

AB-Syven Bestyrelsens Beretning 2016

Bestyrelsens beretning til Generalforsamlingen den 27. September 2016.

A: Indledning

Til alle andelshavere, samt beboere i A/B Syven.

Bestyrelsen vil på egne og de håndværkere som er på ejendommen, (i forbindelse med renovering udskiftning af faldstammer og stigestreng), gerne rette en stor tak for den velvilje og hjælpsomhed der er og har været i forbindelse med ovennævnte.

Samarbejdet med Administration Danmark har været en både professionel og handlekraftig oplevelse, både for bestyrelsen, men absolut ikke mindre vigtigt, for andelshavere. Dette både ved salg og køb, forespørgsler og henvendelser fra andelshavere i almindelighed.

På opfordring fra sidste generalforsamling har vi konstruktivt forsøgt at løse problematikken med cykelparkeringen i gården. Det er måske ikke den mest effektive men dog en løsning.

Bestyrelsen har i perioden udarbejdet en mere detaljeret arbejdsbeskrivelse for viceværtsarbejdet her i AB-Syven. Den ligger tilgængelig på administration Danmarks hjemmeside.

Der har i perioden været flere henvendelser fra beboere om muligheden for at kunne udleje lejligheden i en kortere periode f.eks. gennem AirBnb. Bestyrelsen vil gerne lægge op til, at vi i en 2 årig forsøgsperiode, begyndende fra oktober afprøver dette. Der kan være forskellige begrundelser for at udleje, men bestyrelsen vil administrere ordningen og udarbejde et regelsæt i samarbejde med advokaten.

Bestyrelsen har udgivet Nyhedsbreve for at orientere om generelle og specifikke forhold i foreningen. Mængden af dem har ikke været det samme som sidste år, da renoveringens mange vigtige opslag har fyldt meget på informations niveauet. I året der kommer vil vi overgå til elektroniske informationer via mail og opslag på hjemmesiden under Administration Danmark.

For bestyrelsens side, har samarbejdet med Administration Danmark, afhjulpet mangt og meget i hverdagen. Dette har gjort, at bestyrelsen har kunne tage fat i "projekt vedligeholdelse af A/B Syven".

Som skrevet, så er valuarvurderingen positiv, og dette har givet bestyrelsen en mulighed for, i samråd med Administration Danmark og Bygningsrådgivning Danmark at projektere en gennemgribende vedligeholdelse og renoveringsplan på baggrund af den nye tilstandsrapport, der vil blive fremlagt på Generalforsamlingen.

Det er bestyrelsens klare opfattelse og mening, at det/de forslag som stilles af bestyrelsen, på baggrund af rapporten, er absolut nødvendige, og i flere punkter decideret påkrævet.

General forsamlingen 2016 er af en så stor vigtighed for ejendommens tilstand, at GF'16 kan betegnes som et "så er det ved at være sidste udkald" før vi, andelshaverne, ikke selv har den absolutte styring af hvordan, hvornår og hvorledes A/B Syven, som ejendom, skal tage sig ud. Og ikke mindst kunne stille nye som gamle andelshavere en ejendom i sigte, som er klar til yderligere 96 år.

Bestyrelsen appellerer til alle beboere i A/B Syven, om positivt at deltage til denne genfødsel af ejendommen. Dette er ensbetydende med beboernes indsigt, forståelse og accept af omfanget. Og der vil derfor på GF'16 være fremlæggelse og forklaring på rapport og projekt af fagfolk.

AB-Syven Bestyrelsens Beretning 2016

Vi har budt nye andelshavere velkommen, sagt farvel til andre. Desværre også et sidste farvel. Æret være deres minde.

B: Renoveringen

Renoveringen af faldstammerne og vandrør kom i gang efter sidste generalforsamling.

Vi afholdt i samarbejde med vores bygningsrådgivere Bang og Behenfeldt en udbudsrunde hvor 3 firmaer bød ind på opgaven. Vi valgte efter licitationsreglerne det billigste og det blev Øens VVS teknik som har en under leverandør N.A.T. til at rense og fore faldstammerne. Vi er her ved generalforsamlingen i gang med den sidste tredjedel af projektet og som det ser ud til nu og som er refereret på byggemøderne at tidsplanen holder.

Processen har vist, at beslutningen om at sætte dette arbejde i gang var af stor nødvendighed. Vi og Øens vvs teknik var også godt klar over, at det også ville skabe udfordringer for den enkelte andelshaver, men samlet set er det indtil videre været et godt samarbejde mellem beboerne og håndværkerne.

Vi har også benyttet vores vicevært til at være en koordinering mellem beboerne og Øens vvs tekniks håndværkere.

Bestyrelsen har i den udstrækning det har være muligt af arbejdsmæssige grunde, deltaget i de byggemøder der har været afholdt.

Som det også vil kunne læses af regnskabet, holder den lånoptagelse som generalforsamlingen gav bestyrelsen bemyndigelse til på den daværende generalforsamling.

Vi har på hjemmesiden og i enkelte nyhedsbreve løbende orienteret om processen. Vi har kommunikeret med enkelte andelshavere, der havde ønsket en uddybende forklaring.

C: Valuarvurderingen

På Generalforsamlingen 2015, blev det vedtaget at vi i AB Syven, fremadrettet bruger Valuarvurdering til at fastsætte andelskronen på vores lejligheder.

En flittig gruppe andelshavere, havde op til Generalforsamlingen, lavet et kæmpe stykke oplysnings arbejde til resten af AB Syvens beboere.

Der blev afholdt flere informationsmøder, hvor det var muligt at få diskuteret og oplyst, hvad det egentlig betyder, ikke længere at bruge en offentlig vurdering, men istedet bruge en Valuar.

På Generalforsamlingen var der mulighed for at få talt og vendt sine bekymringer og tanker med Valuar Lars Viesmann, som stod bag vurderingen af vores ejendom.

Udfaldet blev, at vi nu bruger Valuar.

AB-Syven Bestyrelsens Beretning 2016

D: Ny administrator

Op til sidste generalforsamling havde vi skiftet administrator. Efterfølgende har vi haft en del møder med Administration Danmark (adm.dk). Vi er utrolig glade for samarbejdet med den nye administrator og håber også I kan mærke en forbedring.

Det har været en stor aflastning for bestyrelsens arbejde at kunne trække på faglig kvalificeret administration og at de sager der før lå som arbejde for bestyrelsen nu forvaltes af administrationen.

Vi har fået lavet en "hovedrengøring" af absyven så at sige, og dette har gjort at vi har sat forskellige ting i værk såsom:

- salg af andele: Her har vi overgivet hele salgsprocessen videre til adm.dk, da de er rutinerede i at udføre dette. Derudover har vi gjort ventelisterne tilgængelige på hjemmesiden, så man kan se hvor på listen man er. Lige pt er der over 100 skrevet op på listen for eksterne, og derfor er der lukket for opskrivning på listen pt, men det er noget vi hele tiden kigger på og tager stilling til om hvornår der skal åbnes op igen.
- vedtægterne : absyvens vedtægter er forældet og er ikke blevet rettet til i lang tid, så vi ønsker at få opdateret vedtægterne. Dette med hjælp fra en advokat så de er up to date og mere forståelige.
- andelsbeviser: det viser sig at vores andelsbeviser ikke er regnet rigtig ud, så denne fejl vil vi gerne have rettet.
- vaskeriet: der har længe været problemer med vaskeriets kortlæser og derfor er der nu kommet helt nyt system op og alle andelshavere har fået et nyt vaskekort.

E: Altanerne

Altanprojekt 2 har desværre gennem længere tid hængt hos Københavns Kommune. Københavns Kommune kom tidligere på året med nogle nye retningslinjer for opsætning af altaner.

Disse nye retningslinjer havde til hensigt at fremme mulighederne for at etablere altaner. Kommunen erklærede dog selv disse nye retningslinjer for ugyldige og valgte at revidere disse.

Dette har desværre ført til markante forsinkelser i projektet, da sagsbehandlingerne hos kommunen har stået stille under denne revidering af retningslinjerne.

Bestyrelsen ser frem til et fortsat godt samarbejde med altanudvalget, når de sidste godkendelser er kommet på plads.

F. Tilstandsrapporten

Som det er lovkrævet skal der ligge en opdateret tilstands rapport i foreningen der skal være tilgængelig for beboerne og ved salg til nye købere .

Som vi har drøftet på gentagne generalforsamlinger i seneste gange, var vi godt klar over, at der skulle ske noget med ejendommen.

Bestyrelsen besluttede på baggrund af den sidste tilstandsrapports meget kritiske resultater at stoppe fremtidige lappeløsninger og sminkning af ejendommen.

AB-Syven Bestyrelsens Beretning 2016

Bestyrelsen har derfor bedt Administration Danmark i samarbejde med Bygningsrådgivning Danmark at udarbejde en gennemgribende renoverings og restaurerings rapport og ikke mindst en handleplan for at sætte ejendommens fejl, mangler, udskiftning og renovering, fornyelse og forbedringer i et samlet system og overblik.

Bestyrelsen lægger samlet op til denne renovering for at bevare ejendommen og andelshavernes værdi i ejendommen

G: Det sidste

Bestyrelsen har haft et spændende år siden sidste generalforsamling og som det fremgår af beretningen også deltaget i en del møder. Det er spændende at være en del af en bestyrelse der både tænker hverdagens initiativer ind i overvejelserne, men også har et visionært syn på ejendommens- og beboernes fremtid.

Desværre må vi sige farvel til Ditte som bestyrelsesmedlem efter denne generalforsamling. Vi har fuld forståelse for, at Ditte har truffet sin beslutning. Men også vidne om, at Ditte brænder for denne forening og at Ditte i fremtiden vil gøre sig synlig og bemærket. Så tak til Ditte for den store arbejdsindsats hun har ydet i bestyrelsen.

Fremtidens bestyrelsesarbejde vil i større udstrækning komme til at bestå af mindre arbejdsgrupper i mellem de ordinære bestyrelsesmøder. Bestyrelsen har et godt samarbejds-klima og netop ved at opdele arbejdet i mindre grupper kan styrke dette samarbejde. Det er erfaringerne fra byggemøderne, vedtægts møderne og økonomimøderne vi bygger dette på.