

Bestyrelsens beretning til generalforsamling 2022

Endnu et usædvanligt år er gået i AB Syven. Det seneste år har heldigvis været mindre præget af corona, men til gengæld har andre ting, der er sket ude i verden, påvirket vores planer, fordi meget er blevet dyrere. Det er den triste virkelighed, som berører alle på forskellig vis, men vi fortsætter med at kæmpe for løsninger. Også gårdprojektet har rystet corona af sig, som var skyld i forsinkelse, og vi har endelig fået den længe ventede godkendelse.

Nye dørtelefoner

Alle dørtelefoner i AB Syven blev skiftet i december-januar måned. Projektet forløb forholdsvist gnidningsfrit, dog med et lille ophold i monteringen på grund af den daværende coronasituation. Efterfølgende har der været meget få indkøringsvanskeligheder på anlægget, og bestyrelsen betragter projektet som en succes på trods af mindre udfordringer.

Gårdprojekt

Efter en meget lang proces (slut 2019) er gårdprojektet nu endelig godkendt af Københavns Kommune. Som det kan ses af programmet for årets generalforsamling, foreslår bestyrelsen, at projektet også udvides med en renovering af kloaksystemet i gården. Mange kloakledninger er fra bygningens opførelse og vi ved ikke, hvor længe de kan holde. Det er en stor post at få renoveret, men vil blive endnu dyrere, hvis det skal foretages efter gådrenoveringen. Derfor foreslår bestyrelsen en tilføjelse af spildevandsprojekt, for at få det udbedret samtidig. Dette kan ses af forslag 4 på årets generalforsamling.

Bestyrelsen har været meget i tvivl om hvad, der er det rigtige at gøre i denne sag, men anbefaler dog, at gård- og spildevandsprojekt udsættes minimum et år velvidende, at der er sandsynlighed for yderligere prisstigninger med en udskydelse af projektet. Den primære årsag til denne anbefaling er markedernes uro, som forårsager store stigninger på lån, fødevarer, elektricitet osv., og bestyrelsen har en bekymring om hvorvidt nogen andelshavere måske ikke har råd til den stigning i boligafgiften, som et gård- og spildevandsprojekt kræver. Til generalforsamling 2023 er der forhåbentlig mere ro på markederne, således at der er større sikkerhed om egen privatøkonomi og en afstemning kan foretages på et mere sikkert grundlag. Alt dette skal vi tale meget mere om på generalforsamlingen og sammen nå frem til en endelig beslutning om.

Ny vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har fået udarbejdet en rapport af matriklens tilstand og herudfra fået lavet en ny vedligeholdelsesplan for AB Syven. Rapporten kan findes på vores hjemmeside absyven.dk. Her er en række udbedringer, bl.a. inden for brandmeldning og fugt i kælderen som skal foretages over den kommende periode, men generelt er det konstateret, at vores bygning er i god stand.

Brandanlæg

Ejendommen har i skrivende stund udelukkende brandmeldere på loftet. Disse er opkoblet via et såkaldt ABA-anlæg. Et anlæg, der har brug for et serviceeftersyn. Der indhentes i skrivende stund et tilbud på at få opsat brandmeldere på alle hovedtrapper. Om disse bliver koblet op på det eksisterende ABA-anlæg eller ej, ved vi ikke endnu. Det er dog den nuværende bestyrelses holdning, at der skal opsættes brandmeldere på alle hovedtrapper. Og muligvis også i kælderen.

Fugt i kælderen

Flere andelshavere har bemærket, at deres kælderrum er blev fugtigere. Det vurderes, at det skyldes mere intense nedbørsforhold samt de nye vinduer og døre, som er mere tætte, og som derved giver mindre udluftning. Vi beder alle med et vindue i deres kælderrum om at holde udluftningskanalen i vinduesrammen åben for at øge udluftningen. Derudover arbejder bestyrelsen også på en løsning for mere luftgennemstrømning, og berørte beboere vil blive informeret, når der er behov for at komme ind i deres kælderrum for at udbedre. Det forventes desuden, at et udbedret kloaksystem kan forbedre luftfugtigheden i kælderen, men det er usikkert hvor meget.

Gadedøre

På generalforsamlingen i 2021 havde bestyrelsen fremsat forslag om godkendelse til at udskifte gadedøre på foreningen, hvilket i alt er 14 stk. Der har været firmaer ude og besigtige de eksisterende, da bestyrelsen ville have viden om, hvorvidt det kunne klares med en omfattende renovering af døre, karme o. lign. Der var ingen, som ville anbefale en renovering til trods for, at dette ville kunne give flere timer til firmaerne. Derfor fremsatte bestyrelsen et forslag om udskiftning af gadedøre.

Forslaget blev vedtaget med en ramme på 500.000 kr.

Da bestyrelsen stillede forslag om en ramme på ovenstående beløb, var det med viden om den daværende coronasituation og betydningen for priserne. Som bekendt er der kommet flere globale udfordringer sidenhen, som har fået priser på alt fra A-Z til at stige. Det har desværre været medvirkende til, at den vedtagne ramme med sikkerhed ikke kan overholdes.

Fremfor at stille nye gadedøre med forhøjet budgetramme til forslag, planlægger vi at finansiere via "planlagt vedligehold" posten (se dokument *Budget 2022/23*); dog med en klausul om, at vi for det første ikke har økonomi til at skifte alle døre på én gang, men er nødt til at gøre det løbende over de næste år, og for det andet, at vi ikke med sikkerhed når at starte udskiftningen op inden næste budgetår. Dette fordi den nye vedligeholdelsesplan har påvist en række kritiske områder, som må opprioriteres (brand- og fugthæmmende tiltag) før udskiftningen af gadedøre.

Oprydning på fællesarealerne

Vi har i det forløbne år brugt meget tid og mange penge på at få styr på vores fællesarealer, heriblandt kældergange, loftgange og opgange. Desværre ses det, at ikke alle har forstået, at fællesarealerne ikke er opbevaringsplads. Husk at **intet** må stå i opgangene eller på loft- og kældergange.

Bestyrelsen opfordrer til at vi som andelshavere gør en fællesindsats for, at ting og sager ikke hober sig op igen. Til orientering har AB Syven afhentning af storskrald fire gange årligt. Datoer bliver hængt op i hver opgang og oplyses på hjemmesiden.

Ting og sager på fællesarealerne udgør en brandfare, så tag opfordringen alvorligt!

Pas bedre på dine underboer

Når I vælger at åbne jeres vinduer for evt. at lufte ud, så husk at tømme vindueskarmen inden, så underboen ikke risikerer at få ting og sager i hovedet eller ned i sin have eller på sin altan.

Når der ryges i åbne vinduer eller på altaner, så brug et askebæger i stedet for at smide aske og cigaretskodder ud over altanen og ud af vinduet. Tænk også her på brandfaren.

Åbne trappevinduer

Det er et stort problem med de åbne vinduer på både køkkentrapper og hovedtrapper, ikke mindst fordi vinduerne står åbne i dagevis. Vinduerne kan ikke tåle, at der kommer fugt mellem glaslagene.

Hvis der uden for fyringssæson er behov for at åbne trappevinduerne, skal det være i kortere tid. Dertil bør den som åbner også sørge for at lukke dem igen. Tag **altid** hensyn til vejrliget. Ifølge vores husorden er det ikke tilladt at åbne vinduerne på trapperne i fyringssæson, som er om kort tid.

Elektriske installationer i foreningens kældre, samt kælderrum

Bestyrelsen og diverse elektrikere, som har haft deres gang i foreningen de seneste år, har alle uafhængigt af hinanden omtalt de steder, hvor installationer har været mangelfulde, og nogle steder endda decideret ulovlige. Bestyrelsen er opmærksom på de steder, og de er fotodokumenteret. Bestyrelsen vil i denne beretning - før vi skrider til handling - bede de andelshavere, der har lavet de ulovlige installationer om at fjerne dem. Det gælder eksempelvis trækning af ledninger fra foreningens installationer ind i egne kældre og loftrum. Bestyrelsen er vidende om, at der er stikdåser, maskiner o. lign., der ikke må være tilsluttet foreningens elnet. Flere installationer og ledninger er ikke beregnet til den strøm, der bruges ved eksempelvis boremaskiner og andre lignende aggregater. Det er ulovligt, og er flere steder decideret brandfarligt! Huset har slet ikke indlagt strøm til brug af maskiner o. lign. Der er i vedligeholdelsesplanen budgetteret med, at installationer bliver udskiftet og fjernet løbende.

Ved manglende fjernelse eller tilslutning fra andelshavers side vil regningen blive pålagt andelshaver. Dette kan virke som indblanding i private forhold, men det er fællesskabet, der bliver ramt, hvis og når uheldet er ude. Vi håber med denne skrivelse, at pågældende andelshavere tager det til efterretning, så vi sammen kan forbedre de gamle installationer i god ro og orden.

100-års jubilæum udsat

Vores store fest er fortsat udsat. Vi planlægger at afholde denne efter endt gårdrenovering, men da tidslinjen for denne endnu er usikker, venter vi med at afsætte budget til festen, til vi med sikkerhed ved, hvornår et gårdprojekt kan gennemføres.

Bestyrelsen i AB Syven