AB – Syven
Ordinære Generalforsamling
8. oktober 2019

Bestyrelsens beretning

AB-Syven Generalforsamling 2019. Bestyrelsens beretning.

Kære alle nye og ”gamle” medlemmer af AB- Syven; Velkommen til generalforsamlingen 2019

Bestyrelsen har valgt en ny start for denne generalforsamling. Denne gang vil vi mødes en time før og spiser lidt mad sammen inden generalforsamlingen går i gang. Dette for at give generalforsamlingen en anden start. Så kan I hver især vurdere, om det også får betydning for aftenens forløb.

Bestyrelsen ønsker med denne beretning at sætte fokus på: Lidt historie, lidt fra hverdagen og lidt omkring fremtiden i 100 året for AB-Syven. (Alt sker åbenbart i 2020)

Bestyrelsen vil gerne henlede opmærksomheden på at vi fortsat som andelshavere også gennem 2019 har udvist en stor forståelse, tolerance, sund skepsis, hjælpsomhed, imødekommenhed og ikke mindst stor tålmodighed i forhold til de udfordringer, som den gennemgribende renovering af ejendommen har påført af individuelle og kollektive besværligheder. Så husk også glæderne ved resultatet.

Nu står vi foran den sidste etape i dette lange forløb, færdiggørelse af ejendommen og begyndelsen af gårdrenoveringen.

Så efter dette projekt holder vi en pause - - - selvom, trappeopgangene, kældrene og andet godt kunne trænge til en grundig gennemgang og renovering. Bestyrelsen vil ikke umiddelbart foreslå mere lånoptag, men henviser til forslag om benyttelse af midlerne efter låneomlægningen.

A. **Gennem de sidste 5 år** har bestyrelsen arbejdet på at modernisere og optimere foreningen:

- Workshop om indretningen af fællesarealerne
- Renoveringen af ejendommen
- Renovering af faldstammer og vandrør
- Ny administrator
- Ny byggerådgiver
- Nye vedtægter
- Ny husorden
- Ny hjemmeside
- Arbejdsbeskrivelse for viceværtfunktionen
- Restanceprocedure for husleje restancer
- Forretningsorden for bestyrelsens arbejde
- Hjertestarter
- Håndbog for nye bestyrelsesmedlemmer
- Elektronisk arkiv for bestyrelsen/foreningen
- Straffe- og børneattest for vicevært
- GPDR og tavshedspligt underskrift for bestyrelsen
- Velkomstfolder til nye andelshaver
- Byggevejledning til vådrum
- Vejledning i forhold til renovering af lejligheder
- Beskrevne procedurer for fremleje og korttidsleje

-

B. Fællesarealerne

I den kommende generalforsamlingsperiode skal renoveringsprojektet afsluttes med gården og de øvrige fællesarealers renovering.

Der har i processen været fremstillet en færdig beskrivelse af arealerne. Udarbejdet af frivillige medlemmers fritids møde- og workshop aktivitet.

I den kommende periode vil vi indkalde til et nyt møde for alle interesserede, hvor der skal beskrives omgangsformer i gården, Opstille turnus for vedligeholdelse og bevarelse af arealerne.

Det har været bestyrelsen og gårdudvalgets håb, at beboerne vil drage et fælles ansvar for fællesarealerne.

Med færdiggørelsen af gården kommer der også nye forhold for parkering af cykler. Der vil i den nye gård ikke være plads til cykelparkering i gård niveau.
Bestyrelsen vil sammen med gårdudvalget anvise, hvor der vil kunne parkeres cykler.

C. Omfordeling og registrering af loft og kælderlokalerne.

Historisk set har der været en uhensigtsmæssig og tilfældig fordeling og overtagelse/inddragelse af ledige kælder og loftrum. Dette har bevirket, at det logiske fordelings placering ikke er hensigtsmæssigt for alle.
Bestyrelsen vil i den kommende periode i samarbejde med administrator udarbejde en ny fordeling af omtalte rum.

Bestyrelsen kan også se, at der er loft og kælderrum, f.eks. tørrelofter, der er inddraget/overdraget af andelshavere eller tildelt andelshavere som normalt skulle udgøre en leje, men hvor der aldrig har været indbetalt en leje.
Her har foreningen en del penge til gode. Bestyrelsen opfordrer de andelshavere der har ekstra rum, men ikke ifølge huslejeindbetalingsopgørelsen, betaler ekstra leje, om at kontakte bestyrelsen umiddelbart efter Generalforsamlingen for at få det bragt i orden.

D. De nye facader, vinduer og haverne

a. Renoveringen

Forløber planmæssig efter den nye asbestafrensnings tidsplan og vi forventer at ejendommen vil stå færdig medio marts 2020. Hvorefter gårdrenoveringen kan påbegyndes i begyndelsen af foråret 2020.

På etape 1 og 2 har der været en betragtelig økonomisk udfordring med rydning af loftlokalerne. E1 kostede 44.000 kr ekstra og E2 kostede 52.000 kr ekstra, hvorimod E3 kun havde 2 lokaler der måtte ryddes, hvilket vi efterfølgende har opkrævet betaling for.
Bestyrelsen valgte efter E1 og E2 at indføre gebyret, hvilket tilsyneladende har hjulpet.

b. Asbestfund i haverne.
Der er af miljøkontrollen også konstateret asbest i jorden i haverne. Hvor det kommer fra udover fra afrensningen af facaderne kan vi ikke med sikkerhed konstatere, men et gæt kunne være fortidens bremsebelægning i bilerne.

c. Agere i et felt af forskellige kulturer.
Bestyrelsen har skulle tillære sig nye interessante kompetencer. Vi har skulle forholde os til
- Stilladsarbejdernes,
- Bygningshåndværkerne,
- Byggelederen, (skiftende)
- Byggerådgiveren.

Vi tilstræber, med udgangspunkt i medlemmernes interesse, at varetage de udfordringer der opstår,
- Manglende oprydning,
- Materialer, genstande og andet der ligger og flyder.
- Manglende nedtagning af stilladset hvor arbejdet er tilendebragt.

Processen er meget lærerig for bestyrelsen. Vi har måtte skifte bekendtskab til førnævnte kulturer. Vi har som medlemmer i bestyrelsen lært hinanden at kende bedre ud fra de udfordringer vi har mødt. Dette i vores fritid.

E. Lånomlægning og frigivelse af økonomi

Bestyrelsen valgte i samarbejde med administrator at afholde den ekstraordinære generalforsamling 11. september 2019 med forslag til omlægning af vores lån til en lavere rente.
Gevinsten ved at skulle betale den lavere rente er, at det vil frigive økonomiske midler til at tage de næste skridt i renoveringen af ejendommen, så som hovedtrapper, køkkentrapper, kældrene osv.
Det er et princip der nu kan begynde om at vi selv sparer op til vedligeholdelse og renovering.
Den ekstraordinære generalforsamling, der havde stort fremmøde, vedtog enstemmigt at give bestyrelsen bemyndigelse til at foretage en omlægning af foreningens nuværende realkreditlån uden at det påvirkede boligafgiften.

F. Hoved- og Køkkentrapperne.

- Renoveringen af disse.
  Bestyrelsen så gerne, at vi i samme moment som den ydre renovering også iværksatte en renovering af trapperne. Men vi ønsker ikke at sætte dette arbejde i gang, før end der med et økonomisk frirum i ejendommen kan frigives midler til dette. Men også med asbest erfaringen i erindring, at få analyseret indholdet i malingen inden arbejdet igangsættes.

- Brandmyndighedernes krav. Bestyrelsen har gennemgået alle trapper og har desværre måtte konstatere at Brandmyndighedernes krav omkring flugtveje ikke overholdes.

Bestyrelsen havde opsat ca 50 mærkater på steder hvor du som andelshaver ikke efterlever kravene om sikker flugtvej i tilfælde af flugt ved brand. Bestyrelsen vil med denne beretning gerne udtrykke generalforsamlingens støtte til at vi efterlever kravene og foretager rydning for andelshavers regning.

G. Istandsættelse af bestyrelsens lokale i kælderen Hollænderdybet 25.
Vi har gentagne gange mødt et ønske om, at medlemmerne kunne møde repræsentanter fra bestyrelsen. Det nuværende lokale trænger til en grundig istandsættelse. Bestyrelsen vil finde økonomi til at gennemføre dette så I kan træffe bestyrelsen i bedre lokaler.
Kommunikationen med bestyrelsen fungerer pt. via mail, men der er opsat en postkasse ved informationstavlen midt i gården ved informations tavlen.

H. Formuleret handleplan for huslejerestancer.
Bestyrelsen udarbejdede en handleplan for restancer for at kunne hjælpe andelshavere der af den ene eller anden årsag var bagud med husleje-indbetalingen. Dette er der nu nedskrevet en procedure for dette.

A) ved egen henvendelse kan følgende aftale indgås: - Udsættelse af betaling af husleje kan udsættes max. 1 måned, hvorefter begge måneders husleje skal falde, ellers sættes pkt B) iværk uden forlods henvendelse:

B) Førstegangs restance. - Bestyrelsen / administrationen sender en erindrings mail til andelshaver med snarlig betaling. Drøftes på førstkommende bestyrelsesmøde

C) Anden gangs eller manglende restance indbetaling fra tidligere måned. - Vedkommende har tidligere modtaget brev/mail som beskrevet i første punkt og der sendes et skærpet brev fra administrator med oprids af konsekvenser for vedkommende. Dette i samarbejde med bestyrelsen ved formanden.
Drøftes på førstkommende bestyrelsesmøde.

D) Gentagne restancer (dvs. sige fra samlet 3. gang) – Vedkommende kender jo proceduren, som beskrevet i det 2. punkt.
Foreningen kan ikke agere som lånevirksomhed og procedure i forhold til at påbegynde ophævelse af andelen påbegyndes af administrator. Efter høring i bestyrelsen på ekstraordinært bestyrelsesmøde

E) Der har været en sag, der efter gentagne retslige møder har bevirket at vi må udsætte en andelshaver med fogedrettens hjælp.

I. Informationerne ud fra sidste Generalforsamling.
Bestyrelsen beklager, at der efter sidste generalforsamling gik for lang tid inden referatet blev udsendt og omdelt. Vi vil gerne fremadrettet indenfor reglerne i GDPR (persondataloven) kunne udsende referatet elektronisk for at spare tid og økonomi. Under alle omstændigheder lægges referatet ud på hjemmesiderne.
Vi skal opfordre de sidste ca. 46 andelshavere at tilmelde sig til elektronisk post.

J. Nye "AirBnB" regler vedtaget ved lov 01.05.2019.

Folketinget har vedtaget en ny lov om udlejning af helårsbolig, der benyttes som fast bolig.
Loven giver mulighed for 30 dage om året hvis man privat står for udlejningen og op til 70 dage hvis et bureau som f.eks. AirBnB står for dette. Skatte indberetningen skal ske efter indgåede aftaler.

I vores forening har vi kørt med en forsøgsperiode på ca. 3 år med max. 35 dage om året. Der har i denne periode ikke været det store udlejnings flow, og udlejningen gennem årene har koncentreret sig til de samme 4 til 5 andelshavere. På sidste generalforsamling (2018) udtrykte forsamlingen gennem beretningen sin støtte til at fortsætte med de 35 dage. Dette må stå ved magt indtil generalforsamlingen måtte mene noget andet.

K. Salgs tilstand af lejlighederne.

Bestyrelsen har på deres møder drøftet lejlighedernes tilstand ved salg/overdragelse og kunne i enkelte handler se, at ikke tilladte installationer indgik som en overdragelse så køber skulle udbedre det påtalte.
Det kommer således ikke til at ske fremadrettet. Det er sælger, der skal bringe lejligheden i lovlig salgs tilstand.

L. Datasikkerhed GDPR i praksis.

Vi har med intern procedure valgt at forenkle mailtilgangen til bestyrelsen, med den konsekvens, at svartiderne bliver lidt forlænget.
Dette for at være sikker på en korrekt behandling af datamateriale og dermed en sikker beskyttelse af dine mails.

M. Nye valuarregler.

Lovændringen på området har nu skærpet uddannelseskravene til den der vil fungere som valuar af andelsforeninger. Vores valuar opfylder de nye krav i lovteksten.

N. Sundby Net.

Bestyrelsen har haft et godt og konstruktivt møde med Sundby Net, der er en non profit forening der tilbyder data og fjernsynsløsninger, der er billigere end det vi i øjeblikket benytter.

Bestyrelsen har under forslag stillet at vi skifter udbyder, til Sundby net.
Der vil på generalforsamlingen være en repræsentant fra Sundby Net der vil gennemgå foreningen inden der skal tages stilling til et evt, skifte.

O. Husorden.

Bestyrelsen har gjort husorden mere brugbar til hverdagen, så den tydeligere fortæller hverdagens regler. Denne ligger som forslag til vedtagelse.

Fremadrettet skal husorden og vedtægterne samlæses for at kunne se levereglerne i foreningen.

P. Ejendomsselskabet.
Bestyrelsen valgte at opsige samarbejdet med viceværten, for at overgå til et ejendomsselskab.

Der er flere perspektiver i dette,

Vi var i bestyrelsen ikke var tilfredse med det arbejde vi betalte viceværten for at udføre. Vi oplevede, på trods af de skrevne retningslinjer og flere samtaler/advarsler ikke at kunne se, at arbejdets karakter ændrede sig langsigtet.

Vi ved, at det er en del af bestyrelsens arbejde, men det har krævet mange ressourcer, at skulle agere arbejdsgiver og bruge ekstrem mange timer i fritiden på noget vi i princippet som forening har betalt os fra at skulle. Samtidig med at bestyrelsen bruger mange mandetimer på renoveringens beslutninger.

Derfor har vi under de givne omstændigheder valgt at udlicitere det til ejendomsselskabet EMS, med en fast tilknyttet vicevært; René. René er i ejendommen mandage – onsdage – fredage.
Der har også været et stort oprydningsarbejde efter vores tidligere vicevært.

Q. Støvsuge budgettet for at finde omposteringer der kan medvirke til besparelser, de vigtigste områder har været:
a) Viceværten. Overgangen til EMS, ejendomsservice
b) Bestyrelseshonorar (det er ikke forhøjet gennem de sidste 5 år, uanfægtet at renoveringen tager megen mødetid og kræfter)

R. Bestyrelsen.
Formanden er på valg samt 2 øvrige bestyrelsesmedlemmer
Formanden: Lars Christensen, genopstiller
Bestyrelsesmedlemmerne:
Sonja Lea, genopstiller ikke.
Jens Pallisgaard genopstiller.
Annette opstiller til bestyrelsen, efter 1 år som suppleant.

Bestyrelsen vil gerne takke Sonja for det store arbejde hun med sig faglige kompetence har lagt i bestyrelsesarbejdet og renoveringen. Både som suppleant og senere som bestyrelsesmedlem.
Bestyrelsen vil samtidig glæde sig til det fremtidige samarbejde med Sonja, da hun har indvilliget i at bidrage med sin faglighed i det omfang det kan lade sig arrangere.

AB-Syven Generalforsamling 2019. Bestyrelsens beretning.

Fremtidigt arbejde.

S. I 2020 fylder foreningen 100 år og bestyrelsen ønsker at markere dette med en eller anden form for festlighed. Bestyrelsen vil gerne opfordre medlemmer til at melde sig til et festligholdelsesudvalg.

T. Gårdsaneringen er det afsluttende arbejde i renoveringen. Bestyrelsen vil reetablere Gårdudvalget med det kommissorium at opstille fælles leveregler i gård- og fællesarealet. Opstille indhold i arbejdsdage hvor vi vedligeholder arealerne

U. Bestyrelsessammensætningen fremover bør være kendetegne ved at foreningen fremtidssikrer driften ved at yngre kræfter træder ind, enten som bestyrelsesmedlemmer eller som suppleanter.

I bestyrelsesarbejdet er der ingen forskel på hverdagsarbejdet i bestyrelsen, da suppleanterne, efter forretningsordenen deltager i bestyrelsesmøderne og indtræder med stemmeret på et bestyrelsesmøde ved forfald af valgt medlem.

Det er bestyrelsens holdning og erfaring, at denne mulighed / ordning er med til at give en kontinuitet i bestyrelsesarbejdet. Derfor opfordrer vi fra bestyrelsen at unge træder ind i bestyrelsesarbejdet.

Huskat….

Sidst men ikke mindst har bestyrelsen ikke brugt ressourcer i den forgange periode til at udrede konflikter andelshavere imellem. Stor ros til hinanden…. Det tegner godt for fremtiden i de næste 100 år.

Med disse ord sætter vi bestyrelsens beretning til afstemning, ud fra alt det nye vi har lært i 2019:

ORDER……ORDER…….. ORDER!!
THE YES TO THE RIGHT AND
THE NO TO THE LEFT
☺