesformand Jytte Jensen til den nuværende Jacob Hygom. Som alle måske husker, måtte bestyrelsen ved sidste ordinære generalforsamling tage et forbehold for årsregnskabet post, der vedrørte formandskassen. Den tidligere formand havde ikke afregnet denne overfor bestyrelsen, da hun trak sig fra bestyrelsesarbejdet i starten af 1993. Siden da og i særdeleshed siden denne bestyrelse blev valgt, har vi forsøgt at få inddraget formandskassen og diverse bestyrelsesrelaterede materialer. Desværre uden held!!! Da vi blev trætte af at vente forgæves, bad vi Alterna opkræve tingene fra den tidligere formand. Dette blev så forsøgt skriftligt adskillige gange uden held. Da den tidligere formand så i tilgift kom i huslejerestance, blev hele foreningens udestående sendt til Alternas inkassoadvokat. Denne havde heller ikke held til at få bragt det udestående i orden, og bestyrelsen blev derfor nødt til formelt at ekskludere den tidligere formand fra foreningen. Hun ville desværre ikke flytte frivilligt, ligeså lidt som hun agtede at betale det hun havde stjålet fra formandskassen og lige så lidt som hun agtede at betale sin huslejerestance!!!

Bestyrelsen blev derfor nødt til at bede inkassoadvokaten om at indlede en fogedsag. Efter diverse forhandlinger fra Jytte Jensens side, blev udsættelsen effektueret. Bestyrelsen er p.t. ved at forberede andelens salg.

Poul Larsen er ligeledes blevet ekskluderet fra foreningen. Han fraflyttede huset og undlod at betale sine regninger. Bestyrelsen blev derfor nødt til ekskludere ham, og at få foretaget en udkørende fogedforretning.

Sidste års smertensbarn, klubværelserne, har igen i år lagt beslag på en stor del af bestyrelsens tid, og husets penge!!! Kort fortalt, så har vi måttet smide halvdelen af lejerne ud pga. huslejerestancer og/eller ulovlige fremlejer. Tre af disse lejere har vi måtte få sat ud ved fogedens hjælp. Desværre viste det sig, da de var smidt ud, at de på det nærmeste havde raseret deres lejligheder. I et af klubværelserne boede der midt under gulvtæpperne, og et andet havde været udklægningscentral for størsteparten af spyfluerne på Østerbro.

Disse lejligheder har vi været nødt til at få malet og tapeseret, samt at få afhøvlet gulvene i. Når man lægger de skyldige beløb sammen med omkostningerne til dels håndværkerne, dels Alterna og dels til inkassoadvokaten og til fogedretten, så har nettoindtægten fra klubværelserne været forsvindende lille i år. Vi har nu, tror vi selv, fået nogle mere stabile lejere ind til erstatning for de andre.

Med tanke på det foranstående, kan det næppe undre nogen, at vi har måtte betale en hel del penge til ekstraordinær administration til Alterna. Rent faktisk har vi betalt ca 35.000 kr. udover det normale administrations beløb!!! Da klubværelserne ikke forventes at give samme mængde ekstraarbejde i fremtiden, forventer vi ikke, at vi til næste år kommer til at betale lige så meget i ekstraordinær administration, som vi har betalt i år.

Et helt år er i øvrigt nu gået siden vi skiftede administrator, og bestyrelsen har generelt været glade for det forgangne års samarbejde med Alterna. De er meget hurtige til at få behandlet diverse sager, og vi har flere gange fået uopfordret henvendelser/opfordringer fra dem om evt. alternativer, manglende materialer etc.etc. Kort sagt kan man vel på det nærmeste sige: Det var dyrt, men dejligt!!! Vi håber naturligvis, at det gode samarbejde fortsætter.

I årets løb har vi, i øvrigt på foranledning af Alterna, skiftet forsikringsselskab. Vi har fået samlet vores bygningsforsikring, vores bestyrelsesansvarsforsikring og vores brandforsikring i selskabet Yorkshire forsik-

ring. Tidligere var det spredt ud på dels Alm.Brand dels Alka og dels et engelsk forsikringsselskab. Den forsikring vi tegnede hos Yorkshire kostede ca. 18-19.000 kr. pr. år., og den samme dækning ville have kostet os ca. 41.000 kr. pr. år, hvis vi havde tegnet forsikringen hos Alka!!!

Også i år har bestyrelsen været på nogle meget udbytterige kurser i ABF-regi. Alle bestyrelsesmedlemmer og suppleanter har været på kursus, og det mener vi har højnet vores indsats værdi betydeligt.

I årets løb har der været fire andelsoverdragelser, og en enkel andelsfremleje. Da forholdene omkring klubværelserne har været tilstrækkelige kompliceret i forvejen, har vi besluttet ikke at tillade fremleje af klubværelserne.

Rengøringen af gård og gade, samt af hoved- og bagtrapper har voldt os en del problemer. Efter at vi havde fået ansat et firma til at stå for dette, håbede vi, at rengøringsstandarden blev højnet. Det har vist sig ikke at være tilfældet. Trods adskillige reprimander, forblev rengøringen utilfredsstillende. Som en konsekvens heraf, har vi så sent som i sidste mdr. ansat et nyt rengøringsfirma. Dette er noget dyrere end det første, men tilsyneladende er de også mere professionelle.

Der har i det forgangne år, som det forhåbentligt fremgår af ovenstående, været en hel del at lave i bestyrelsen. Der har af samme grund været afholdt en del bestyrelsesmøder, og egentlig burde referaterne fra disse møder have været slået op i opgangene. Dette er imidlertid ikke sket. Det skyldes primært mængden af møder og den øvrige arbejdsbelastning, samt den kendsgerning, at det har været den samme person, der i de sidste to år har været referent ved møderne. Sagt på en anden måde; når der holdes mange og lange møder, er det ikke altid, at vi når at få renskrevet referaterne. De ikke renskrevne referater hober sig med tiden op, således at de ikke kan overstås på blot en eftermiddag.

Vi vil så snart alle referater er renskrevne, opsætte disse i opgangene. Den stakkel, der i de sidste to år har taget referaterne, vil for fremtiden ikke stå for dette hverv længere. Opgaven med at skrive referater vil i fremtiden gå på skift mellem de øvrige bestyrelsesmedlemmer, således at de kan blive offentliggjort meget hurtigere end tidligere.

Afslutningsvis vil vi gøre andelsboligforeningens medlemmer opmærksom på den kendsgerning, at bestyrelsen ikke er lønnet som viceværter, og ej heller her en sådan funktion. På godt dansk betyder dette, at man ikke skal regne med at vi flintrer rundt i huset og sætter nye pærer op og lign. ganske uopfordret. Hvis en andelshaver observerer, at der er et åbent loftsvindue, en pærer der er brændt ud osv. osv, skal han henvende sig til os for at få udleveret en ny pærer, som han selv kan skruer i. Hvad angår åbne vinduer og døre, forventer bestyrelsen, at den person der observerer sådanne, selv lukker dem.

Et helt år er gået, og vi ser frem til endnu et år med afvekslende opgaver, der dog forhåbentligt ikke bliver så tidskrævende og dyre som dette års opgaver.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen