

Bestyrelsens beretning for året 2000-2001

Lejlighedsoverdragelser

På sidste ordinære generalforsamling oplyste bestyrelsen i sin beretning, at der havde været så mange overdragelser, at næsten 1/3 del af alle andelshavere var flyttet i bestyrelsesåret 1999/2000.

I år er denne tendens blevet ved, idet 13 andele er blevet solgt i årets løb svarende til 33,3 % af alle andele.

Det drejer sig om følgende overdragelser:

Lejl.nr.	Sælger	Køber	Overdragelsesdato
01	Michael Christoffersen	Christina Svennevig	01.04.2000
04	Kenneth Nielsen	Michael Christoffersen	01.04.2000
13	Robert Hansen	Majken Bløndal Hansen	15.02.2001
15	Julie Sebber	Jacob Fræmohs	01.09.2000
21	Thomas Borum	Benedicte Holck	01.12.2000
22	Kenneth Nielsen	Christina Christoffersen	01.04.2001
23 (Klubvær.)	Maria Bachmann		
26	Bager Bosse	Øbro Frugt og Grønt	01.06.2000
30	Astrid Hendrup	Jacob Hygom og Anette Skov	01.07.2000
33	Hanne Lindblad	Kristian Sand og Tine Møller	15.08.2000
44	Signe Lindskov Hansen	Charlotte Ingemansen	01.09.2000
46	Kristian Sand	Bea Winther Nielsen	01.09.2000
48	Jacob Hygom	Ane Mortensen	01.12.2000

Desuden har der været nogle fremlejer i løbet af året.

Således har Louise Thielsen i lejl. 5 og Christina Christoffersen i lejl. 22 fremlejet deres lejligheder.

Inden for de nærmeste par måneder, vil yderligere 5 andele blive solgt, hvilket betyder, at bestyrelsen vil have rigeligt at se til i den kommende tid.

Året der gik, var samtidigt det første år, hvor vi ikke var optaget af problemer med bagerandelen, idet den langt om længe blev solgt. I dag er andelen opdelt i en hjørneforretningsandel, en beboelsesandel og et lejelokale i baghuset.

De tidligere produktionslokaler i baghuset blev udlejet til en marskandiser, som efter et stykke tid holdt op med at betale husleje, hvilket har medført, at bestyrelsen i dag sidder med en udestående fordring, som det kan blive svært at få kradset ind.

Hjørneforretningen er blevet solgt til en frugt- og grønthandler, men da denne konstant beklager den svigtende omsætning, er det svært at afgøre, om det er en andelshaver der bliver i huset i længere tid.

Facaderenovering

En anden ting som bestyrelsen har brugt meget tid på i det forgangne år, har været facaderenoveringen. Vi har nu fået facaden sandblæst og derved fået den afrenset for gammelt løst pudt og maling. Facaden er herefter pudset op igen, og så snart vejret tillader det, vil vi få malet. Inden da, vil vi få afsat nogle farveprøver på muren, så bestyrelsen bedre kan træffe et godt farvevalg.

Under arbejdet opdagede arkitekten en meget stor sætningsrevne, der løb gennem flere etager på hjørnet af bygningen, hvor Århusgade krydser Randersgade. Denne revne er repareret, men i sommerens løb skal vi have teknikerne til at se nærmere på, hvorfor den er kommet, og om der evt. skal gøres noget for at forhindre, at skaden opstår igen. Dette kan være en dyr reparation, men vi håber på det bedste.

I forbindelse med facaderenoveringen tog bestyrelsen fat på problemet med den uens og grimme skiltning på bygningen. Dette var desværre et temmelig arbejdskrævende emne, da alle de berørte forretninger havde en del indvendinger mod projektet.

En løsning er imidlertid fundet, og i løbet af ganske kort tid, vil de nye skilte blive opsat over Pizza Pronto og U.S. Overskudslageret. Frugt og Grøntbutikken har ikke ønsket skilte opsat, hvilket vi har respekteret med den klausul, at hvis de ændrer mening, skal skiltene være magen til de nye over de øvrige forretninger.

Tag

På sidste års generalforsamling forklarede bestyrelsen om utæthederne i taget. Vi kan nu oplyse, at vi har indgået en reparationsaftale med det firma, der i sin tid lagde taget. Arbejdet vil blive igangsat, når det er tilstrækkeligt varmt i vejret, hvilket det formodentligt bliver i slutningen af maj mdr.

Da løsningen på utæthederne i taget indebærer en udskiftning af de utætte vinduer med skifferplader, bliver der helt mørkt på loftet. Bestyrelsen har derfor indgået en aftale med foreningens faste elinstallatør, om at indlægge lys på lofterne. Dette arbejde igangsættes, så snart bestyrelsen har fået indsamlet nøgler til samtlige loftsrum. Information om dette vil blive omdelt snarest.

Fjernvarme

I forbindelse med den almindelige vedligeholdelse af vvs-installationerne i huset, opdagede vores vvs-installatør, at fjernvarmeentreprenøren havde monteret en ventil forkert i kælderen. Denne opdagelse førte, efter fejlen var blevet rettet, til at der kom den korrekte gennemstrømning på den pågældende varmerørsstreng. Dermed håber vi på, at alle børnesygdomme nu er rettet på fjernvarmesystemet, og håber på at vi ikke skal bruge mere tid på fejlretning på et efterhånden flere år gammelt anlæg.

Med til historien hører også, at bestyrelsen stadig afventer svar fra Clorius på dens spørgsmål vedr. varmemålerne. Vi vil naturligvis fortsætte sagen, indtil vi får nogle tilfredsstillende svar.

Storskrald

En af bestyrelsens tilbagevendende gøremål, handler om håndteringen af storskrald. Vi har jo som bekendt nu fået et helt lokale i baghuset til storskrald, men desværre virker det ikke helt efter hensigten, idet affald fuldstændig ukritisk bliver deponeret der.

Dette har betydet en hel del oprydning og bortskaffelse af "ukurant" affald, hvilket vi håber på at få bugt med vha. vores forslag til husorden, hvor bl.a. reglerne for benyttelsen af rummet beskrives.

Uden at skulle komme nærmere ind på de specifikke regler, skal det dog fremhæves her, at man ikke må benytte rummet til almindeligt dagrenovation, og at erhvervsandelshaverne eller erhvervslejerne ikke må benytte storskraldsrummet til deres erhvervsaffald.

Administration

I året der gik, har bestyrelsen i mange tilfælde ikke været tilfreds med foreningens administrator, og har derfor valgt ikke at anbefale et genvalg. Det er vores indtryk, at Datea er et alt for stort firma til os, hvilket deres sagsbehandling bærer præg af. Vi har brug for et tæt samarbejde med vores administrator, og dermed menes også, at vi har behov for en fast kontaktperson, som kender alle vores sager til bunds. Kun derved opnår vi den hurtige sagsbehandling, vi ofte har brug for.

Vi er godt klar over, at de seneste par års store omvæltninger på boligmarkedet, hvor bl.a. Københavns Kommune har solgt stort set alle deres udlejningsejendomme til andelshavere, har medført en kæmpe efterspørgsel på erfarne andelssagsbehandlere.

Denne mangel på arbejdskraft er sikkert en af de medvirkende årsager til den store personaleudskiftning, vi oplevede hos Datea. Vi tror, at vi kan få en bedre service hos et lille administrationsfirma, der har en kernekompetance og en fast kundekreds end den vi får i et kæmpefirma som Datea, der har interesser indenfor alle grene af ejendomsmarkedet.

Fremtidige projekter

Udover de ting der allerede er nævnt, dvs. arbejdet med taget og loftslyset, administrationen, facaden og de kommende andelsoverdragelser, vil bestyrelsen arbejde med realiseringen af de vedtagne forslag. Dertil kommer, at vi afventer et sidste tilbud på rottesikringen af faldstammerne, og hvis dette er godt, skal arbejdet igangsættes.

Desuden skal vi have fundet en erstatningsløsning på gårdtoilettet, der nærmest er smuldret væk i årenes løb, og vi skal have renoveret fællesbadet, der efterhånden ser noget slidt ud.

Desuden skal bestyrelsen, som i tidligere år, deltage på ABF-kurser i andelsadministration, så vi kan få effektiviseret dagligdagen mest mulig.