

Bestyrelsens beretning for året 2001-2002

Lejlighedsoverdragelser

Sidste år solgte vi 13 andele. I år har der "kun" været 9 andelsoverdragelser, og 4 genudlejninger af lejemålene (klubværelser og erhvervslejemålet i baghuset).

Det drejer sig om følgende:

Lejl.nr.	Sælger	Køber/Lejer	Overdragelsesdato
9	Jesper Petersen	Salah Tarek	
18	Villy Quaade		
19	Peter Fogtmann		
25	Allan Palmqvist	Anton Jensen	
26	Rana Barghachoun	Abdulaziz Ani Alkhalidi	01.03.2002
28	J.B. Martin	Villy Quaade	
29	Nikolaj Beenfeldt	Stine Lassen	
32	Marianne Weicher	Peter Fogtmann	
34	Jens Jensen	Marianne Hougaard og Jesper Petersen	
11		Morten Stasiak	
36		Benjamin Agerriis	
37,2		Betina Bloch Jensen	
50		Alexander Galten	

I forhold til erhvervslejemålet i baghuset, er det nu lykkedes os af få en ordentlig lejer. Den tidligere lejer betalte ikke sin husleje, hvilket den forrige i øvrigt heller ikke gjorde, og det har medført et ganske stort lejeindtægtstab for foreningen. Vi er derfor glade for at kunne oplyse, at nu har udlejet lokalerne til Betina Bloch Jensen, der vil benytte lokalerne til syværksted.

Facaderenovering

I årets løb lykkedes endelig at få malet facaden. Imidlertid holdt det meget hårdt, idet malerfirmaet var komplet uduelig. For det første overholdt de ikke aftalerne, for det andet lavede det første malerteam ikke noget og blev derfor udskiftet med et andet team, der ikke kunne deres håndværk. For det tredje var malerkonduktøren ikke i stand til at styre arbejdet, hvilket medførte at facaden skulle males om flere gange, før det aftalte resultat blev nået.

Da arbejdet endeligt var færdigt gik der kun kort tid før malingen begyndte at skalle af. Det var bestyrelsen selvfølgelig ikke tilfreds med, hvorfor vi iværksatte en undersøgelse via Teknologisk Institut. Resultatet var desværre nedslående, idet vi fik fortalt, at malingen skaller af bl.a. pga. opstigende grundfugt. De forskellige salte og kemiske forbindelser i murværket udfælder sig som krystaller, der får malingen til at skalle af.

For at komme problemet til livs og undgå yderligere bygningsskader, bad vi arkitekt Morten Hansen om at udarbejde en foreløbig opretningsplan. Denne er forelagt bestyrelsen som er gået videre med den. Vi har bedt vores administrator om at søge div. offentlige midler, således at vi kan få igangsat dette genopretningsarbejde hurtigst muligt. Der er ikke lavet et egentligt byggeprojekt endnu, men det vil vi få gjort i løbet af sommeren. Konkret drejer det sig om at få udført dels vandrette og dels lodrette fugtspærreanordninger i facaden, samt at få lukket lyskasserne og etableret anden udluftning i kælderen. Endvidere skal sætningsrevnen i bygningens hjørne udbedres.

Bestyrelsen vil naturligvis orientere løbende om dette projekts forløb via referater og evt. beslutningsoplæg til en kommende ekstraordinær generalforsamling.

Tag

Vi fik lukket alle huller i taget, og fik tilmed lagt lys ind på alle pulterum. Under arbejdet med taget bemærkede entreprenøren, at nogle af skorstenene og brandkammene og trappetårnsafslutningerne trængte til en omgående udbedring. Det var ikke umiddelbart til at se, hvor stort omfang arbejdet ville have, da det afhænger af om det kun er pudsskader, eller om murstenene skal udskiftes. Dette arbejde vil blive iværksat i løbet af sommeren, da det ikke kan udsættes bl.a. af hensyn til nedstyrtningssrisikoen.

Loftgangene

I årets løb har bestyrelsen iværksat en grundig oprydning af loftgangene, men det ser ud som om at vi skal til det igen, da der igen er ophobet mængder af effekter på gangene. Disse skal fjernes bl.a. af hensyn til brandsikkerheden og for at holde flugtveje fri. Vi vil derfor benytte lejligheden til at opfordre beboerne til at fjerne alle effekter fra gangene omgående.

Administratorskift

I september skiftede vi administrator fra Datea til By og Bolig. Siden da har vi kunne notere os en mærkbar serviceforbedring på stort set alle områder, hvilket er vældigt positivt. Vi mangler dog stadig at finde fodfæstet i forhold til arbejdsgangene i forbindelse med andelsoverdragelserne, men vi arbejder på en løsning sammen med vores nye administrator.

Foreningshåndbogen

I starten af året lykkedes det at få færdiggjort foreningshåndbogen, der samler husordensregler, forenings vedtægter, ABF's forbedringskatalog og retningslinier for forbedringsværdiopgørelser i forbindelse med overdragelser. Arbejdet med bogen var ganske tidskrævende, men da vi ikke har haft de sædvanlige spørgsmål om f.eks. vedtægter eller overdragelser siden udgivelsen, vurderer vi, at det var det værd.

ÅRHUSGADE 23 M.FL. 2100 KØBENHAVN Ø. TEL: 33 11 11 11 FAX: 33 11 11 11 E-MAIL: info@arhushuset.dk

Toiletter og rottespærre

Disse fik vi lang om længe installeret sidste år. Vi imødeser med stor spænding næste års ELO-rapport, hvor vandbesparelserne gerne skulle slå igennem.

Storskrald

Igen i år har vi måtte betale for fjernelse af storskrald. Dette skyldes en blanding af R 98 's manglende samarbejdsvilje og andelshavernes manglende forståelse for, hvad der er storskrald. Vi håber dette forhold bedre sig i løbet af året.

Fremtidige projekter

Ud over de allerede nævne opgave (dvs. den fortsatte tagrenovering og facade-renovering) vil bestyrelsen arbejde videre med planer for dels lejligheds-sammenlægninger og dels for en anden udnyttelse af loftsarealerne. P.t. er der en del byggeprojekter i København, der omhandler inddragelse af loftsarealer til beboelse. Dette synes vi lyder interessant, da en sådan løsning dels vil kunne medføre en nedlæggelse af klubværelserne, og dermed også en fjernelse af det besvær vi har med lejerne, og dels vil det tilføre foreningen nogle spændende pladsudnyttelses-muligheder. Det siger sig selv, at dette er så store projekter, at der næppe vil komme konkrete forslag frem i år, men det må tiden vise.

Bestyrelsen

Sluttelig skal det nævnes, at bestyrelsen har måtte sige farvel til to bestyrelsesmedlemmer. Nikolaj Beenfeldt, der byttede sin andel væk i foråret 2002 og Dorte Jørgensen, som ganske vist ikke er afgang i skrivende stund, men som ikke genopstiller pga. forestående udlandsrejse.

De har begge ydet en stor indsats i årets løb og vil blive savnet.