

22. april 1999

## Bestyrelsens beretning for året 1998-1999

Året 97-98 var som bekendt temmelig belastende for bestyrelsen og vi havde derfor set frem til et stille år. Hvor sidste år bød på et hav af komplicerede andelsoverdragelser og klubværelsesudlejninger har vi i det forgangne år haft bemærkelsesværdigt lidt at lave i den henseende.

Den 15/7-1998 solgte Bo Kristiansen sin andel nr. 42 til Ole Knudsen uden de store komplikationer og den 1/12-98 solgte Elias Gudmonson lejl. 1 til Pernille Springer og Stine Roesen. Da sælgeren i denne overdragelse havde fremlejet sin andel og i øvrigt selv var flyttet tilbage til Island blev salget så kompliceret, at de sidste papirer først sent kom på plads. Ud over disse to andelsoverdragelser havde vi kun to genudlejninger af klubværelser. Den ene forløb stort set gnidningsløst, medens den anden var noget mere besværlig, idet lejeren både krævede den fjernvarmerelaterede huslejestigning tilbagebetalt og dels for-ventede at blive frigjort fra sin lejekontrakt før tid, blot fordi lejeren, som alle andre i huset, havde måttet tåle fjernvarmeanlæggets indkøringsvanskeligheder. Den første genudlejning skete da Elsebeth Fjord Petersen flyttede og Jesper Hansen flyttede ind i lejl. 23 og den anden skete da Signe Fjord Petersen flyttede og Katrine Kay flyttede ind i lejl. 24 den 15/1-1999.

Umiddelbart er det jo dejligt med så lidt "gennemtræk" i huset, men belært af tidligere års erfaringer kan vi risikere, at vi pludselig får en hel bunke overdragelser eller genudlejninger på een gang. Det vil tiden vise.

I bestyrelsen har vi dog brugt en del tid på at få rettet op på de sidste fejl og mangler i forhold til fjernvarmeinstallationen. Som alle vel kan huske blev projektet afsluttet så sent på året sidste år, at vi ikke rigtigt fik lejlighed til at opleve anlæggets formåen. Da efteråret satte ind med lavere temperaturer viste det sig, at anlægget stadig ikke var

optimeret helt. Nærmere bestemt, at bl.a trykket på anlægget ikke var stort nok, hvilket betød for lave radiator-temperaturer på husets øverste etager. Dette problem skyldtes primært for dårlig kommunikation og information fra leverandøren/byggetilsynet til bestyrelsen. Problemet blev imidlertid løst sammen med andre mindre problemer, og tiden nærmer sig nu for ét års garantigennemgangen af installationerne, som skal afholdes i den nærmeste fremtid.

Fjernvarmeentreprenørens folk nåede dog atter engang at demonstrere deres manglende professionalisme i en nærmest tragisk komisk grad inden de forlod foreningen. De havde med en absurd selvfølgelighed monteret loftet i fælles-vaskeriet forkert og i øvrigt også for grimt. Da bestyrelsen insisterede på en opretning af deres elendige sjuks, brillerede de med en hidtil uset mangel på omhu, håndværk og intelligens. Da de skulle slibe deres elendige spartelarbejde i loftet ned igen, undlod de for det første at afdække maskinerne, der hurtigt blev dækket af hvidt slibestøv. For det andet, tro mod deres manglende kunnen, nedspulede de derefter loftet med en haveslange, hvilket betød at samtlige maskiner blev overdænget med vand og vådt slibestøv. Det hører med til historien, at håndværkerne for at fuldende farcen foretog deres vandpantomime med 380 volts spænding på maskinerne!!!

Da vi havde fået smidt dem ud, fik vi langt om længe vaskeriet til at fungere. Det havde selvfølgelig nogle små indkøringsvanskeligheder, men de ser ud til at være løst nu. Tilbage er blot at få betalingssystemet til at fungere efter hensigten. At det ikke er sket endnu skyldes i høj grad Søren Hilby fra det hedengangne ejendomsadministrationsfirma Alterna. Han har, bevidst har det vist sig, forhalet installationen af betalingssystemet. Gentagne gange er vi blevet lovet fuld samarbejdsvilje og ligeså gentagne gange har vi oplevet det modsatte. Han har forsøgt at spille leverandøren ud mod foreningen, og da vi endelig fandt ud af, hvordan tingene hang sammen, solgte han sit firma til Datea. Vi er nu i gang med at finde en løsning sammen med Datea og har i første omgang forsøgt at få opkoblet foreningens PC til betalingssystemet, dog uden det store held. Det viste sig, at de to modemmer ikke kunne kommunikere med hinanden uden problemer. Det er selvfølgelig blot et teknisk problem, men det skal selvfølgelig løses snarest.

Netop administratorskiftet har bestyrelsen naturligvis brugt en del tid på. Da vi så sent som den 7/1-1999 var inde på Alternas kontor åndede alt lutter idyl. Få dage efter fik vi den overraskende meddelelse at Datea havde overtaget vores administrationskontrakt. Dette på trods af at Søren Hilby havde haft et salg i støbeskeen siden engang i efteråret 1998!!!

Når alt kommer til alt var det måske ikke så ringe endda, som de siger i reklamerne, at slippe af med Alterna. Kvaliteten af deres arbejde var dalet gennem det sidste halve år, og med en så tvivlsom ledelse er vi bedre stillet i dag. Vi er endnu i en opbygningsfase i forhold til Datea, men vi får nok snart lært dem forskellen mellem en ejerforening og en andelsforening. Deres medarbejdere virker kompetente og ikke mindst hurtige, hvilket er godt når man som i denne forening ofte kommer ud i tidsmæssigt pressede situationer. De har endvidere muliggjort e-mail kommunikation med os, hvilket har gjort bestyrelsens kommunikation med administrationen meget nemmere. Da Datea i dag er repræsenteret på generalforsamlingen, vil vi ikke gå så meget ind på dette emne her, men opfordre de spørgelystne til at udspørge Datea senere.

Bestyrelsen har igen i år brugt en del tid på bagerandelen. Denne gang fordi andelshaveren har ytret ønske om opdeling af andelen eller ligefrem frasalgs af dele af andelen til foreningen. Bestyrelsen har naturligvis haft vores advokat koblet på dette projekt, og sammen er vi nået frem til en løsning baseret på bl.a en ejendomsmægleres vurdering af genudlejningsmulighederne og arkitekt Withagens opdelingsforslag til opdeling af andelen i tre separate enheder. En erhvervsdel, en boligdel og en lagerdel. Forhandlingerne fortsætter i øjeblikket, og bestyrelsen afventer stadig andelshaverens svar på vores løsningsmodel på hendes problemer.

På den økonomiske front må vi atter konstatere at lykken har tilsmilet foreningen. Ikke alene er renteniveauet historisk lavt, men udviklingen synes at fortsætte, hvilket kan betyde yderligere låneomlægninger med dertil hørende ydelsesbesparelser. Vi har dels vores advokat og dels vores bank til at holde øje med renteutviklingen, så på dette område er vi godt dækket ind.

Desuden fik vi i det forgangene år svar på vores nye klage over den offentlige ejendomsvurdering. En synsforretning med repræsentanter for vurderingsrådet, advokat Jens Bruhn-Petersen og bestyrelsens formand resulterede i en markant forhøjelse af ejendomsværdien på 2.350,000 kr., hvilket må siges at være endog meget pænt!

Bestyrelsen har også i 1998 været på ABF-kurser og atter har vi fået et godt udbytte af dem. Vi har naturligvis også fået tiden til at gå med diverse små-arbejder, såsom arbejdet med de nye lyskasseriste, rottesikringsarbejde, diverse elarbejder i opgangene samt justeringer af fællesantennen.

Slutteligt skal det nævnes at vi har indgået en ELO-ordning, hvilket indebærer en meget stram overvågning af ejendommens energiresourceforbrug.

Vi ser frem til endnu et relativt fredeligt år, hvor hovedopgaverne bliver en rationalisering af diverse rutiner i bestyrelsesarbejdet, en forbedring af foreningens administrationskontrakt og arbejdet med en ny vedligeholdelsesplan for ejendommen. Vi skal have gennemført en rottesikring af faldstammerne i ejendommen og forhåbentligt skal vi iværksætte en facaderenovering, der kan rette op på det noget ramponerede og misligholdte udseende vores bygning har. Endelig skal vi forhåbentlig også iværksætte den længe ventede renovering af fælleslokalerne i baghuset, og forhåbentlig finder vi en snarlig løsning på problemerne med bagerandelen.

Vi står altså foran endnu en række vigtige opgaver, som vi håber at kunne løse til alles fulde tilfredshed.

Bestyrelsen, April 1999.