

A/B AAEN



Bestyrelsens Årsberetning 2017/18

Nørrebro. Oktober 2018

Indhold

Kære beboere i AB Aaen	2
Foreningens økonomi	3
Vedligehold	3
Kloak:	3
Fugt / Ventilation i kældre:	3
Bestyrelsens arbejde	4
Fra beboerne til bestyrelsen	4
Altaner	4
Vinduesprojekt	5
Opgange	5
Venteliste	5
Fremleje	5
Husorden og støj	5
Affald	6
Gården	7
Hjemmeside	7
Vaskekælder	7
Øvrigt fællesskab	8

A/B Aaen

Bestyrelsens Årsberetning 2017/18

Kære beboere i AB Aaen

Så er det blevet tid til AB Aaens årlige ordinære generalforsamling.

I anledning af foreningens 50 års fødselsdag den 25. juli i år bydes alle beboere derfor på pølser, øl og vand tirsdag den 30. oktober kl. 17-19 inden generalforsamlingen. Inden arrangementet vil der blive opsat blanketter i opgangene hvor man skal tilmelde sig hvis man ønsker at deltage.

Året i år har også været ramme for en sørgelig begivenhed, i det vi desværre måtte sige farvel til et af foreningens koryfæer. John, som udover i en årrække at have bidraget med sin engagerede deltagelse i bestyrelsen og bestyrelsesarbejdet, også udmærkede sig ved at have boet i foreningen i hele sit 87 år lange liv, gik desværre bort i januar efter lang tids sygdom. Han vil blive husket og savnet.

Bestyrelsens arbejde i år har, udover det daglige arbejde med beboerkontakt, drift og vedligehold, særligt været fokuseret på at gennemgå foreningens vedligeholdelsesplan. I denne forbindelse har vi prioriteret og opdateret de vedligeholdelses- og moderniseringsarbejder der skal igangsættes over de kommende år for at holde bygningen i sund stand og for at sikre at vi alle får mest muligt ud af vores lejligheder og fællesarealer. Vi igangsat altanprojektet i løbet af året, og ved generalforsamling fremsætter vi to nye forslag til renovering og forbedring af vores fællesarealer. Endelig arbejder bestyrelsen på at kunne fremlægge et revideret vinduesprojekt senere i år.

Vi opfordrer som altid til, at vi byder velkommen til nye naboer og i fællesskab hjælpe dem til rette i foreningen og viser dem at det at bo i en andelsforening handler om fællesskab. For nye beboere kan det være svært at vide, hvordan man skal håndtere storskrald, hvordan vaskemaskinen virker, eller hvor man må stille sin cykel. Så hjælp hinanden og spørg jeres naboer, når I er i tvivl om noget. Det skaber fællesskab.

Vi glæder os til det næste år, hvor vi vil arbejde for endnu mere fællesskab og bedre forhold for hele foreningen.

Vi glæder os også til at se rigtig mange af jer til generalforsamlingen. 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

Foreningens økonomi er fortsat solid og vi har en lav belåningsgrad på under 20%.

Valuarvurdering: I 2017 overgik foreningen til valuarvurdering. Dette betød at den bogførte værdi af ejendommen steg 10% fra 171 til 188 millioner kr. Dette års valuarvurderingen bød på en yderligere stigning på 9%, således at bygningen vurderes til 205 millioner kr. Denne stigning skyldtes ikke en ændret vurdering af bygningens forhold, men var et rent teknisk resultat af lovændringer der blev vedtaget i maj 2018 med henblik på at ensrette prissætning af andelsforeninger.

Bestyrelsen har valgt at lade generalforsamlingen stemme om fordelingen af årets værdistigning. Bestyrelsens holdning er at det er rimeligt at en del af årets værdistigning tilfalder andels-haverne gennem en stigning af andelskronen. Samtidig anbefaler vi også at en del henlægges indtil foreningens lånebehov til fremtidige vedligeholdelsesprojekter er afklaret.

Belåning: Vi har i år nedbragt foreningens langsigtede gæld med 1 million kr. Foreningens belåningsgrad er faldet betragteligt gennem de sidste to år, men dette skyldes primært ejendommens værdistigning i samme periode og ikke et større afdrag på vores gæld end forventet. Det antydes nogen gange (særligt af banker!) at en lav belåningsgrad i andelsboligforeninger kan være et dårligt tegn. Faktum er at langsigtet gæld i andelsboligforeninger er en dårlig forretning for foreningen og ofte også en dårlig forretning for andelshaverne idet der ikke kan opnås rentefradrag for foreningens renteudgifter, der så skal betales gennem boligafgiften. Det er derfor bestyrelsens holdning at vi fortsat skal fokusere på at holde gælden nede, og når nye lånebehov opstår er det vigtigt at foreningen har en lav belåning og sund økonomi, således at vi kan nedbringe denne gæld passende hurtigt.

Budget: Året har budt på et pænt overskud der er lidt større end sidste års fremlagte budget. Dette skyldes lavere drift- og vedligeholdelsesomkostninger i løbet af året. Overskuddet er kærkomment da bestyrelsen har foreslået adskillige ekstraordinære vedligeholdelsesopgaver der kan startes op i løbet af det kommende år, samtidig med at vi har et projekt om vinduer mod gaden og facade-reparationer i støbeskeen.

Vedligehold

Kloak:

Flere af kloakkerne i gården er i løbet af året blevet renoveret, og der er blevet etableret rotte-spærrere i alle gårdens kloakker.

Fugt / Ventilation i kældre:

Vi har haft flere beboerhenvendelser i forhold til problemer med fugt i kældre og stuelejligheder. For at afhjælpe fugtproblemet er der i løbet af året blevet etableret ventilation i en række kælder-vinduer. Ligeledes er et nedløbsrør blevet lavet, således at vandet afledes i kloakken i stedet for et bed langs husets murværk.

Bestyrelsens arbejde

Fra beboerne til bestyrelsen

- Akutte henvendelser/sager skal altid rettes til Ib eller LEA.
- Inden du henvender dig til bestyrelsen med et spørgsmål, tjek evt. foreningens hjemmeside www.abaaen.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 aaeninfo@gmail.com. Hav dog lidt tålmodighed. 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 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 (Håndteres primært af LEA, bestyrelsen godkender elektronisk, og det er derfor ikke nødvendigt at booke et møde til dette. Man skal dog være klar over at der kan være ting ved overdragelsen, der skal udbedres, og dette kan forsinke processen. Sørg for at sætte lidt tid af til dette).
 4. Nøgler til fælleslokale og lignende.
- Man er også velkommen til at benytte sig af foreningens postkasse, hvis man er forhindret i at møde op i åbningstiden. Vi vil så håndtere sagen eller underskriver div. skrivelser ved næstkommende bestyrelsesmøde/kontortid.

Vi minder om at beboere ved etablering af badeværelse skal gøre brug af foreningens rådgiver Sorin Nita fra Promana Byggerådgivning A/S, både ved planlægning af projektet, men også undervejs, i form af kontrolbesøg. Denne udgift skal afholdes af beboeren, der får udført arbejdet.

Ligeledes arbejder bestyrelsen på en liste over godkendte leverandører som skal bruges ved udførelse af el- og VVS-attester i forbindelse med salg. Denne vil snarligt blive lagt på foreningens hjemmeside.

Altaner

Ved generalforsamlingerne i 2016 og 2017 blev det besluttet at beboerne i A/B Aaen skal have mulighed for at opsætte altaner. I den forbindelse har bestyrelsen fået udarbejdet en konkret plan for placering af altaner til lejlighederne på 1. til 4. sal. Planen blev godkendt på en ekstraordinær generalforsamling i august 2018, hvilket betyder at fremtidig opsætning af altaner følgende denne plan ikke behøver yderligere behandling på en generalforsamling, men blot kræver bestyrelsens godkendelse i tillæg til myndighedsbehandling.

På den ekstraordinære generalforsamling blev det ligeledes vedtaget at opdatere husordenen i forhold til brug af altaner, samt at udhængende altaner på 1. til 4. sal tæller som en 50% permanent forbedring mens de resterende 50% afskrives over en 60-årig periode.

I skrivende stund er der i foreningen tilmelding til en altanrunde. Vi håber at mange af foreningens beboere vil kunne få den altan de ønsker sig at, og at dette vil bidrage til glæden ved at bo i foreningen. Hvis alt går efter planen vil altanerne blive opsat om cirka et år.

Vinduesprojekt

Ved ekstraordinær generalforsamlingen i 2017 blev der fremlagt et storstilet vedligeholdelsesprojekt for foreningen. Planen mødte en del kritik for at være for omfangsrig og blev ikke vedtaget. Bestyrelsen arbejder på at kunne fremlægge et strømlinet vinduesprojekt der vil fokusere på at udskifte vinduer mod gaden med støjreducerende vinduer samt at foretage nødvendigt vedligehold og reparation af vores facade. Vi håber at kunne fremlægge dette projekt inden årsskiftet.

Opgange

Det er efterhånden nogle år siden at vore opgange er blevet malet, og selvom vi er nogle der synes, det er charmerende at man kan se at de er malet i 80'erne, så er mange også ved at være trætte af deres udseende. Bestyrelsen stiller derfor forslag om at vi går i gang med at få dem malet. Da det ikke er helt billigt foreslår vi at de bliver malet løbende over en årrække. Forslaget går på at vi tager 3 opgange om året, og at de 3 opgange der skal males vælges ved lodtrækning på den ordinære GF.

Venteliste

Bestyrelsen får ofte henvendelser fra andelshavere, der er vokset ud af deres andel, og ønsker at flytte i en større lejlighed i foreningen. Som foreningens vedtægter er nu, står det den enkelte andelshaver frit for at sælge til hvem de ønsker. Bestyrelsen har derfor udarbejdet et forslag til interne ventelister i foreningen, således at andelshavere der ønsker at blive i foreningen, er bedre stillet i håbet om at komme i betragtning til en større lejlighed i foreningen.

Fremleje

Bestyrelsen er til stadighed udfordret af hvordan fremlejning skal håndteres. Vores vedtægter er åbne for fortolkning. Vi er derfor blevet enige om at fremsætte et forslag, der både lempet, strammer og præciserer reglerne. Vi foreslår at man skal have boet i foreningen i 2 år, inden man kan fremleje. Til gengæld kan man fremleje uden nogen forklaring på hvorfor i 1 år. Skal man fremleje i 2 år, skal man fortsat vedlægge en efter vedtægterne gyldig attest. Derudover indskræpes det at man på 5 år kun kan fremleje en periode. Dette forslag er fremlagt for at gøre det klare for både bestyrelse og beboere.

Husorden og støj

I forbindelse med 2. omgang af altanprojekt er husordenen i relation til altaner ved at blive opdateret. Husordenen findes på hjemmesiden og et uddrag er ophængt i alle opgange. HUSK lige at vise hensyn til jeres naboer. Vi oplever i stigende grad, at der er larm fra fester fra åbentstående vinduer. HUSK at der er andre end jer der bor i foreningen, og som har ret til nattero. Vi opfordrer således til at alle andelshavere læser og efterlever husordenen.

Trods 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.”, har bestyrelsen i det seneste år modtaget mange henvendelser vedrørende larm fra fester. Bestyrelsen minder om, at vi bor i en gammel ejendom, hvor der er meget lydt. Vi opfordrer til dialog, hvis man er generet af larm fra fester. Det indskærpes at vinduer og altandøre skal være lukket når man holder fest.

Affald

Alm. affald: Københavns kommune har gennem de senere år udvidet muligheden for affaldssortering betragteligt. Bestyrelsen opfordrer selvfølgelig til at man i videst muligt omfang sorterer sit affald. Vi er dog som forening lidt udfordret af de mange typer skraldebeholdere, vi nu skal håndtere. Vi vil derfor søge kommunen om tilladelse til at opføre et skraldehus foran porten ved Hiort Lorenzens Gade, således at vi kan undgå at skulle bruge en betragtelig del af vores gård på skraldeopbevaring. Hvis Københavns Kommune giver tilladelse, vil vi stille forslag om etablering af skraldehuset på en generalforsamling.

Vi har desuden søgt kommunen om at få nedsat mængden af beholdere, men dette kræver at vi kan dokumentere at de ikke bliver overfyldt. Det er derfor yderst vigtigt at man dels sorterer, men også at man minimerer pappet inden man smider det i beholderen, ikke overfylder beholderene fordi man ikke gider tage den næste, osv.

Byttebørsen: Vores byttebørs på hylden i skralderummet, bliver stadig flittigt benyttet af foreningens beboere. Den er til tider godt overfyldt med alt mellem himmel og jord. Desværre er det ikke altid at der er tale om brugbare ting. Der bliver jævnligt stillet skrald, ituslåede spejle, flasker uden pant mv. Dermed ikke sagt at den enes mands skrald ikke kan være en anden mands skat. Men tænk lige en ekstra gang over om det du skiller dig af med kunne have værdi for andre, før stiller diverse effekter på hylderne. Byttebørsen skal ikke bruges som den lette udvej til at komme af med sit storskrald. Der henviser vi i stedet til genbrugsstationen Bispeengbuen eller at man venter til den næste storskraldscontainer inden man skiller sig af med sit skrald .

Storskrald, affaldscontainer og genbrugsstation: Skrald er vores allesammens hovedpine, så agér ansvarligt, lad være med at hensætte storskrald i gården. Vi har containere hver 2. måneden, så planlæg efter dette. Husk at byggeaffald i form af murbrokker og lignende ikke må komme i containeren. Den type affald er man selv ansvarlig for at køre bort. Vi har heldigvis en genbrugsstation næsten lige om hjørnet – Bispeengbuen – som modtager byggeaffald af denne karakter.

Vi er desværre plaget af “gæster” som har fundet ud af at lukke sig ind af vores portdør mod HLG med en skruetrækker, for at komme ind og rode i vores skrald. Vi arbejder på en løsning, men alle opfordres til at holde øje med uvedkommende, og smide dem ud igen.

Gården

I år har vi fået fjernet den nedklippede efeu. Det viste sig at være en fordel at have ventet et par år fra efeuen blev nedklippet, eftersom den visnede efeu var meget let at få ned, og at nedtagningen gjorde minimal skade på murværket.

Vi har haft en sommer, der har opfordret til meget udeliv, hvilket betyder at gården bliver brugt rigtigt meget. Det er dejligt at gården er et populært opholdssted, men nogle områder bliver meget støjbelastede. Som det er nu, er bæk arealer placeret ved husvægge. Dette er stærkt generende for de beboere, der er så uheldige at bo ved disse områder. Vi fremsætter derfor forslag på denne GF om at boldbanen nedlægges og laves om til et bord/bænk område, samt at grillen nedlægges og at der opstilles en ny gasgrill i midten af gården.

Vi erkender at ladcykler ikke kan være i cykelkælderens, og foreslår derfor at vi i stedet indretter indhakkene mellem trappetårnene til henstilling af disse. Almindelige cykler SKAL stadig henstilles i cykelkælderens.

Havedag: Årets havedag blev afholdt den 26. maj. Der var et beskedent fremmøde, men en stærk arbejdsvilje blandt de fremmødte. Der blev ryddet op i gården, inventar blev rengjort og en del af gårdens planter og bede blev ordnet. Grundet den lidt sene dato for havedagen havde bestyrelsen allerede i begyndelsen af maj indkøbt planter til gårdens krukke og plantet dem med hjælp fra gårdens børn. Da der på havedagen var lovet regn om eftermiddagen blev det besluttet at udskyde oliering af havemøblerne. Vi vil give en stor tak til alle der gav en hånd med.

Hjemmeside

På foreningens hjemmeside (abaaen.dk) kan man finde praktiske oplysninger omkring A/B Aaen, kontaktinformationer på vores administrator (LEA), vicevært og ikke mindst en kalender med datoer for kontrovagt (næstsidste onsdag i hver måned), storskraldscontainer, næste generalforsamling og lignende. Der er desuden mulighed for at reservere foreningens fælleslokale gennem hjemmesiden.

Vi prøver løbende at opdatere indhold på hjemmesiden, men modtager gerne råd og tips til at gøre den bedre. Så sig endelig til hvis der er noget I som andelshavere mener skal tilføjes eller opdateres på hjemmesiden.

Vaskekælder

Husk at tomme plastdunke til vaskemiddel skal i containeren til hård plast, og at tømme lommeuld mv. i én af skraldespandene i stedet for på gulvet/ud på maskinerne. Ved brug af tumblerne er det god stil, at rense filteret i lågen og i tumbleren, så den næste bruger ikke skal gøre dette.

Det sker desværre også ofte, at der ophober sig en del kurve med både vådt og tørt tøj i vaskekælderens, og at tøjet ikke bliver hentet i flere dage. Vores vaskekælder er ikke verdens største, og vi har ikke så mange vasketøjskurve til rådighed. Sørg derfor for, at tage jeres vasketøj med op fra vaskekælderens.

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

Øvrigt fællesskab

På initiativ fra beboere har foreningen igen fået en Facebook-side 'A/B Aaen'. Vi kan med glæde konstatere at siden bliver livligt brugt og vi opfordrer alle til at tjekke den. Siden giver mulighed for at debattere, bytte, låne mv. Vores vicevært lb poster af og til servicebeskeder samt billeder fra gården. Det skal dog understreges at gruppen ikke er bestyrelsens eller viceværtens informationskanal. Hvis man skal i kontakt med bestyrelse eller vicevært bedes man fortsat bruge telefon (vicevært), mail eller kontordage.

Vi er igen i år sluppet for skybrud, men husk alligevel, at det er hver *eneste 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: få dem løftet cirka 20-25 cm over gulvet. Billige ståltreoler er f.eks. en løsning, eller hæng lettere ting op på gitrene. I sidste ende må foreningen betale sig fra det og eventuelt tømme de rum, der udgør en risiko. I så fald får man selvfølgelig 4 ugers varsel inden.

Næste år regner vi med at komme i gang med vinduesprojekt og altaner. 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 😊