

A/B Syvens generalforsamling 2020 – bestyrelsens beretning



Kære alle andelshavere, nye såvel som gamle: velkommen til årets ordinære generalforsamling.

Det seneste år har været et begivenhedsrigt ét af slagsen på alle mulige måder; A/B Syven har haft 100 års fødselsdag, byggesagen er endelig afsluttet, og så var der lige corona, der har vendt op og ned på de flestes hverdag.

Lige netop corona har også gjort, at vi har valgt at lave lidt om på formatet i forhold til sidste års generalforsamling, hvor der var mulighed for at mødes over smørrebrød og en hyggelig snak med naboerne inden mødet. På grund af corona-situationen må lige den del vente til næste år, og vi starter altså generalforsamlingen direkte klokken 18.30, hvor der vil være både håndsprit, behørig afstand og mundbind til rådighed.

Der er de seneste år flyttet mange yngre andelshavere og børnefamilier til, og som bestyrelse hilser vi den større diversitet i sammensætningen i andelsforeningen velkommen og håber, at denne diversitet også fremadrettet vil være afspejlet i bestyrelsen, når der i år er 2 bestyrelsesposter på valg samt 2 suppleanter.

I det følgende beretning vil vi fra bestyrelsens side fortælle om stort og småt, der er sket i vores forening det seneste år, og vi håber, at I alle vil læse med.

Byggeprojektet er nu afsluttet

Den 28/2 2020 fik vi overdraget A/B Syven efter længere tids reovering. Vi ved, at det har været en lang og til tider tung proces for jer som andelshavere, og vi er i den forbindelse imponerede over og taknemlige for jeres tålmodighed – så tak for det.

Ved overdragelsen i februar gennemgik vores byggerådgiver (Lars Bøjen fra Byggerådgivning Danmark), entreprenøren (Hovedstadens Bygningsenterprise) samt én repræsentant fra bestyrelsen ejendommen for de udvendige fejl og mangler. Der blev udfærdiget et fyldestgørende referat fra denne gennemgang, som der bliver fulgt op på løbende og allersnarest ved 1-årsgennemgangen i februar 2021. Bestyrelsen har talt med Lars Bøjen om de fejl og mangler, der har været i andelshavernes egne boliger, og de fleste er udbedret, dog er der stadig enkelte mangler.

Som bestyrelse noterer vi os løbende de fejl og mangler, vi ser og som vil dukke op i forbindelse med et projekt af denne størrelsesorden fx at malingen skaller ved dørparterne i Syvens Allé og at husmuren slår revner flere steder. Alt dette vil blive udbedret, og der er tilbageholdt en pulje penge, til netop at rette op på den slags.

Selvom vi som bestyrelse kommer godt omkring i ejendommen og holder et skarpt øje, vil vi også gerne bede jer som andelshavere om at være observante og sende en email til bestyrelsen, hvis I oplever fejl og mangler. Vi skal dog gøre opmærksom på, at de fejl og mangler I fortæller bestyrelsen om, blot er for, at vi kan danne os et overblik og følge med i omfanget. Det er stadig den enkelte andelshaver, der ved 1-årsgennemgang skal indrapportere de fejl og mangler, I oplever i jeres egne boliger.

Her i 2020 kan vi altså endelig nyde resultatet af reoveringen; en utroligt flot og på mange måder opdateret ejendom. Forbedringerne kan både ses og mærkes – og vi er som ejendom gået fra et energimærke D til B, til gavn for både klimaet og økonomien.

Reovering af gårdrummet lader vente på sig

Fra et afsluttet byggeprojekt til et, der endnu ikke er gået i gang, nemlig reoveringen af gårdanlægget. Alt materiale ligger klar hos byggerådgiveren, men vi afventer stadig en godkendelse fra København Kommune, før vi kan sætte projektet i gang for alvor. Til orientering blev ansøgningen indsendt til kommunen i december 2019, og der bliver rykket hver 14. dag fra byggerådgiverens side. Der er i skrivende stund blevet udpeget en byggesagsrådgiver på projektet. Københavns Kommune oplyser at en sag som vores kan tage alt mellem 3-9 måneder at behandle alt efter hvorledes sagsbehandleren ser på sagen. Bestyrelsen glæder sig lige så meget som de øvrige andelshavere til at komme i gang, og vi forstår udmærket utålmodigheden vi indimellem møder. Selvom vi gerne vil i gang, er det dog besluttet, at gårdudvalget først vil blive kaldt sammen, når en godkendelse er på trapperne, da det ikke giver mening at tage beslutninger på et grundlag, der kan blive lavet om.

I forbindelse med den kommende reovering af gårdrummet har vi hørt, at der er bekymring om en eventuel lukningsperiode af vaskeriet. Vi er som bestyrelse opmærksomme på de gener, det vil give brugerne af vaskeriet, og vi vil gøre, hvad vi kan for at finde en god løsning, når vi når dertil.

Når gården står færdig, vil vi benytte lejligheden til at fejre 100-års jubilæet, der er blevet udsat fra i år.

Vi har skiftet vurderingsfirma

Flere andelshavere har over tid ytret ønsket om at skifte vurderingsfirma i forbindelse med salg af lejligheder, og bestyrelsen lovede ved sidste års generalforsamling at følge op på dette. Bestyrelsen har nu taget konsekvensen og opsagt aftalen med CERA, der de seneste år har foretaget den samlede vurdering (inkl. el og VVS-tjek).

Vi benytter nu i stedet en tre-delt vurderingsløsning med hhv. Søren Ulf Møller (vurderingsmand), som også blev brugt inden CERA, Elimar til el-tjek og Broernes VVS til VVS-tjek. Ved salg af andelslejlighed vil Administration Danmark hjælpe med vejledning til vurderingen.

Nyt om rengøringen

Ét af de emner, vi som bestyrelse jævnligt har modtaget mails omkring, er rengøring af trappeopgangene. Det har været en tid med meget byggestøv og snavs, men meldingerne har også været, at der efter renoveringens afslutning stadig ikke har været en høj nok standard af rengøringen. Vi har lyttet til andelshaverne og skiftet leverandør fra 1/10 2020. Fra denne dato vil det være Anders Andersens rengøring, der varetager trappevasken og der vil fremadrettet blive gjort rent på hverdage i tidsrummet 8-16 og ikke i weekender, som hidtil.

Der er i september blevet foretaget en grundig rengøring af badekælderen. I den forbindelse har bestyrelsen bemærket, at der ser ud til at være flere brugere af badekældere, end dem, der betaler for det. Vi håber derfor at andelshavere, der benytter badekælderen, sørger for at melde dette til Administration Danmark OG at andelshaverne naturligvis sørger for at holde baderummet rent og pænt.

Husk hensynet til hinanden – så er det rarest for alle

Her et lille hjertesuk fra bestyrelsen. Langt de fleste er gode til at passe på hinanden og på ejendommen. Men lidt for ofte det seneste år har vi dog oplevet episoder, hvor man glemmer fællesskabet – så her kommer der en venlig påmindelse, der vil gøre det rarere for alle at bo i A/B Syven.

- Opgangene (både fortrappe og bagtrappe) må ikke benyttes til opbevaring. Vi forstår at det nogle gange kan være praktisk at stille en ting eller to, men det er en brandfare – og det er vigtigt, at indgangspartier og opgange holdes frie for barnevogne, cykler, sko, møbler og hvad der ellers kan findes rundt omkring. Det samme gælder naturligvis gangarealer i både kældre og på lofterne. Vi henstiller derfor til at andelshaverne får fjernet alt der står på en plads, det ikke bør stå på.
- Der må ikke smides noget ud fra altanerne – og slet ikke cigaretter. Der har været eksempler på skodder, der har været tæt på at sætte ild til genstande hos underboerne. Det er både farligt og hensynsløst og vi håber, at det ikke er noget, vi vil støde på i fremtiden.

SundbyNet – vores nye TV og internetudbyder

I sommer skiftede A/B Syven til internet og TV fra SundbyNet og på trods af den forsinkede opstart, har meldingerne været positive.

Lyset i kældrene

Der er i 2020 blevet installeret censorlys i cykelkældrene. Etableringen af lyset i cykelkældrene er blot en af de forbedringsbehov, vi ser i kældrene. Bestyrelsen er særdeles opmærksom på lys og ledninger i kældrene, og nogle steder er der behov for en snarlig udskiftning. Bestyrelsen er ved at undersøge omfang og omkostninger ved dette.

Vicevært

Viceværtsservicen varetages fortsat af EMS Ejendomsservice. I hverdagen er det Philip fra EMS, der er tilknyttet A/B Syven og han er til rådighed mandag, onsdag og fredag fra 10.00-15.00.

De glemte nøgler

Bestyrelsen har af flere omgange opsat opslag med afhentning af kældernøgler. På trods af påmindelserne mangler mange nøgler stadig at blive afhentet – og også flere lejlighedsnøgler fra renoveringsprojektet ligger stadig hos bestyrelsen. Andelshavere kan resten af året hente de 'glemte' nøgler i bestyrelsens træffetider kl. 18-18.30 på følgende dage i bestyrelseslokalet ved bagtrappen i kælderen ved Hollænderdybet 25; den 19. oktober, 9. november og 14. december.

De nøgler, der efter den 14. december stadig ikke er afhentet, vil blive lagt i andelshavernes postkasser uden ansvar for bestyrelsen.

Bestyrelsen – udtrædelse og valg

Tak til Jens Pallisgaard

I foråret valgte Jens efter mange års solidt bestyrelsesarbejde at udtræde af bestyrelsen. Jens' store viden, kompetencer, moral og etik, og ikke mindst virke, har tilført foreningen en ny mening af fællesskab, selvforståelse, deltagelse og innovation og vi vil som bestyrelse endnu engang takke Jens for hans store indsats for A/B Syven.

På valg ved denne generalforsamling:

Bestyrelsesmedlemmer:

Anders Kløverpris – modtager genvalg

Alex Abrahamsen – modtager ikke genvalg

Suppleanter:

Dorthe Schiøller – er nu bestyrelsesmedlem i Jens' rolle og modtager derfor ikke genvalg som suppleant

Brit Køpke Nielsen – modtager ikke genvalg

Bestyrelsen opfordrer til alle interesserede til at stille op, og håber på en mangfoldig bestyrelse.

Med ønsket om en god generalforsamling og 2020/2021 i AB Syven.

Bestyrelsen, AB Syven