

Bestyrelsens beretning 2022-23

Bestyrelsen har igen i det forgangne år oplevet et år præget af forskellige begivenheder og aktiviteter. Vi har fuldført flere vedligeholdelsesopgaver og håndteret en række uforudsete udfordringer, som I kan læse mere om i vores bestyrelsesreferater. I de følgende afsnit kan I dog alene læse om de større initiativer, der er blevet gennemført ”siden sidst”.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer vil gerne rette en kæmpe tak til vores afgangende Formand, Lars Christensen, som har haft posten i 12 år. Lars’ engagement har haft en enorm betydning for AB Syven, og han har lagt et imponerende antal timer (for ikke at tale om blod, sved og tårer) i arbejdet. Endnu en gang tak for din store indsats.

Vær med til at forme fremtiden for vores andelsforening! I år har vi hele 6 bestyrelsesposter på valg (1 formand, 3 menige bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter) og det er ikke alle nuværende medlemmer, som genopstiller. Vi søger engagerede individer, der ønsker at bidrage til fællesskabet, træffe sunde beslutninger for vores dejlige forening og at være en god samarbejdspartner i bestyrelsen.

Vores kloakprojekt er endelig blevet skudt i gang

Det er næppe gået nogens næse forbi, at Øens Murerfirma er gået i gang med at grave vores gård op. Kloakprojektet skal især afhjælpe den tiltagende fugt i kælderen. Her vil de over 100 år gamle kloakledninger og omfangsdræn i gårdområdet blive udskiftet, hovedledningerne under kælderen vil blive strømpeforet, trappeskakterne mod kælderen fornyes og der vil blive opsat en fugtsikring på ydervæggen, så fugt kan trænge ud men ikke ind gennem murværket. Kloakprojektet forventes afsluttet medio december 2023.

”Det skal gøre ondt, før det bliver godt” som et ordsprog lyder, og Øens Murerfirma beder om vores forståelse for de gener, som arbejdet medfører. Vi kan forvente en betragtelig larm, der er højere, end hvad vi indtil har oplevet samt at en del byggematerialer og -affald, vil tage pladsen rundt om bygningen foruden de allerede opsatte containere.

Efter kloakprojektets afslutningen opstartes gårdumsprojektet, som har til formål at skabe et godt miljø i gården. Dette vil bl.a. betyde ny belægning, grønne områder, areal med borde/bænke og grille, ny legeplads, indvendig renovering af portene samt nye skure til affald. Gårdumsprojektet forventes at blive udført fra ultimo februar 2024 til sommeren 2024.

Navneskilte på dørtableauer er opdaterede

Det er nyligt blevet muligt for postbude, besøgende og lignende at se hvilken etage, kaldeknapperne på dørtableauerne, tilhører, idet at alle navneskiltene er blevet skiftet ud. Vores vicevært har ligeledes været behjælpelig med at markere etage og side på de af vores postkasser, hvor informationen manglede.

Kastrup Bygningsnedkeri har udført diverse snedker-/tømreropgaver

Bestyrelsen har startet samarbejde med Kastrup Bygningsnedkeri, da disse har vist sig at være aldeles pålidelige og har udført opgaver præget af høj kvalitet og en positiv arbejdsgang.

Af de udførte håndværksmæssige opgaver, som løbende er blevet realiseret i A/B Syvens ejendom siden generalforsamlingen i 2022, kan nævnes:

- Installation af lister på samtlige gadedøre i stueetagen med det formål at forbedre isoleringen og reducere kuldeindtrængning
- Montering af kroge på alle gadedøre for at muliggøre en bekvem og sikkert holdt åben dør, når situationen kræver det
- Konstruktion af en ny trappe til kælderen i Syvens alle 4
- Implementering af brandsikring på døren i kælderen mellem Hollænderdybet 25/27
- Indsættelse af et nyt vindue i kælderen ved Norgesgade 20 med henblik på at reducere fugtindtrængning
- Derudover har enkelte beboere også haft mulighed for at drage fordel af firmaets ekspertise til private opgaver

Spuling af faldstammer

Som en del af den regelmæssige vedligeholdelsesrutine blev samtlige faldstammer i AB Syven grundigt rengjort i foråret 2023. Før spulingen blev der observeret enkelte tilfælde af "klukkelyde" i et par af faldstammerne, hvilket indikerede en begyndende tilstopning. Efter rensningen er denne lyd imidlertid ikke blevet registreret igen. Bestyrelsen ønsker at udtrykke sin dybfølte taknemmelighed over for alle andelshavere for at sikre uhindret adgang til deres lejligheder, hvilket gjorde det muligt for arbejdet at forløbe glat og uden nogen form for forsinkelse.

Fugt i kælderen under Norgesgade

Flere andelshavere har bemærket en stigning i fugtigheden i deres kælderrum i løbet af de seneste år; især i området omkring Norgesgade. Dette er vurderet at være resultatet af mere intens nedbør samt implementeringen af de nye vinduer og døre hvis lufttæthed skaber mindre naturlig udluftning.

Omkring årsskiftet har bestyrelsen i samarbejde med Trio Arkitekterne derfor gennemført et mindre projekt i kælderhjørnet ved Norgesgade/Syvens Allé. Dette projekt involverede installation af ventilationsriste på et antal kældervinduer samt tiltag for at forbedre luftstrømmen internt i kælderområdet. Dette initiativ udføres som en pilotordning og kan eventuelt blive udvidet til andre områder, hvis det viser sig at have den ønskede positive virkning.

Selvom den forestående kloakreovering ligeledes forventes at have en væsentlig positiv indflydelse på fugtniveauet, kan kælderen bruge al den hjælp den kan få. Derfor opfordres alle andelshavere med vinduer i deres kælderrum fortsat til at holde udluftningskanalen i vinduesrammen åben for at fremme luftcirkulationen og dermed mindske fugtproblematikken.

Opsætning af røgalarmer

I januar har foreningen fået fuldført installationen af røgalarmer på både fortrapper og bagtrapper i hele ejendommen. Dette tiltag styrker vores fokus på brandsikkerhed og beskyttelse af vores fælles ejendom.

Vi har ligeledes fået lavet en aftale med Falck, som fremadrettet laver service på vores røgmelderanlæg, der giver lyd i gården, såfremt der opdages røg på loftet eller i vaskekælderen. Vi opfordrer alle til at være opmærksomme på røgalarmerne og deres funktion – husk at reagere, hvis I hører dem afgive lyd og ikke bare antage, at det er en lydprøve.

Bekey er blevet installeret

I overensstemmelse med beslutningen truffet på generalforsamlingen i 2022 blev der i december etableret et Bekey-system ved alle gadedøre. Bekey-systemet udgør en elektronisk nøgleinfrastruktur, der muliggør tildeling af krypterede digitale nøgler til autoriserede samarbejdspartnere, der har anliggender i den pågældende opgang. Denne opgradering har den fordel, at det nu er muligt at give adgang til pakkeleverancer, hjemmehjælp, avisomdeling samt udvalgte leverandører uden nødvendigheden af at overdrage fysiske nøgler.

Status på brug af gebyr for at have ejendele på fællesarealer

I bestyrelsen har vi kun stor ros tilovers for den positive påvirkning, det har haft, at der på generalforsamlingen oktober 2022 blev besluttet, at der kan udstedes gebyr, såfremt man efter advarsel ikke flytter sine personlige ejendele fra fællesarealerne. Vores kære vicevært skal nu bruge forsvindende lidt til på at holde opsyn, fordi der er så lidt at "holde øje med", og der er blevet udstedt forbavsende få gebyrer. Kun få andelshavere har "udnyttet" et hul i vores system, og det håber vi at komme til livs med, via den relaterede tiltagsændring, som vi foreslår på årets generalforsamling.

Med tak for godt samarbejde og venlig hilsen

Bestyrelsen A/B Syven

Lars, Annette, Dorthe, Lianna, Jesper og Jens