

## Bestyrelsens beretning for året 2003-2004

På sidste års generalforsamling blev en hel del forslag vedtaget. Det har betydet, at bestyrelsens arbejde i det forløbne år har drejet sig om at få ført disse forslag ud i livet, samtidig med at de normale driftsopgaver skulle løses. For nu at tage de sidste først, så fordelte hovedopgaverne sig således:

### **Lejlighedsoverdragelser**

Året 2002-2003 bød kun på få andelsoverdragelser. Det ændrede sig noget i løbet af sidste år, idet vi havde hele otte overdragelser og en del intern rokering:

- 1) Lejl. 26 (Frukt og grøntforretningen): Abdulaziz Ani Alkhaldi solgte i forsommeren 2003 andelen til Faiez Najem
- 2) Lejl. 02 (Pizza Pronto): Kirsten Johansen solgte i sommeren 2003 andelen til Isa Farizi.
- 3) Lejl. 39: Carl Chr. Randow solgte pr. 01.08.2003 andelen til Anton Jensen og Christina Lerche.
- 4) Lejl. 41: Anton Jensen og Kristina Lerche solgte pr. 01.08.2003 andelen til Mikkel Lindskov Hansen.
- 5) Lejl. 25: Mikkel Lindskov Hansen solgte pr. 01.08.2003 andelen til Marie Lindskov Hansen
- 6) Lejl. 15: Jacob Fræmohs solgte pr. 01.12.2003 andelen til Kathrine Bødewadt Borum
- 7) Lejl. 40: Dorte Jørgensen solgte pr. 01.02.2004 andelen til Marie Lindskov Hansen.
- 8) Lejl. 25: Marie Lindskov Hansen solgte pr. 15.02.2003 andelen til Bettina Bloch Jensen.

### **Klubværelser**

Der har heldigvis ikke være så mange genudlejninger i årets løb, som tidligere.

- Lejl. 11 blev lejet ud til Peter Marcher i april 2003, men desværre har det vist sig, at han har været temmelig ustabil. Vi har derfor indledt en fogsags mod ham.
- Lejl. 35 blev lejet ud til Anne Gjedsted Larsen og i september 2003 flyttede hun igen, hvorefter Anders Dahl Sørensen overtog lejemålet pr. 01.10.2003. Hans ophold varede ikke længe, fordi han fraflyttede allerede i januar 2004. Klubværelset blev herefter udlejet til Teknisk Skole, der herefter står for betalingen, og som selv står for fremtidige genudlejninger.

### **Bygningsvedligeholdelse og forbedringer**

Vi har haft det sædvanlige rend af håndværkere i årets løb – også selvom man ser bort fra de håndværkere, der arbejder på kælder- og facadeprojekterne.

Vi har således fået udskiftet en faldstamme i Århusgade 23 th. og repareret vaskeriets pumpebrønd. I forbindelse med vaskeriet har vi også indgået en aftale om regelmæssig afsyring af maskinerne således, at deres varmelegemer ikke skal udskiftes så ofte. Desuden er der foretaget diverse maskinreparationer i vaskeriet. Vi har også haft besøg af adskillige elektrikere, der dels fjernede gamle installationer i gården og i baghuset, og dels reparerede trappelysene. I fællesbadet er det endeligt lykkedes os at få installeret ventilatorer, der rent faktisk virker i længere tid ad gangen, og også vores fællesantenneanlæg har krævet adskillige montørbesøg i årets løb. Endelig skal det også nævnes, at vi igen har bekostet en ekstraordinær storskraldsrydning af loftsgange og kældre.

Hertil skal så lægges de arbejder, som sidste års generalforsamling pålagde bestyrelsen. Dvs. projekterne om kælder- og facaderenoveringen, gårdhaven, gårdtoiletet, inter-netinstallationen, radiatormålerne og skralderummet.

### **Gårdmiljø**

Selve anlæggelsen af vores nye gårdhave foregik relativt smertefrit, men der stødte en del komplikationer til dette projekt, da kommunens byggesagsafdeling skulle godkende det. De forkastede vores planer for et skur til storskrald, hvilket betød, at vi måtte ændre planerne for anvendelsen af skralderummet, således at det også kom til at rumme storskrald.

Desværre pålagde myndighederne os en del byggetekniske krav i forbindelse med skralderumets udformning. Det indebar bl.a., at rummet skulle brandsikres og ventileres. Det viste sig også, at det oprindelige terrazzogulv havde et for stort fald, der betød, at containerne ikke kunne stå langs væggene, men ville trille ind i midten af rummet. For at undgå dette, fik vi støbt et nyt betongulv.

Mht. beplantningen, så fik de fleste planter godt fat, men græsplænen ser stadig noget tyndslidt ud. Vi vil derfor så nyt græs, så snart vi modtager de allerede bestilte frø. Herefter vil vi anskaffe et havebord og nogle stole samt nogle plantekrukker, så anlægget kan bruges for alvor. Vi har også talt om muligheden for at anskaffe en grill, men denne beslutning vil afhænge af generalforsamlingens mening om et af de stillede forslag.

### **Gårdtoilet**

Dette tilsyneladende simple projekt endte med at give os en rigtig grim hovedpine. Den entreprenør der vandt opgaven, viste sig ikke at være opgaven voksen. Dette udmøntede sig i dårlig planlægning med et stort tidsspild. Kort fortalt, satte han blikkenslagerlærlinge til at lave murerarbejde, og da det naturligvis gik galt, skulle han bagefter til at vente på, at hans murer kom fra ferie etc. etc.

Kommunens byggesagsafdeling blandede sig også uheldigt i dette projekt, idet de stillede fordyrende krav til byggeriet. Bl.a. krævede de dels en mekanisk udluftning, og dels at den blev ført over taget. Vi fik derfor installeret en mekanisk udluftning, og benyttede lejligheden til at få sluttet både baghusets kælder og køkken til.

Da det nye toilet endelig stod færdig, viste det sig imidlertid hurtigt, at entreprenøren havde sluttet det til den forkerte brønd. I stedet for at slutte faldstammen til hoved-

brønden, havde de sluttet den til en køkkenbrønd med det resultat, at alt det der kom i wc-kummen endte inde i syvværkstedet i baghuset. Dette blev vi naturligvis nødt til at få lavet om på, og kort før påske var toilettet atter anvendeligt.

### **Internet**

I sommeren 2003 fik vi installeret et internetnetværk i foreningen. Som alle de tilsluttede har kunne konstatere, fungerer dette mildest talt ustabil. Vi har været forskånet for de værste nedbrud, men til gengæld har leverandøren ikke kunne levere de lovede hastigheder. Deres kundeserviceafdeling er elendig, og problemerne får aldrig varige løsninger. På et tidspunkt stod det så galt til, at vi skrev et personligt klagebrev til deres direktør, men det gad han ikke engang svare på, hvilket er meget symptomatisk for firmaets kundebetjening.

De har dog fortalt os, at der ikke allerede er lyslederkabler i gaden, sådan som de fortalte os inden vi accepterede deres tilbud. De har også fortalt os, at de ikke kan sige noget om, hvornår der vil komme lyslederkabler. Endvidere har de fortalt os, at grunden til at vi ikke får de lovede hastigheder, er at vores radio-kædeforbindelse benytter samme frekvensområde, som meget andet elektronisk udstyr, herunder alle de trådløse apparater, der er blevet så moderne.

Det er blevet krystalklart for bestyrelsen, at vi skal have en anden leverandør, men da vores fællesantenneanlæg er ved at have udlevet sin rolle i foreningen, vil det være bedst, hvis en kommende leverandør også kan levere tv-signaler til os. Arbejdet med at finde den rette er så småt gået i gang, og vi vil i den kommende tid bruge flere kræfter på dette. Grunden til at fællesantenneanlægget skal erstattes af en anden løsning er, at flere af de tv-stationer vi modtager i dag, i løbet af kort tid går over til kun at sende digitalt. Det betyder, at vi enten skal investere i nye digitale modtagere eller finde på en løsning, hvor vi får alle tv-signalerne fra samme kilde. En sådan løsning kunne være en signalleverandør, der også kan levere en bredbåndsforbindelse.

I takt med at flere her i foreningen tilslutter sig det fælles netværk, bliver det desuden interessant at se på mulighederne for en foreningswebseite eller måske endda en fælles server. Det er noget vi vil se nærmere på i løbet af det kommende år.

### **Kælder- og facaderenovering**

Jeg vil ikke sige så meget om disse projekter udover, at de indtil nu nogenlunde følger planerne. Kælderprojektet er næsten afsluttet. Der mangler at blive etableret udluftningsrør fra kælderen og op igennem indgangspartierne i hovedtrapperne og ud på gaden. Dette arbejde igangsættes hurtigst muligt. Der mangler desuden at blive lukket et hul i facaden i Århusgade, hvilket vil ske meget snart. Herefter skal vi have rengjort kældrene, så vi kan færdes dernede uden at tage skidt med op i lejlighederne.

Facadeprojektet er lige gået i gang med en lille forsinkelse. Vi forventer, at det voldsomme stillads i gården kan fjernes i løbet af ca. fjorten dage, hvis alt går som planlagt. Stilladset er opsat for at kunne nedtage dels den store bageriskorsten og dels nogle mindre, som sidder nær Århusgade 27 bagtrappen. På mandag starter tømreren på Randersgade og Århusgade 27, hvorfor vi skal have indsamlet nøgler til håndværkerne. Som udgangspunkt skal der ikke laves noget inde i vores lejligheder, men vinduerne skal åbnes, for at vi kan få sat dem i stand og få monteret vendebeslag. Når arbejderne er afsluttet i Randersgade og i Århusgade 27 flyttes stilladset til resten af bygningen. Samtlige arbejder forventes afsluttet i starten af juli.

### **Radiatormålere**

Alle radiatormålere er nu udskiftet på nær to. Bestyrelsen oplevede dette arbejde som ganske problemfrit, hvilket tegner godt for det fremtidige forhold til firmaet Brunata, der dels opsatte de nye målere, og dels er vores fremtidige varmeregnskabsleverandør.

### **Økonomi**

På sidste generalforsamling blev det besluttet, at foreningens lån skulle omlægges, hvilket de nu er blevet.

### **Hjørneforretningen**

Lige siden bageriet lukkede og forretningen blev genåbnet som frugt og grøntforretning, har bestyrelsen fået at vide, at vi havde sat boligafgiften for højt i forhold til forretningernes indtjeningspotentiale. Bestyrelsen havde bl.a. fastsat boligafgiften i forhold til forretningens beliggenhed, der alt andet lige er god. Vi har nu imidlertid foretaget en sammenligning med andre erhvervs boligafgifter, og har kunne konstatere, at den aktuelle boligafgift er sat vel højt. Da det er foreningens interesse, at forretningen ikke konstant skifter ejer, er vi i øjeblikket ved at undersøge mulighederne for en anden boligafgiftsfastsættelse. Dette gør vi i samarbejde med foreningens advokat Jens Bruhn-Petersen fra NT-Advokater.

### **Afsluttende bemærkninger**

Ovenstående afspejler i store træk, hvad vi fik det forgangne år til at gå med. Med de forslag der foreligger til dette års ordinære generalforsamling, ser vi frem til et mindre hektisk år.

Afslutningsvis vil vi bringe et emne op, som ligger os meget på sinde. Det drejer sig om klimaet i foreningen, eller måske snarere omgangsformen i foreningen. Vi har længe følt at meget af vores opmærksomhed går til tåbelige opgaver, der slet ikke burde være der. Det virker som om nogle af husets beboere i stigende omfang bevidst undlader at vise hensyn overfor deres naboer. Det er naturligvis åbenlyst urimeligt og ret beset besættende, men det er ikke desto mindre den virkelighed vi oplever.

Lad os tage nogle få ganske illustrative eksempler:

- Nogen eller nogle kan finde på at sætte affaldsposer i porten, selvom det efterhånden burde stå lysende klart, at vi har et skralderum til affald.
- Storskraldscontainerne bruges konsekvent forkert
- Hvis der er gået en pærer i opgangen, skiftes den først når bestyrelsen tilfældigt kommer forbi
- Der ligger affald i de nye bede
- Der festes uden at man har gidet at advisere naboerne om det
- Regler for brug af baderum brydes igen og igen. (Vi har på mindre end et år opkrævet 4.000 kr. hos beboere, der ikke gider at gøre rent)
- Ting forsvinder for aldrig at dukke op igen

- Vaskerireglerne efterleves ikke, fordi nogen tilsyneladende mener sig hævet over dem

Det synes måske som små ubetydelige ting, men summen af dem gør dem til virkelige irritationsmomenter. Det er bare ikke i orden. Det er ikke godt, og selv om andelstanken har været død i mange år, må man kunne forvente et minimum af omtanke og pli af hinanden. Vi vil derfor opfordre jer alle til bare engang i mellem at stoppe op og tænke jer om. Der vil altid være nogen, der er uden for terapeutisk rækkevidde, og dem må vi alle lære at leve med, men nogen trænger altså til at høre dette sagt højt. Vi bor i en andelsforening, og ikke i en beskyttet institution, hvor der er en passende normering til at håndtere dagligdagen.

Lad os derfor forsøge at finde den gode omgangsform frem igen.

Bestyrelsen; April 2004.