

29. april 1998

Bestyrelsens beretning for året 1997-1998

Når vi tænker tilbage på året der gik er der ting vi altid vil huske dette år for. Den engelske dronning satte mere end nogen anden ord på dette fænomen, da hun for nogle år siden i sin nytårstale udtalte, at det forgangne år havde været et anno horribilis!!!

Sjældent - hvis aldrig har bestyrelsen haft så meget at lave i årets løb. På den almindelige administrative side, skal det nævnes, at ikke mindre end 9 andele er blevet solgt i året der gik.

Således er lejl.45 solgt af Katrin Klausen og Torben Danielsen til Helle Andersen den 15/3-1997. Da køberen allerede var andelshaver udløste dette salg endnu et lidt senere.

Den 1/5-1997 solgte Helle Andersen nemlig sin andel (nr. 41) til Jørn Olsen men inden da havde Vibeke Kofoed fra lejl. 25 nået at sælge sin andel til Allan Palmquist med overtagelse ligeledes den 1/5-1997.

I sommerens løb var der nogenlunde fredeligt, men så tog fanden ved andelshaverne. Den 1/10-1997 solgte Peter Holmblad Olsen sin andel (nr. 03) til Julie Karina Eriksen og måneden efter (den 1/11-1997) solgte Henrik Schoubye fra lejl. nr. 10 til Flemming Wegener.

Få dage efter, nærmere bestemt den 7/11-1997, overtog Louise Thielsen lejl.nr. 05 fra Morten Kyhnau. Kort tid efter var den gal igen. Den 1/2-1998 overdrog boet efter Svend Hendrup lej.33 til Hanne Lindblad. Dette var et internt salg, hvorfor Hanne Lindblads oprindelige lejlighed nr. 29 også blev sat til salg. Den 1/3-1998 overtog Nikolaj Beenfeldt denne andel.

Endelig besluttede Ane Havsteen sig for at sælge sin andel (nr. 43). Køberen Carina Thielsen overtog således lejligheden den 1/4-1998.

Det må siges at være en ny rekord at så mange vælger at flytte. Bestyrelsen kan så blot lykønske de nye andelshavere med deres nye boliger og samtidig udtrykke håbet om, at kommende sælgere vil have nogen mere forståelse for at et salg tager den tid det gør, end nogle af de fraflyttende sælgere har haft. Nogle af dem syntes nemlig, at det var urimeligt at de ikke kunne få vurderet, synet, fremvist, solgt og få udbetalt pengene for deres andel i løbet af 1 måned. Desværre havde de fleste af sælgerne ikke engang gidet at læse foreningens vedtægter eller de salgsinstruktioner de fik fra bestyrelsen.

Nå bortset fra disse andelsoverdragelse, så bød året også på et hav af genudlejninger af klubværelserne. Nærmere betegnet er seks nye lejere flyttet ind i årets løb. Desværre har mange af de fraflyttende lejere også haft problemer med læsefærdighederne, idet de ikke har sat sig ordentligt ind i lejekontrakterne inden de underskrev dem i sin tid. Dette har medført ganske sure mine, når de fraflyttende lejere blev mødt med krav om maling og tapetsering ved fraflytningerne. Hvis de blot havde læst det de underskrev ville de nok ikke blevet så forundret endda!!!

Tre andelshavere har fremlejet deres andele i årets løb. Det drejer sig om Dorte Jørgensen (som er hjemme igen) og Signe Lindskov Hansen og Kristian Sand.

En enkel, nemlig bageriet har fremlejet ulovligt, hvilket har betydet utrolig megen ressourceforbrug fra bestyrelsen side. Foreningens advokat vil kort skitsere status i denne sag efter vores beretning.

I årets løb har vi desuden været optaget af at skifte forsikringsselskab. Som bekendt opsagde Yorkshire deres police med foreningen, fordi selskabet valgte

helt at trække sig ud af det danske marked. I stedet har vi nu tegnet en kontrakt med forsikringsselskabet Alka på nogenlunde de samme vilkår.

Desuden har vi i 1997 fået endelig svar på vores klage over den offentlige alm. vurdering. Vi fik delvist medhold, hvilket betød at foreningen blev en halv million rigere, og det er jo egentlig ikke så ringe endda.

1997 var også året hvor generalforsamlingen valgte ikke at genvælge foreningens revisor. Bestyrelsen arbejdede derfor på at finde en ny revisor, hvilket lykkedes i efteråret. Hans navn er Boye Rosengaard og netop fordi han er ny for os og fordi foreningens regnskab er temmelig kompliceret i år, har vi indbudt ham i aften til at gennemgå regnskabet.

Det helt tunge arbejdslæg har dog været de tre projekter generalforsamlingen gav grønt lys for i 1997. Nyt dørtelefonanlæg, ny fællesantenne og selvfølgelig fjernvarmeinstallationen.

Den store fællesnævner for alle tre projekter har været: ubegavede håndværkere. Aldrig før har vi været udsat for så store problemer. man skulle tro, at dørtelefonmontørerne og antenneinstallatørerne kom fra hver sin verdensdel, fordi de havde tilsyneladende enorme problemer med at aftale selv de mest simple ting indbyrdes. Dette gik selvfølgelig ud over alle beboere i huset og bestyrelsen havde derefter gennem hele sommeren og ind i efteråret den tvivlsomme fornøjelse af at rede trådene ud. Den dag i dag bliver vi ved med at modtage besynderlige regninger fra antennefirmaet for reparationsarbejder på et helt nyt anlæg!!! Vi har selvfølgelig meddelt firmaet at vi ikke agter at betale to gange for deres produkter, men dette synspunkt preller tilsyneladende helt af på dem.

Fjernvarmeprojektet har bestemt heller ikke været nogen fornøjelse for hverken beboerne eller for bestyrelsen. Igen er de største problemer opstået fordi entreprenøren ikke var tilstrækkelig professionel. Hele balladen med nøgler til de enkelte andele burde have været håndteret ganske anderledes fra deres side. Det

værste har imidlertid været, at det i flere tilfælde har været op til bestyrelsen og tilsynet (dvs. arkitekt Rainer Withagen) at skulle fortælle entreprenøren, hvordan han skulle gøre sit arbejde.

Den slags er simpelthen uacceptabelt. I ethvert projekt at denne størrelse skal der være plads til fejltagelser og selvfølgelig skal en entreprenør have mulighed for at rette disse, men i dette tilfælde, har vi oplevet for mange. F.eks. har der været ikke mindre end 18 vagtudkald efter arbejdstids ophør, fordi håndværkerne havde efterladt et halvfærdigt arbejde eller simpelthen havde undladt at efterkontrollere de ting, de havde arbejdet med den pågældende dag.

Når entreprenøren så samtidig opsætter en defekt pumpe og varmeveksler kan det næsten ikke blive værre. Det er vores opfattelse at firmaet egentlig gik til projektet med de bedste hensigter, men de har desværre ikke været særlig gode til at rette op på det, der gik galt undervejs. Samtidig med disse kendsgerninger opstod der forskellige tekniske problemer, f.eks. at murtykkelsen ikke svarede til angivelserne på tegningerne over huset, hvilket har forsinket projektet betydeligt.

Vi håber og tror imidlertid på, at anlæggets børnesygdomme er kureret nu og at vi nu står tilbage med et godt anlæg. Foreningens advokat Jens Bruhn-Petersen vil efter beretningen gennemgå byggeregnskabet, og i den forbindelse kan det allerede nu oplyses, at projektet egentlig er blevet billigere end ventet, så lidt godt er der nu alligevel at sige om det.

Hvad angår vaskeriplanerne, har vi heller ikke her været specielt heldige. Vi fandt som bekendt ud af at maskinerne med fordel kunne forsynes med fjernvarmeopvarmet vand, hvorfor vaskeriprojektet har afventet fjernvarme-projektets afslutning. Da fjernvarmeprojektet var afsluttet, kunne den nye entreprenør imidlertid ikke afse den fornødne arbejdskraft pga. sygdom. Imidlertid er det mest tidskrævende i projektet, nemlig opgravningen og støbningen, nu overstået. Herefter burde det gå raskt fremad.

Det sidste store punkt i løbet af året har været lånekonverteringen, som Jens Bruhn-Petersen vil fortælle nærmere om. Her skal det blot konstateres, at den gældsplejeaftale vi indgik med Unibank har vist sig at være ganske lukrativ. Foreningen har således opnået en pæn ydelsesbesparelse på ca.35-40.000 kr. årligt.

I bestyrelsen ser vi frem til et nyt og langt mere fredeligt år end det vi just nu afslutter. Ovenstående er hvad vi mente var væsentligt at få med i beretningen, men det vi evt. har undladt vil vi uddybe efter advokatens indlæg.