

A/B Aaen



Bestyrelsens årsberetning

2016/2017

Kære beboere i A/B Aaen,

Vi nærmer os med hastige skridt årets afslutning og det er jo en god anledning til at gøre status og fremhæve nogle af de væsentligste punkter for året der er gået.

Der har i årets løb været afholdt ikke mindre end fire ekstraordinære generalforsamlinger, hvilket er udtryk for et begivenhedsrigt år med bl.a. modernisering af vores vedtægter, ny vurderingspraksis ift. ejendommens værdi og fremsættelse af et større vedligeholdelsesprojekt af ejendommen. Der har været et fint fremmøde, og bestyrelsen vil gerne takke for det gode engagement der har været tilstede i år.

Vi glæder os til den kommende periode, og vi vil forsætte arbejdet med at sikre foreningens økonomisk bæredygtighed.

Bestyrelsen opfordrer beboere, som ønsker at engagere sig i foreningens fremtidige udvikling, til at stille op til bestyrelsen.

Vi håber at se dig til generalforsamlingen, så du kan være med til at tage ansvar for foreningen.

Bestyrelsen

Foreningens økonomi

Vores forening har fortsat en god økonomi, og der har ikke været større projekter i årets løb med dertilhørende lånoptagelse, hvorfor foreningen har en friværdi på ca. 79 %.

Foreningens samlede gældsforpligtigelser udgør ca. 37 millioner kr., og der er igen i år afdraget fornuftigt på lånene. Bestyrelsen anbefaler som de forgående år, at afbetaling på lånene ikke udbetales i form af en forhøjet andelskrone, men i stedet tilsidesættes til fremtidig lånebehov i forhold til foreningens vedligeholdelsesplan. Der vil dermed fortsat blive opbygget en mindre "buffer", så foreningen i fremtiden kan hjemtage lån til større vedligeholdelsesprojekter, uden at andelskronen bliver udsat for større udsving.

Ved seneste ordinære generalforsamling blev det vedtaget, at der pr. 1. januar 2017 skete en stigning i boligafgiften på 5 %. Bestyrelsen tilkendegav på samme tidspunkt, og senest ved fremsættelse af forslaget om et større vedligeholdelsesprojekt, at der ved den kommende ordinære generalforsamling vil blive foreslået en stigning i boligafgiften på 6 % pr. 1. januar 2018.

Det er ligeledes bestyrelsen vurdering, at boligafgiften bør stige med 6 % hvert år i perioden fra 2019 – 2020.

Den af bestyrelsen foreslåede stigning i boligafgiften skal ses i sammenhæng med den udarbejdede vedligeholdelsesplan for ejendommen. Der er for nuværende ikke sammenhæng mellem den fastsatte boligafgift, og de projekter som i de kommende år skal realiseres.

Budget

Der er opnået et overskud i overensstemmelse med det fremlagte budget for 2016/2017. Der har ikke været afholdt større vedligeholdelsesprojekter i år, men det opsavede overskud kan indgå i finansieringen af de projekter, som foreningen vedtager skal gennemføres i det kommende år.

Værdiansættelse af andelskronen

A/B Aaen har ved den ekstraordinære generalforsamling af 19. juni 2017 vedtaget, at foreningen overgår til valuarvurdering i forbindelse med fastsættelse af værdien af ejendommen.

Den nuværende andelskrone er fastsat til 12.056,66 kr., og er senest reguleret i 2014.

Den af bestyrelsen indhentet valuarvurdering har medført en vurdering, der er 17 millioner kr. højere end den offentlige ejendomsvurdering.

Bestyrelsen vil ved den kommende generalforsamling foreslå, at 30 % af værdistigningen udmøntes i andelskronen, og at de resterende 70 % henlægges til fremtidige vedligeholdelsesprojekter, alt med henblik på at sikre, at der ikke kommer store udsving i andelskronen i forbindelse med fremtidige større vedligeholdelsesprojekter, som alene kan finansieres ved låneoptagelse. Bestyrelsens forslag vil medføre, at andelskronen fastsættes til 12.535,04 kr.

Bestyrelsen har modtaget forslag fra flere beboere vedr. fordeling af værdistigningen, hvorfor der til den kommende generalforsamling skal stemmes om, hvilken fordelingsnøgle A/B Aaen ønsker. Der er modtaget forslag om fordeling af værdistigningen som følger:

- 100 % af værdistigningen udmøntes i andelskronen (andelskronen vil herefter udgøre 13.652,94 kr.)
- 70 % af værdistigningen udmøntes i andelskronen og 30 % henlægges til fremtidig vedligeholdelse (andelskronen vil herefter udgøre 13.173,84 kr.)
- 50 % af værdistigningen udmøntes i andelskronen og 50 % af værdistigningen henlægges til fremtidig vedligeholdelse (andelskronen vil herefter udgøre 12.854,44 kr.)

Vedligeholdelsesplan

Anbefalingen om at henlægge midler til vedligehold er taget i forhold til de projekter der er anbefalet og estimeret af vores bygningsrådgiver og disse fremgår af vores vedligeholdelsesplan. Foreningens vedligeholdelsesplan skal ydermere hjælpe med at prioritere hvilke projekter der skal iværksættes, og hvad de enkelte projekter anslås at koste. Bestyrelsen skal understrege, at vedligeholdelsesplanen ikke er en køreplan for de enkelte projekter, men alene en oversigt over hvilke projekter, der må forventes at skulle iværksættes indenfor en 10 årig periode.

Vinduer

Bestyrelsen har det seneste år fremsat forslag til et større vedligeholdelsesprojekt under arbejdstitlen "Projekt 2018". Projektet indeholdte bl.a. udskiftning af vores nuværende vinduer samt facaderenovering, men forslaget opnåede ikke tilstrækkeligt flertal på den ekstraordinære generalforsamling den 1. august 2017. Bestyrelsen vil i den kommende periode fremsætte et revideret forslag, men der udestår fortsat et større arbejde inden et sådan forslag kan fremsættes.

Kloaknet

Gårdens kloaknet har været et punkt på flere møder. Bestyrelsen har iværksat en grundig gennemgang af nettet. I skrivende stund er det komplette fotomateriale ikke blevet gennemgået af rådgiver og kloakfirma. Det kloakfirm der har repareret kloakken udfor Ahlmanns gade 4, melder dog at vore kloakker er i temmelig dårlig stand, da vores gamle net består af lerrør, som er faldet sammen flere steder. Samtidig er vores kloakbrønde ulovlige, da regnvand og faldstammer ikke er skilt ad. Et groft skøn er at vi står med udgifter mellem 500.000 - 700.000. Hertil skal lægges udgifter til genetablering af gården eftersom kloaknettets reovering kræver et omfattende gravearbejde.

Udbedring af dette er presserende, da kloakbrønde som sagt er ulovlige, og da ødelagte kloakrør medfører at vi har problemer med rotter i gården.

Fugt

Flere beboere i stueetagen har døjet med fugtproblemer i deres lejligheder på grund af opstigende fugt fra kælderen. Foreningen har fået lagt omfangsdræn for ca. 25-år siden.

Vi har fået foretaget fugtmåling på et stort udsnit af kældervæggene, der viser at vi har store problemer med alt for høj fugtindhold i ret mange af vores ydervægge. Vi bør få undersøgt om vores omfangsdræn stadig virker. Et nyt omfangsdræn er meget bekosteligt (ca 500.000 pr langside).

En alternativ og billigere løsning tilbydes af Drytech og hedder elektrosmose. Den består i at der sættes en svag strøm til væggene som polariseres og derved frastøder vandet. Bestyrelsen har været i kontakt med en andelsforening der med succes har afprøvet denne løsning. Metoden er dog stadig ny og mange er skeptiske. Vi er stadig i gang med at undersøge, hvad der kan gøres, men det er også presserende at få gjort noget ved dette, da vi i værste fald får skader i form af råd på vores bærende bjælker.

Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsens arbejde består i at håndtere henvendelser fra beboere, godkende og iværksætte løbende reparationer på vores ejendom, samt projektere og fremlægge større vedligeholdelsesprojekter (iht vedligeholdelsesplanen) for resten af beboerne.

I år har der været hektisk aktivitet i form af mange ekstraordinære generalforsamlinger. Dette har betydet at rigtige mange beboere fået mulighed og også brugt denne mulighed for at deltage i beslutningerne. der skal tages om vores forening.

Bestyrelsen kan træffes næst sidste onsdag i hver måned mellem kl 19 og 20, hvor der også holdes bestyrelsesmøder. Der svares løbende på mails, og ved vigtige eller presserende sager holdes der ekstra bestyrelsesmøder. Større projekter afføder også ekstra mødeaktiviteter.

Der udbetales en årlig godtgørelse (3.750 kr. pr. person) til alle bestyrelsesmedlemmer. Den siddende bestyrelse kan beslutte vilkårene for denne udbetaling. Dette års bestyrelse besluttede at godtgørelsen kun skulle udbetales, hvis det enkelte bestyrelsesmedlem/suppleant havde deltaget i mindst 80 % bestyrelsesmøderne. Det bemærkes, at bestyrelsen alene består af seks medlemmer, idet to øvrige medlemmer er udtrådt i indeværende periode.

Hjemmeside

Bestyrelsen udarbejde i starten af 2017 en ny hjemmeside (www.abaaen.dk). Det har været et ønske fra bestyrelsen, at flere oplysninger blev nemt tilgængeligt for den enkelte beboer. Bestyrelsen vil i højere grad henvise beboerne til hjemmesiden, idet langt de fleste spørgsmål er besvaret på hjemmesiden.

Digitalisering

Der er gennemført en udskiftning af vores tidligere varme- og vandmålere i foreningen, så vi nu får aflæst vores varmeregnskab elektronisk. Dette medfører, at aflæsningen af årets forbrug ikke forudsætter, at den enkelte beboer er hjemme, ligesom den enkelte beboer nu kan følge sit forbrug via internettet. Derudover vil de nye målere alene registrere den varme, som radiatoren afgiver, hvorfor vi får et mere præcist varmeregnskab, ligesom foreningen har opnået en besparelse på omkostningerne i forbindelse med udarbejdelse af varmeregnskabet.

Bestyrelsen vil i forbindelse med den kommende generalforsamling fremsætte forslag om, at der indsættes en ny bestemmelse i vores vedtægter, så der kan kommunikeres elektronisk. Bestemmelsen ønskes indsat, idet postlevering medfører større og større udgifter til porto og kopiering mv. Derudover vil det lette kommunikationen mellem andelshaver, bestyrelse og administrator.

Der er endvidere oprettet et elektronisk booking system af vores fælleslokale, så alle beboere hurtigt og effektivt kan foretage reservation af fælleslokalet, ligesom afregning sker via elektronisk overførsel.

Nøgleprojekt

Et flertal foreningens beboere stemte tilbage i maj 2016 ja til, at udskifte vores nuværende manuelle låsesystem, med et elektronisk låsesystem. Efterfølgende viste det sig desværre, at det valgte elektroniske låsesystem ikke var forsikringsgodkendt. Bestyrelsen

arbejder fortsat med en løsning til et nyt låsesystem, og foreningens beboere vil blive informeret når der er fundet en alternativ løsning.

Energitilskud

Igen i år havde bestyrelsen søgt om tildeling af energitilskud via Københavns Kommune. I år lykkedes det endelig at få tildelt en del af tilskuddet. Tildelingen omfattede et tilskud til et kommende vinduesprojekt, således at foreningen ville få tilskud til udskiftning af alle vinduer ud mod gadeniveau. Da forslaget om et vinduesprojekt i A/B Aaen faldt på den seneste ekstra ordinære generalforsamling, er foreningen desværre ikke længere berettiget til det tildelte tilskud. Bestyrelsen vil derfor igen i 2018 søge om energitilskud, til brug ved fremtidige projekter i AB Aaen.

Fremleje og Airbnb

Bestyrelsen har igen i år brugt meget tid på henvendelser vedr. fremleje af andelsboliger, og har i den forbindelse udarbejdet en vejledning om reglerne, som kan læses på foreningens hjemmeside (www.abaaen.dk). Bestyrelsen skal henstille til, at man læser vejledningen om fremleje inden den enkelte beboer retter henvendelse til bestyrelsen, idet der har været en stor mængde henvendelser vedr. emnet.

Bestyrelsen udsendte i medio 2017 en vejledning til samtlige beboere i A/B Aaen omhandlende, at det ikke er tilladt jf. de nuværende vedtægter, at foretage korttidsudlejning af sin andelsbolig. Udlejning i strid med vedtægterne kan medføre eksklusion af andelsforeningen.

Øvrigt

I år blev foreningens årlige hoveddag desværre ikke afholdt. Dette skyldes, at der manglede frivillige beboere til at stable hoveddagen på benene. Bestyrelsen leder derfor med lys og lygte efter beboere der vil nedsætte et haveudvalg, så der kan blive taget en kærlig hånd om vores gård og have.

Hvis der iværksættes et renoveringsprojekt af kloaknet vil store dele af gården skulle graves op og efterfølgende genetableres. Hvis der sidder nogle med gode ideer til projekt "genetablering" så er dette en oplagt mulighed.

Såfremt nogle beboere skulle have et ønske om at nedsætte andre udvalg i foreningen, hører bestyrelsen meget gerne fra jer, og vi vil derfor opfordre alle andelshavere til at deltage aktivt i vores foreningsmiljø.

Bestyrelsen henstiller i øvrigt til, at alle beboere hjælper til ift. oprydning på fællesarealer, ligesom forslag til vedligeholdelsesprojekter også modtages med glæde.