

AB AAEN



BESTYRELSENS ÅRSBERETNING

Nørrebro. Oktober 2016

A/B Aaen

Bestyrelsens Årsberetning 2015/16

Kære beboere i AB Aaen

Tak for endnu et godt år.

Årets Generalforsamling står for døren, og vores forening er stadig super attraktiv, hvilket afspejler sig i en stor uopfordret efterspørgsel på lejligheder - og hurtigt salg. Der sker en masse omkring os: Nyt byggeri i form af et højhus og metroen, som forhåbentlig står klar om 2 år, så vores kvarter er tydeligvis også et attraktivt sted at bo. Der er planer om at få flere altaner, og som det vil fremgå af årets beretning, er det blevet tid til at overveje nye vedligeholdelsestiltag.

Lad os byde velkommen til nye naboer og i fællesskab hjælpe dem til rette i foreningen. At bo i en andelsforening handler nemlig om fællesskab, og for nye beboere kan det være svært at vide, hvordan man skal håndtere storskrald, glas osv., hvordan vaskemaskinen virker, hvordan man må bruge kælderrummet, eller hvor man må stille sin cykel. Så hjælp hinanden, spørg jeres naboer, når I er i tvivl om noget – og giv en hånd med når I ser noget, der skal ordnes. Det skaber fællesskab. Kom med til havedagen eller andre fællesdage og arrangementer, for det skaber tryghed at kende sine naboer.

Vi glæder os til 2017, hvor vi vil arbejde for endnu bedre forhold for hele foreningen.

Vi glæder os også til at se rigtig mange af jer til Generalforsamlingen (GF). Husk, at det er her, I kan gøre jeres indflydelse gældende og være med til at tage ansvar for vores forening. Det er vigtigt, at I kommer.

God læselyst.

Foreningens økonomi

Foreningen har en god økonomi. Året har ikke budt på nogle større projekter med tilhørende låneoptagelse, og vi har derfor stadig en belåning på cirka 25-30%, hvilket afspejler sig i en relativt høj andelskrone og en meget lav boligafgift. Boligafgiften er lav og også for lav. I hvert fald er der ikke sammenhæng mellem det, der betales, den løbende drift og den udarbejdede vedligeholdelsesplan. Dette betyder, at vedligeholdelsesplanen ikke umiddelbart kan realiseres. Vi har regnet på dette og en konsekvens er anført nedenfor under "Vedligeholdelsesplan".

Belåning:

Vi har igen i år betalt fornuftigt af på vores lån. Bestyrelsen anbefaler som de foregående år, at afbetaling på lånet ikke udbetales i form af en forhøjet andelskrone, men i stedet tilsidesættes til fremtidige lånebehov i forhold til fremlagte vedligeholdelsesplan (se nedenfor). Denne strategi har indtil videre betydet at foreningen har fået opbygget en mindre buffer, således at vi kan hjemtage lån uden at det betyder en kæmpe fluktuation i andelskronen.

Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen fik sidste år udfærdiget et redskab til at styre vedligeholdsprojekter efter i form af en vedligeholdelsesplan. Tanken er, at vi via denne kan formidle hvilke projekter der skal prioriteres, og hvor meget der skal bruges/sættes til side på budgettet. Vedligeholdelsesplanen er tænkt som et arbejdsredskab. Det er dog vigtigt at understrege, at det er et redskab og ikke en eksakt drejebog til, hvad der skal gøres i foreningen. Vedligeholdelsesplanen er tilrettet i forhold til sidste år og kan konsulteres på Aaens hjemmeside.

Bestyrelsen foreslår, at næste større projekt skal være den længe annoncerede reovering af vinduer. Samtidigt overvejer vi om facaderne skal reoveres, når stilladserne alligevel er oppe således, at der kun skal betales for denne "døde" udgift en gang. Vi forventer, at det kan koste mellem 6 og 7 mio. kr. for vinduerne og ca. det dobbelte såfremt facaderne også tages med, afhængig af hvordan den eksakte udformning af projektet kommer til at se ud. Men det bliver selvfølgelig fremlagt når det kommer så langt.

Som tidligere nævnt fremgår det af vedligeholdelsesplanen, at foreningen ikke henlægger nok til side til vedligehold. Bestyrelsens holdning er derfor, at vi som minimum fastfryser andelskronen, samt at vi gennemfører en huslejestigning over de næste fire år på mellem 4 og 6 % pr. år, og derigennem finansierer dels lån til værdiskabende vedligeholdelse (udskiftning af vinduer, facaderreovering mv.) og dels løbende realisering af vedligeholdelsesplanens øvrige vedligehold, f. eks. opsparring til maling af vinduer efter en årrække, opfriskning af trappeopgange osv.

Budget

I forhold til sidste års fremlagte budget er der et betydeligt overskud. Bestyrelsen har ikke været udfarende nok i forhold til afvikling af større planlagte driftsopgaver, men det opsparede overskud kan indgå i finansieringen af de første projekter på vedligeholdelsesplanen.

Tilskud til vedligehold:

Bestyrelsen vil til enhver tid søge kommunalt tilskud til tilskudsberettigede forbedringer i

ejendommen. Bestyrelsen ansøgning i 2015 blev dog ikke imødekommet, da man vægtede andre typer af projekter, end dem vi søgte tilskud til.

Vedligehold

Låseprojekt:

Låseprojektet blev behandlet på sidste års GF og endelig udformning blev vedtaget på en ekstraordinær GF. Især Anne-Sofie lagde et kæmpe stykke arbejde i dette projekt, og vi var stort set klar til at sætte det igang, da vi blev gjort opmærksomme på, at det valgte system ikke var forsikringsgodkendt, hvilket leverandøren ellers havde givet udtryk for. Vi har derfor besluttet at projektet må gennemløbe endnu en runde, så vi kan få et låsesystem vi kan være trygge ved. Mere information følger senere på året.

Rørprojekt:

Vi skal i skrivende stund i gang med 1 års gennemgang, men har ikke fået nogle henvendelser vedrørende fejl og mangler og forventer således, at dette forløber helt uden problemer. Har man oplevet noget, må man meget gerne henvende sig hurtigst muligt.

Dørtelefoner:

Alle dørtelefoner er nu blevet udskiftet, og vi har meget få problemer med de nye anlæg.

El-installationer:

Vi har igen i år brugt en del økonomiske ressourcer på at renovere foreningens gamle el-installationer, bl.a. på bagtrapperne, hvilket også afspejler sig i regnskabet.

Fællesbad

Fællesbadet har i år været igennem en gennemgående renovering, som har elimineret diverse lugtgener, og rummet har fået installeret en udsugning. Projektet blev godkendt ved sidste års GF, og vi har holdt både budget og tidsplan.

Vi vil lancere en ny procedure. Fremover vil der opkræves fast månedlig betaling over huslejen, og ikke som tidligere betaling pr bad. Priser og regler for brug af fællesbadet vil fremgå af Aaens hjemmeside.

Vaskekælder

I vaskekælderens vil vi gerne opfordre til, at man husker sin vasketid, tømmer kurvene, og afleverer dem tilbage til vaskekælderens hurtigst muligt. Desuden henstiller vi til, at man selv smider tømte plastikdunke i affaldscontaineren. Dette gælder også større affald i badeklubben, da toiletspanden er forbeholdt mindre affald (der er ikke plads til store shampoo-beholdere!), det vi siger, er: LAD OS LIGE HJÆLPE HINANDEN HER...TAK ☺

HUSK: din vasketid er udløbet, hvis du ikke har taget maskinen i brug indenfor 15 min fra starttidspunkt. **HUSK:** at man ikke må bruge parfumeret vaske- og skyllemiddel i maskine 1 og 2.

Bestyrelsens arbejde

Fra bestyrelsen til beboerne

Først vil vi sige tak for et godt år med bl.a. en dejlig have-gård-dag med godt fremmøde og hygge, med bestyrelses-beboer-grill-aften (der blev til en super pølsefest), og to ekstraordinære generalforsamlinger. Vores byttehylde bliver brugt meget, og vi er mange, der sætter pris på, at nogen holder lidt orden på den, og at tingene får lov at stå et par uger, før de bliver fjernet. Der har været fokus på oprydning, og vi opfordrer til, at vi alle fortsat holder orden i gården og skralderummet, så vi alle kan nyde godt af de fælles områder.

Vi har stadig fokus på forbedring af vores "bygning". Vi fortsætter med at holde fast i mere professionalitet i rådgivningen, både i forhold til byggeprojekter og ved beboernes egne byggeprojekter. Dette gav meget gode resultater ift. rørprojektet og samme model vil blive taget i brug ved fremtidige store projekter.

Hjemmeside

På foreningens hjemmeside (aaen.minisite.dk) kan man finde praktiske oplysninger omkring A/B Aaen, kontaklinformation til vores administrator (LEA), vicevært og ikke mindst en kalender med datoer for kontorvagt (næstsidste onsdag i hver måned), storskraldscontainer, næste generalforsamling og lignende.

Vi vil i større grad henvise til hjemmesiden og modtager i den henseende gerne råd og tips til at gøre den bedre. Sig endelig til, hvis I har forslag til forbedringer eller har lyst til at arbejde med den.

Airbnb

Bestyrelsen har det forgangne år brugt megen tid på ulovlig fremleje, herunder også ferieudlejning via airbnb. Ferieudlejning som fx Airbnb betragtes juridisk som værende erhverv, hvilket ikke er tilladt jf. foreningens vedtægter.

Bestyrelsens holdning er den, at når man bor i en andelsboligforening, så er der en andelsånd, og den vil vi gerne værne om. Desuden har bestyrelsen en pligt til at sørge for, at foreningens vedtægter overholdes. Af disse grunde mener bestyrelsen ikke, at foreningens lejligheder og fællesarealer skal benyttes til udlejning, hvor nogle beboere kan tjene betragtelige summer på udlejning. Derfor har bestyrelsen gjort meget ud af, at håndhæve reglerne om fremleje samt gøre beboerne opmærksomme på, at ferieudlejning ikke er tilladt her i foreningen.

Hvis man gerne vil fremleje, fremgår det af foreningens vedtægter i hvilke situationer det kan ske. Men hvis man som beboer er i tvivl om, så smid endelig en mail til bestyrelsen. Vi svarer meget gerne.

Vi gør desuden beboerne opmærksom på, at hvis man fremlejer, gælder reglerne i lejeloven mellem andelshaver og fremlejetager. Dette betyder blandt andet, at der er regler for huslejeniveauet i fremlejeperioden, som man skal være opmærksom på hvis man gør brug af fremleje.

Husorden og støj

Bestyrelsen har igen modtaget adskillige klager angående støj fra fester og lign. i gården og på altanerne og minder for en god ordens skyld lige én ekstra gang om husordenen, der foreskriver:

Musik, fest eller anden støjende adfærd må ikke finde sted for åbne vinduer/altandøre og må generelt ikke være til gene for de øvrige beboere. Henstiller en beboer venligt om at vinduer/døre skal lukkes og musik bør skrues ned, skal denne henstilling efterfølges.

Derudover har vi i år haft et voksende problem med ubudne gæster i vores gård. Vi ser et mønster i, at de ubudne gæster ofte står uden for døren til skralderummet og venter på at den åbnes. Vi har derfor fået sat skærmende film op på ruderne, så man ikke kan se ind, og beder fortsat ALLE om at være ekstra opmærksomme på, at de ikke lukker ubudne folk ind, samt sikre, at dørene er lukket. Dette gælder også, hvis man har gæster – *husk at informere* dem om foreningens husorden og de vigtigste forholdsregler.

Affald

Det anbefales, at alle beboere affaldssorterer efter bedste evne. I bestyrelsen vil vi opfordre til, at man bestiller et "Nej tak til reklamer"-skilt, hvis man alligevel ikke får læst reklamerne og er træt af at slæbe dem op og ned fra lejlighederne. Med "Nej tak til reklamer"-skiltet vil man stadig modtage lokalavisen og almindelig post. Derudover kan reklamerne let læses på en app, der hedder "Min Tilbudsavis". På denne måde kan der spares tonsvis af papir. Alternativt kan man vælge de få reklamer, man vil have, på "Mine Tilbud" online.

Kælderrum

I år har vi ikke haft et større skybrud ... endnu. Til gengæld har vi for mange overfyldte kælderrum, og flere, som ikke opbevarer deres ting hensigtsmæssigt. Nogle andelshavere har desuden optaget pladsen på fællesarealerne i kælderrummene. *Husk*, at det *ikke er tilladt at stille ting direkte* på kældergulvet i jeres kælderrum. Der vil i løbet af efteråret blive indkøbt Europaller af plast, som kan rekvireres via lb, så alle har mulighed for at få løftet deres ejendele op fra gulvet. Husk også, at ALLE rør i kælderen skal være blotlagt og tilgængelige.

Det er den enkelte *beboers* ansvar at sørge for at ens kælderrum ikke udgør en fare for hele kælderens tilstand. Har man ting stående direkte på gulvet – hvilket ikke bare giver våde, ødelagte ting, men også øget risiko for råd og skimmelsvamp – skal disse ting fjernes: de skal løftes cirka 20-25 cm over gulvet.

Gården

Gården er generelt meget slidt og trænger på flere områder til renovering. Vores få overlevende teak-møbler synger på sidste vers og må skrotes snart. Stakittet rundt om græsplænen trænger også til olie, og bestyrelsen lægger op til, at der afsættes et fast beløb på vores driftsbudget til gården/haven, som inkluderer gartner, havedag, planter osv. Nye havemøbler og andre større udskrivninger skal dog stadig godkendes af bestyrelsen. Dette forslag præsenteres nærmere på GF.

Havedag

Havedagen blev afholdt først i juni, og der var et fint fremmøde - stor tak til alle, der gav en hånd med. Der var fint vejr, hygge, kage og pizza, som foreningens bank sponsorerede. Vi fik friske blomster i alle krukker, krydderurtebedene i de to sorte højbede blev frisket op, og der kom lidt nye stauder og lupiner. Bestyrelsen opfordrer til, at interesserede beboere får samlet en lille gård-/havegruppe, som løbende kan holde øje med vanding i de tørre perioder, tage lidt lugning og anden mindre pleje, som de to årlige gartnerbesøg og viceværten ikke dækker. Så meld jer til GF, send bestyrelsen en mail, eller læg en seddel i postkassen!

Barnevogne

Da barnevogne og lignende ikke må opbevares i opgangene grundet brandmyndighedernes regler, er der blevet lavet en løsning til parkering af barnevognene i et separat rum i cykelkælderen. Flere beboere har dog ytret ønske om en anden løsning og er kommet med et konkret forslag til et barnevognsskur i gården; dette første forslag blev ikke vedtaget. Derfor står spørgsmålet om et særligt barnevognsskur pt. stadig åbent.

Kabel-tv og internet.

1/7-2016 vedtog Folketinget lovændring ang. foreningsaftaler mht. kabel-tv. For A/B Aaen betyder det, at andelshavere, som ønsker at stå uden for foreningens hidtil fælles tv-aftale, nu kan gøre netop det. Sidste år foretog bestyrelsen en rundspørge om dette emne, og i omegnen af 25 andelshavere tilkendegav, at de ønskede at afmelde tv-aftalen. YouSee blev informeret og foreningen havde et tilbud om en ny aftale, hvor x antal andelshavere ikke behøvede at være koblet op på aftalen. Pga. det varslede lovændringsforslag valgte bestyrelsen dog at takke nej og afvente, hvad Folketinget ville lovgive fremadrettet.

Rent praktisk skal den enkelte andelshaver give administrator LEA besked, som så vil afmelde vedkommende hos YouSee. En genetablering af kabel-tv-pakken vil koste et gebyr (både til YouSee og LEA for administration), så der er lidt udfordringer i forbindelse med overdragelse, men det finder bestyrelsen og LEA den bedst mulige løsning på.

Tidligere var det ikke muligt at få internet igennem YouSee uden også at have kabel-tv, dette er nu blevet ændret. Det er dog vigtigt at gøre opmærksom på, at det er andelshaverens eget ansvar at undersøge, hvilke betingelser ens internetløsning er underlagt. YouSee's Foreningsbredbånd er desuden blevet udskudt nok engang, så der er stadig ingen fælles løsning. Procedure for afmelding bliver beskrevet på Aaens hjemmeside.

Højhus som ny nabo

Bestyrelsen følger p.t. konkrete planer om at opføre et byggeri på grunden hvor Landsarkivet i dag ligger. Der er tale om et byggeri på 75 meters højde (ned mod Jagtvej), samt et byggeri på højde med den sorte bygning. Disse skal indeholde ungdomsboliger, familieboliger, en tagterrasse, samt evt. et supermarked i gadeniveau; bestyrelsen er ikke venligt stemt overfor dette relativt høje byggeri. Projektet er dog ikke endeligt vedtaget af kommunen; man afventer pt. en høring

angående projektet og vi er i kontakt med Nørrebro Lokaludvalg, som følger projektets udvikling. Der er endvidere oprettet en Facebook gruppe "Højhus på Nuuks Plads – Nej tak", hvor man kan holde sig orienteret om byggeriet og dele ny information, hvis man hører mere i byggesagen. Man er hjertens velkommen til at kaste sig ind i kampen.

Artikel om byggeriet: <http://www.business.dk/ejendomme/landsarkivet-paa-noerrebro-skal-omdannes-til-kaempe-boligtaarn>.

Link til at holde sig orienteret omkring høringer: www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner

Øvrigt fællesskab

Til allersidst tager vi den glade fælleskabshat på, der er kun OS selv til at rydde op i gården, skralderummet, i vaske- og cykelkælderens og på gaden. Vi betaler alle for skrald, vicevært og de ekstraregninger, der kommer pga. overfyldte containere m.m.. Så tag den glade hat på og giv en hånd med når du ser noget der trænger!

Næste år er der nogle større vedligeholdelsesprojekter på bedding, og de vil også kræve deres af vores fællesskabsånd. Vi håber, at I vil bakke op om projekterne og de midlertidige gener de kan medføre. Det er vigtigt at passe på vores bygning og vores fællesskab.

Venlige hilsener og på gensyn,

Bestyrelsen

HUSK:

- Akutte henvendelser/sager skal altid rettes til Ib eller LEA.
- Inden du henvender dig til bestyrelsen med et spørgsmål, tjek evt. foreningens hjemmeside www.aaen.minisite.dk. Måske findes svaret der. Spørg evt. en nabo. Det kan være han eller hun kender svaret.
- Man er velkommen til at sende mails til bestyrelsen på aaen.info@gmail.com. Lidt tålmodighed hjælper (ellers mød op i kontortiden!): vi besvarer mails hurtigst muligt, men der er desværre ingen mulighed for at sige, hvor hurtigt man kan forvente et svar.
- I forlængelse heraf vil bestyrelsen anbefale at man henvender sig på kontoret i åbningstiden: næstsidste onsdag i måneden (bemærk at den er ændret) fra kl. 19-20.
- Følgende betragtes ikke som AKUT og skal derfor håndteres i kontorets åbningstid:
 1. Div. papirer der kræver bestyrelsens underskrifter
 2. Byggesager.
 3. Overdragelsessager (behandles to gange om måneden jf. vores vejledning v. salg og overdragelse).
 4. Nøgler til fælleslokale og lignende.
- Man er velkommen til at benytte sig af foreningens postkasse, hvis man er forhindret i at møde op i åbningstiden. Så håndterer vi sagen eller underskriver div. skrivelser ved næstkommende bestyrelsesmøde/kontortid.