

## Bilag 1.

### Formandens beretning.

#### Køb af ejendommen.

På den stiftende generalforsamling 11/3-1976 blev det besluttet at søge at købe ejendommen, og der blev valgt bestyrelse, administrator og revisor. Det blev efter foreningens dannelse besluttet at give bestyrelsen bemyndigelse til at købe ejendommen, hvis tilstrækkeligt mange ville være andelshavere, og det blev fastsat, at hvis huslejen oversteg et vist beløb, var andelshaverne ikke bundet af deres underskrifter på tilmeldingslisterne.

Vi besluttede at holde klubværelserne samt lejlighederne i baghuset udenfor andelsboligforeningen.

Da tilmeldingsfristen udløb, havde samtlige 5 erhvervslejemål og 25 almindelige lejemål givet tilsagn, så der ialt var 30 lejemål, der ville være andelshavere. De fordelte sig således:

- i opgang 23 manglede 1 lejemål
- i opgang 25 manglede 2 lejemål
- i opgang 27 manglede 3 lejemål
- i opgang 55 manglede 2 lejemål

Denne tilslutning var nok til at gå i gang med forhandlinger om køb af ejendommen, og den 26/5-1976, altså ca. 2 mdr. efter starten kunne bestyrelsen meddele, at ejendommen var købt af andelsboligforeningen.

Der var en del besvær med Herbo-Rasmussen, der bevirkede, at købet trak længere ud end ventet, og der var en del unøjagtigheder med refusionsopgørelsen. De endelige refusionsopgørelser samt andelsbeviser rykkede bestyrelsen for hele sommeren, før de endelig forelå omkring 20. oktober, ca. 5 mdr. efter købet af ejendommen. Dette skyldes mest Herbo, men efter min mening også vores administrator, der flere gange har lovet mere, end de har kunnet holde.

#### Huslejen.

Huslejen steg for andelshaverne første gang 1/6-76 til det beløb, der var aftalt på generalforsamlingen.

Lejere, der ikke blev andelshavere, gik over til omkostningsbestemt husleje, første gang fra 1/11, da administrator manglede tilstrækkelige oplysninger fra Herbo til at kunne bedømme omkostningerne rigtigt på ejendommen. Senere har lejerne fået en efterregning, så den husleje, bolignævnet ansatte lejen til efter vores klage over husleje-forhøjelserne i 1975 er trådt i kraft, så alt i alt har vores lejere næppe haft den store økonomiske fordel af at stå uden for foreningen, samtidig med, at de ikke kan sælge deres andel, når de flytter, som en andelshaver kan gøre.

#### Vicevært.

Ejendommen manglede en vicevært, da vi overtog ejendommen, og viceværtlejligheden stod tom. Vi antog en vicevært pr. 1/7-76. Han sløjede noget af og blev opfordret til at sige op, hvad han gjorde pr. 15/12 med fraflytning af sin lejlighed.

Der var en diskussion i bestyrelsen, om vi skulle have en udefra uden lejlighed, eller om vi skulle køre efter de gamle regler. Vi besluttede at lave viceværtlejligheden om til andelslejlighed, og få en mand udefra uden at give ham en funktionærlejlighed. Desuden hævdede vi lønnen væsentligt før at få en stabil og pålidelig mand.

Bagerens ovn.

Bageren mente, at foreningen skulle betale omkostningerne i forbindelse med fjernelsen af hans gamle ovn, da han skulle installere en ny ovn. Grunden til dette var, at den gamle ovn tilhørte ejendommen. Ved at kigge lidt på hans kontrakt fandt vi dog ud af, at alle nyanskaffelser samt installationen af disse, skulle han selv bekoste. Dette kunne bageren godt indse, så foreningen undgik derved at skulle betale de ca. 20000 kr., der var tale om.

Tag og vinduer.

Thranes rapport angav, at taget skulle laves først, og han fik besked på at indhente tilbud, samtidig med, at vi søgte kommunen om tilskud efter de midlertidige regler, der gjaldt. Kommunen ville yde 25 procent af de totale omkostninger ved reparationerne. I alt har kommunen foræret os 44060 kr., hvad vi bør være taknemmelige for, da det udgør ca. halvdelen af et helt års vedligeholdelsesbudget for foreningen.

Thrane var meget sen, og måtte rykkes gennem flere måneder, før der forelå et tilbud, der blev behandlet på et bestyrelsesmøde 31/8. Tilbuddet lød på 88400 kr. + 15 % moms, ialt ca. 102000 kr. Arbejdet blev sat i gang i oktober og var færdigt ved udgangen af november.

Thrane havde skrevet i sin rapport, at vinduer skulle repareres, og efter at have rykket ham på sædvanlig vis gennem 3-4 måneder, lykkedes det at få gang i sagerne, så vinduerne blev nødtørftigt repareret i november måned. Dog blev der ikke råd til at få dem malet udvendigt, så det må vente, til vi får råd i løbet af nogle år.

Loftsrydning og gårdrydning.

Ca. 1/8 påbegyndte vi en loftsrydning. Rummene var meget beskidt på grund af duer, skrammel og møj. Alle fik besked på at sætte navn på deres loftsrum, og alle rum uden navn blev brudt op og ryddede. Desuden blev loftsgange, tørrelofter og køkkentrapper ryddede.

Gårdrydningen blev lavet i forbindelse med rydningen af loftterne og blev afsluttet ca. 1/9. Vi fik politiet til at fjerne de cykler og knallerter, der ikke var navn på, ialt 12 stk., så der blev pludselig god plads i cykelskurene.

Møde med beboerne.

Den 28/10 holdt vi beboermøde for bl. a. at orientere beboerne om tagreparationen og reparationen af vinduerne. Arkitekt Erik Hansen gav orientering og sagde bl. a., at det ville blive for dyrt med en total tagudskiftning, derfor reparationen, der skulle kunne holde mindst 6 - 10 år. Desuden oplyste han, at der ikke var konstateret råd og svamp i taget. Om vinduerne sagde han, at beslag, kit og rådne partier i vinduesrammerne ville blive udskiftet. Endvidere ville der blive udskiftet ruder, hvor de gamle var revnede eller gået i stykker.

Kirsten Munch fra vores administrator fortalte om vores refusionsopgørelser, som hun dagen før beboermødet havde sendt til alle andelshaverne. Om andelsbeviserne oplyste hun, at de var på trapperne, men forsinkelsen skyldtes forsinkelse fra Herbo.

Tomme lejligheder.

Der blev på beboermødet sagt mange ord om de tomme lejligheder, og jeg oplyste, at sagen flere gange var blevet behandlet til bestyrelsesmøderne.

Nr. 23,3.th og 27,2.th. har stået tomme længe, og vi sendte dem et brev for at komme i kontakt med dem. Vi fik kontakt med 27.2.th., der påstod, at han beboede lejligheden. Der var ingen reaktion fra den anden. Derfor fik denne endnu et brev, der var lidt truende, og til sidst fik han en opsigelse på grund af misligholdelse. Dette fik ham til selv at sige op og flytte, så 23,3.th. er nu udlejet som andelslejlighed. 27.2.th. bliver formodentligt snart sagt op. Vi agter at køre sagen over Københavns kommunes boligudvalg da det er svært at sige ham op, når han en sjælden gang bebor sin lejlighed. Siden sidste efterår har 27.2.tv. stået tom i lange perioder, og vi agter at opsiges lejemålet snarest, da vi ikke anstændigvis kan have tomme lejligheder i en tid med boligmangel. Desuden vil jeg gerne bemærke, at vi i bestyrelsen ikke skelner mellem en andel eller lejet lejlighed, da en lejlighed efter vores mening skal bebos til stadighed.

#### Ventelister.

I følge vedtagterne har bestyrelsen lavet 2 ventelister, en intern venteliste for andelshavere, der ønsker at flytte indenfor ejendommen, og en ekstern venteliste, for folk, der ønsker at flytte ind i ejendommen som andelshaver.

Internt har der været 2 bytninger af lejlighed, og udefra er der kommet 3 nye andelshavere. Viceværtlejligheden er lavet om til andelslejlighed, en andelshaver er flyttet, og en af de tomme lejligheder er udlejet som andel, da bestyrelsen fik ham til at sige op og flytte.

#### Udlejning af klubværelser.

Huslejen er sat væsentligt op fra ca. 75 kr. pr mdr., til 250 kr. pr. mdr. Vi udlejer selv, da vi gerne vil have kontrol med, hvem vi udlejer til. Dette giver dog bestyrelsen noget besvær, da der er en del arbejde, så vi lader muligvis administrator overtage anvisningen af værelserne.

#### Fiskeforretningen.

Utætheder i bassinerne har givet svampeangreb i gulv og væg hos US-overskudslageret. Både Ebbas og Hansens samt ejendommens forsikring har været indblandet og har alle nægtet at erstatte noget, da de mente, der var tale om misligholdelse af bassinerne, da utæthederne var konstateret for længe siden. Bestyrelsen har skrevet et pænt brev til Ebba og forklaret hende sagerne, og hun har efter egne oplysninger bestilt håndværker, så sagen skulle være afklaret snart.

#### Bestyrelsen.

Den oprindelige bestyrelse valgt på den stiftende generalforsamling var:

Frank Lundorff Rasmussen,	formand
Uffe Døngart,	næstformand
Poul Kristensen,	sekretær
Søren Ring,	bestyrelsesmedlem
Thorvald Sørensen,	bestyrelsesmedlem
Arne Berthelsen,	suppleant

På et bestyrelsesmøde den 6/7 frasagde Frank sig sit hverv som formand på grund af personlige forhold og arbejdspress, og ifølge § 21 i vedtægterne blev næstformanden automatisk fungerende formand.



bestyrelsen at se med velvilje på dette forslag og lade det indgå i de overvejelser, bestyrelsen skal foretage ved prioriteringen af arbejdsopgaver. Dette blev tiltrådt af forsamlingen.

## 2. Løn til bestyrelsen (Uffe Døngart).

Uffe mente, at det store arbejde burde honoreres. Erik Warn var imod kontante honorarer, da beboerne kan kræve at få noget ud af den løn, de giver bestyrelsen i stedet for som nu, hvor beboerne kan ønske, men ikke kræve. Dette ville efter Warns mening give et skævt forhold mellem beboere og bestyrelse. Derfor foreslog han, at forsamlingen tilkendegav, at der ikke var noget i vejen for, at bestyrelsen én gang om året holdt en fest med ledsagere. Dette blev derefter vedtaget på generalforsamlingen.

## 3. Flere stemmer i forhold til husleje. (Lilian).

Lilian mente, at forretningerne med den store husleje vil komme i mindretal, hvis det besluttes at hæve kvadratmeterprisen i årlig husleje. Derfor skulle de store arealer have flere stemmer for bedre at kunne øve indflydelse på disse beslutninger. Erik Warn henvist til andre foreninger, der havde vedtaget at lade huslejen for forretninger stå stille, medens huslejen ellers steg for alle andre lejemål. Dette tiltrådte bestyrelsen. Direkte adspurgt, om bestyrelsen kunne tiltræde forslaget, svarede sekretæren med et klart nej. Forslaget blev derefter trukket tilbage uden afstemning.

## 4. Opsigelse af vores administrator.

Da dette forslag allerede var blevet diskuteret under punkt 3, "Regnskab", blev forslaget trukket tilbage.

## 5. Ændring af § 10 i vedtægterne. (Uffe Døngart).

Forslaget fremgår af bilag 2.

Uffe forklarede, at hans forslag var udarbejdet af boligministeriet i lov om andelsboliger, og allerede var sædvane i mange andelsboligselskaber.

Da vedtægterne kræver, at  $3/4$  af andelshaverne er til stede ved en vedtægsændring, blev der foretaget en stemmeoptælling. Til stede var 21 andelshavere. Da der i øjeblikket er 32 andelshavere, var de  $3/4 = 24$  ikke til stede, og der kunne derfor ikke stemmes om forslaget. Emnet kunne dog godt debatteres.

Uffe oplyste, at der er tale om en væsentlig forøgelse af andelens værdi, hvilket både gavner den enkelte andelshaver, men også foreningen, efterhånden som de sidste lejemål bliver lavet om til andelslejligheder.

Lilian spurgte, om der stadig vil gælde faste regler for køb og salg af andele. Warn svarede, at bestyrelsen og administrator efter de nye regler stadig vil fastsætte prisen efter faste retningslinier.

Til sidst sagde dirigenten, at hvis forslaget skulle gennemføres måtte der ifølge vedtægterne indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget så vil kunne gennemføres ved simpelt flertal.

## 6. Valg til bestyrelse.

Dirigenten fastslog, at alle i den siddende bestyrelse var på valg, da de alle var fungerende.