

# Bestyrelsens beretning til GF 2000

Det forløbne år har været præget af én stor oprydning. Bestyrelsen med formanden, Anders Olsen, havde sat sig for at få løst flest mulige af de problemer, der havde hobet sig op siden foreningens start. Vi var nødt til at træffe en del upopulære beslutninger, men vurderede, at der måtte komme bund i mange af de hidtil udskudte sager.

Desværre mistede bestyrelsen i indeværende år af forskellige årsager fire medlemmer, Michael Bremer, Peter Aarslev, Jesper Weinø og Peter Johannesen.

Byggesagen har fået en brat afslutning, idet bestyrelsen uden forvarsel fik at vide, at pengene var brugt op. Bestyrelsen ville ikke løbe risikoen for, at samtlige andelshavere fik en stor efterregning og bestemte derfor, at arbejdet ikke skulle fortsætte for AB Jægers regning. De mest nødvendige arbejder blev dog udført for at undgå påbud fra myndighederne.

En lille solstrålehistorie har vi dog i forbindelse med byggeriet. Beboerforeningens lokale i Jægersborggade 41 er blevet færdigt, takket være Ronney Niensens indsats. Denne kælder er udpeget til forsøgsområde for fugtsikring, så vi har et grundlag for, hvilke beslutninger og hvilke metoder, der fremover kan anvendes. Ronney har styret færdiggørelsen af fugtsikringen og rummet, og det er lykkedes for ham at holde et yderst skrabet budget.

Bestyrelsen er ikke enig med Arkitektgruppen om mangler ved byggeriet. For at få afklaret, hvad foreningen kan klage over samt hvilke indsigelser, der ikke er berettigede, har vi nu hyret en ingeniør som rådgiver.

Vi har fået udsigt til en ny byfornyelsespulje med lidt over 20 millioner kr. til at afslutte svampearbejder og fugtsikringen. Der er dog hverken penge til opgange, køkken og/eller bad og heller ikke udsigt til det foreløbig.

Badeanstalten har været åbnet, lukket og til dels genåbnet. Der er alvorlige problemer med fugt og ved udsugningen, og de nødvendige skridt til en ansvarsplacering med efterfølgende udbedring er taget.

Vaskeriet kan betegnes som en stor succes, idet det fungerer næsten problemfrit, og det er blevet anvendt så meget, at det er gået langt bedre end budgetteret.

Fjernvarmeanlæggets udbygning med kælderradiatorer er ved at være afsluttet. 1999/2000 er den første varmesæson, hvor næsten alle radiatorer har virket, og antallet af klager er faldet betydeligt.

Det nu afsluttede varmeregnskab har mildest talt været en katastrofe – hvorfor det gik så galt kan læses i Jægerpostens særnummer, der er omdelt i starten af januar -. Der er indgået kontrakt med Scan Valve om udfærdigelse af varmeregnskabet i indeværende varmeregnskabsår, der forløber over 18 måneder.

Bestyrelsen forslår, at efterbetalingen for varme, kr. 0,41 pr. kvm. pr. måned, omdøbes til ”ekstraordinær indbetaling”, uden at beløbsstørrelsen ændres.

Der er gjort indsigelser fra nogle andelshavere, og i henhold til lejeloven vil disse andelshavere få medhold, og dette vil så medføre, at regningen skal betales af alle andre. Bestyrelsen anser denne situation for meget usolidarisk, og anbefaler derfor førnævnte navneændring af den ekstraordinære indbetaling.

I skrivende stund er der ikke opnået enighed med AB Victoria, naboforeningen i nummer 24-28, om betaling af deres del af fjernvarmeanlægget, dog har vi modtaget en a conto betaling på kr. 700.000.-. AB Victorias tilskud på kr. 600.000,- er ligeledes indgået på vores konto. Vi forventer en afklaring af problemerne i løbet af de næste måneder. Lykkes dette ikke, bliver sagen overgivet til

vores rådgivere.

Vi har haft to ekstraordinære generalforsamlinger. Der blev besluttet en vedtægtsændring, så AB Jægers formål er udvidet til også at understøtte kommunikationsmulighederne. Generalforsamlingen har dog forudsat, at alt skal være lovligt.

Der er uden AB Jægers indflydelse eller aktive deltagelse etableret en Teleforening i Jægersborggade. Foreningen har anmodet AB Jæger om et lån på over 3 millioner kroner. Bestyrelsen har besluttet, at dette lån kun ydes, hvis Boligministeriet svarer positivt på de af bestyrelsen stillede spørgsmål med hensyn til lovligheden heraf, jfr. i øvrigt Jægerpostens særnummer.

Der har været uregelmæssigheder med lejlighedssalg tilbage fra 1998. Der har været afholdt et beboermøde i Kirkens mødelokaler, og problemerne blev for foreningens vedkommende løst. Herefter er bestyrelsen ikke bekendt med, at der har været uregelmæssigheder ved lejlighedssalg.

Kontoret har i den sidste del af 1999 næsten ikke fungeret, idet AB Jægers ansatte, Irene Jakobsen, var plaget af langvarig sygdom. Foreningen måtte alligevel betale løn til hende (hun var funktionæransat), og selvom vi er forsikret, har det kostet et pænt beløb hver måned. Heri ligger også grunden til, at generalforsamlingen holdes så sent, idet regnskabet ikke var færdigt til tiden. Alt dette vil ikke ske igen, idet Irene Jakobsen nu er sagt op, og vi har ændret kontrakten med administrator, advokat John Lademann, således at det alene er hans ansvar, at kontoret fungerer. John Lademann er ligeledes ansvarlig for ansættelse og fyring samt styring af AB Jægers ansatte, (varmemester, viceværterne og trappevaskerne m.v.).

Udover de daglige opgaver er kontoret nu i gang med at indhente alle forsømmelserne fra 1999, og dette arbejde forventes afsluttet i løbet af februar 2000.

Kontoret forbliver beliggende i Jægersborggade 32-34.

Kældrene har siden foreningens start været et problem, idet priserne for lejen er meget forskellig, og der har været meget lidt styr på såvel betalinger som kontrakter. Selvom bestyrelsen har bemærket, at det ikke har været lige populært hos alle, har vi, for at tingene skal være retfærdige, sat en aktion i gang, der skal sørge for, at alle lejere skal betale det samme.

Der er nu mulighed for et forretningsliv i gaden, jfr. Jægerposten 9/99.

Arbejdet med at lave et fast regelsæt for alle andelshavere er sat i gang, og det første udkast foreligger.

Bestyrelsen forslår, at boligafgiften forbliver uændret. Begrundelsen for dette er:

- Vi har vores opsparing til vedligeholdelse i afdragene på lånene, idet vi sidste gang valgte at tage et 20-årigt lån i stedet for et 30-årigt lån. Årsagen er, at vi ikke ville få særlig meget i rente for en opsparing, men sparer en del rente ved mindre belåning. Sidste år fik vi afdraget 1.700.000,- kr. af foreningens gæld – en skjult reserve til senere vedligeholdelse, hvis man forudsætter, at vi kan opnå den samme belåning igen.
- Vi har andre skjulte reserver, der reducerer foreningens gæld – et tilgodehavende hos arkitekterne og et tilgodehavende angående fjernvarmeanlægget hos AB Victoria.
- Vi har stadigvæk et indestående i Grundejernes Investeringsfond, idet der er 50 lejere tilbage.
- Alle andelshavere, der har boet her siden afslutningen af byggesagen, får nedsat deres saneringsstøtte fra kommunen, så den månedlige udgift til boligen stiger. Bestyrelsen ønsker ikke, at der sker en social udrensning, idet nogle ikke er i stand til at betale boligafgiften ved en stigning.
- Der kommer sandsynligvis en stigning efter næste byggesag, og vi arbejder på, at alt tages

på en gang, så ingen kommer under bagatelgrænsen for saneringsstøtten.

Vi har brug for nogle andelshavere, der har lyst til at yde en aktiv indsats for foreningen, selvom det kræver, at man må ofre en del af sin fritid. Vi håber, der vil være nok frivillige til at fuldføre de påbegyndte arbejder i fremtiden, og vi takker alle dem, der nu holder op i bestyrelsen for deres indsats i det forløbne år.