

AB AAEN



BESTYRELSENS ÅRSBERETNING

Nørrebro. Oktober 2015

Indhold

Kære beboere i AB Aaen.....	4
Foreningens økonomi.....	5
Belåning	5
Vedligeholdelsesplan	5
Budget.....	5
Tilskud til vedligehold	5
Udført vedligehold.....	6
Rørprojekt:	6
Rørskyl.....	6
Dørtelefoner	6
El-installationer	6
Ventilation	6
Vaskekælder.....	6
Bestyrelsens arbejde	7
<i>Fra bestyrelsen til beboerne</i>	7
<i>Fra beboerne til bestyrelsen</i>	7
Husorden og støj	7
Affald	8
Storskraldscontainer og genbrugsstation	8
Gården	8
Havedag	9
Hjemmeside.....	9
Badeklub og vaskekælder	9
Barnevogne.....	9
Højhus som ny nabo	10
Øvrigt fællesskab	10

A/B Aaen

Bestyrelsens Årsberetning 2014/15

Kære beboere i AB Aaen

Tak for et godt år.

Så er det blevet tid til årets generalforsamling (GF). Som altid har der været noget udskiftning, og i år lander vi på cirka én udflytning om måneden. Vores forening er stadig super attraktiv, hvilket afspejler sig i en stor uopfordret efterspørgsel. Faktum er, at vi kan glæde os over, at vores forening og vores kvarter stadig er et attraktivt sted at bo.

Lad os byde velkommen til nye naboer og i fællesskab hjælpe dem til rette i foreningen, samt vise dem at det at bo i en andelsboligforening 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 GF'en. 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. På trods af årets rørprojekt, som krævede låneoptagning, har vi stadig en belåning på cirka 25-30%, hvilket afspejler sig i en relativt høj andelskrone og en meget lav boligafgift.

Belåning: I 2014 fik vi omlagt vores lån til et fastforrentet lån. Et F-lån havde muligvis været en bedre forretning, men bestyrelsen tror stadig på, at et fastforrentet på den lange bane bliver en bedre og mere overskuelig "forretning". Vi har igen i år betalt fornuftigt af på vores lån. Bestyrelsen anbefaler som sidste år, at afbetaling på lånet ikke udbetales i form af forhøjet andelskrone, men i stedet tilsidesættes til fremtidige lånbehov – jf. vedligeholdelsesbehov i forhold til fremlagte vedligeholdelsesplan (se nedenfor).

Vedligeholdelsesplan: Bestyrelsen har i år haft et fokus på at få udfærdiget en vedligeholdelsesplan til at styre vedligeholdsprojekter efter. 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.

Det fremgår af denne plan, at vi langt fra lægger nok til side til vedligehold. Vi foreslår derfor en huslejestigning på 10%, men imødeser en diskussion af økonomi og prioritering på GF'en vedrørende vedligeholdelsesplan kontra budget. Vedligeholdelsesplanen bliver uploadet på hjemmeside inden GF. Har man ikke adgang til denne, kan man købe en kopi på kontoret til 10kr.

Budget: I forhold til sidste års fremlagte budget er der overskud. Dette skyldes bl.a. at vi ikke som forventet /lovet ansatte viceværtassistance. Denne hensigt blev ikke iværksat, da vi ville løb sur i at finde den rigtige person. Vi får dog fremadrettet brug for at bruge flere penge på vedligehold, og muligvis også "lægge penge til side" til større projekter, hvilket vi således kan starte på med dette år overskud. Budgettet vil som altid blive gennemgået sammen med regnskabet på GF.

Tilskud til vedligehold: Bestyrelsen vil i år søge om tilskud til kommende forbedringer i ejendommen. Københavns Kommune giver hvert år tilskud til forskellige former for byfornyelse. Tilskuddet kan søges af både ejerforeninger, andelsboligforeninger samt private udlejningsejendomme, der ønsker at forbedre og optimere deres ejendomme.

Kommunen lægger vægt på forbedringer, der er med til at fremtidssikre ejendommen bl.a. i form af *økonomiske og miljømæssige gevinster* for foreningerne og deres beboere. Eksempelvis kan der være tale om en støjreduktion i lejligheder, energioptimering af ejendommen, varmebesparelser mv.

Da foreningen både har en god bevaringsværdi og en god klassificering i energimærkningen, kan der potentielt opnås et tilskud på 1/3 af de samlede ombygningsudgifter. Endvidere er vi en forening, hvor der er mange potentielle tilskudsberettede projekter, vi kan skyde i gang.

Det skal dog nævnes, at der ER mange ansøgere til tilskuddet. Så det at der søges om tilskuddet er på ingen måde lig med at man får det tildelt, uanset hvor fornuftig en forening der end er tale om, og uanset hvor meget forbedringerne end lever op til kommunens krav for at kunne søge tilskuddet. Derfor er det vigtigt at fremhæve, at vi som udgangspunkt ikke er sikret noget som helst på forhånd.

Ansøgningsprocessen er i korte træk således, at der skal søges om tilskud inden 1. oktober. Primo november kommer der svar på om ansøgningen lever op til de krav og kriterier kommunen stiller. Herefter skal der arbejdes videre med en kvalificeret ansøgning, med ansøgningsfrist 1. februar 2016. Omkring juni måned 2016 kommer der et endeligt svar på, om kommunen vil godkende de forbedringer, foreningen har ansøgt om at få tilskud til.

Udført vedligehold

Rørprojekt: Rørprojektet er forløbet over al forventning. Der har ikke været nævneværdige problemer, og nærmest ingen ekstraregninger, hvilket er højst usædvanligt. I skrivende stund må projektet anses som en succes. Vi har været lidt sure over at leverandør har været sjusket med at lukke portdøren, men i det store og hele er det vist at betragte som et luksusproblem. Den praktiske del af projektet burde være færdig ved GF, og blive redegjort mundtligt her. Når byggeregnskabet er klart og godkendt, bliver det rundsendt.

Kort inden vi startede rørprojektet, besluttede vi i samråd med rådgiver at udskyde udskiftning af varmecentral. Dette skyldes, at vi skønnede, at vi ikke havde fået indsamlet nok informationer om, hvorvidt der er økonomisk gevinst ved at skifte det nu. Derudover vil en evt. udskiftning pga. energibesparing kræve yderligere undersøgelser af foreningens vandforbrugsmønster.

Rørskyl: Sidste års rørs skyl gav lidt bagslag, idet det har vist sig, at de ventiler, der blev udskiftet på bagtrappen, er af en type, der meget let stopper til. Det har betydet, at en del beboere har oplevet, at de havde problemer med vandtryk. Vi arbejder på at få dem udskiftet af leverandøren (Guldager), som af uforklarlige årsager, og som de eneste leverandører, har fået dispensation til at installere disse håbløse ventiler. Bestyrelsen arbejder på sagen.

Dørtelefoner: Igen i år har vi brugt en anseelig sum penge på at få udskiftet vores dørtelefoner. Disse er udskiftet løbende i takt med nedbrud i de gamle anlæg, som det også blev beskrevet sidste år. Vi mangler nu kun 2 anlæg, som vil blive udskiftet i takt med at de går ned.

El-installationer: Vi har heldigvis fået afsluttet udskiftning af ulovlige installationer i 5-salslejlighederne. Men igen i år har vi desuden brugt en del økonomiske ressourcer på at forbedre foreningens gamle, ulovlige og farlige elinstallationer, bl.a. på bagtrapperne, hvilket også afspejler sig i regnskabet. Vi forventer, at det også næste år kommer til at være en betydelig post i regnskabet, idet vi har konstateret, at en del installationer i kælderen og trænger til en gennemgang og opgradering.

Ventilation: Som annonceret i sidste års beretning har vi opsat tænd/sluk ure på vores ventilationsanlæg, så de slukker om aften/natten. Det giver en mindre strømbesparelse, men betyder især, at vi ikke får "suget" al varmen ud af lejlighederne, med betydelige besparelser på varmeregningen. Denne beslutning har nogle af vores beboere dog ikke været helt tilfreds med, men vi imødeser en diskussion på GF, om hvorvidt vi skal fjerne disse igen, evt. på de "streng" hvor der er "utilfredshed". I den forbindelse opfordrer vi til, at man tager stilling til, hvorvidt man ønsker udsugning om natten eller besparelse på varmeregningen.

Vaskekælder: Som annonceret i sidste beretning blev det nødvendigt at få skiftet endnu en vaskemaskine. Vi har nu kun en "gammel" maskine tilbage. Den ser ud til at fungere uden problemer, men det må nok forventes, at den også står af indenfor en nær årrække.

Bestyrelsens arbejde

Fra bestyrelsen til beboerne

Vi havde en masse ambitioner vedrørende formidling af div. informationer. Vi må konstatere, at vi ikke har formået at iværksætte så mange af dem. Vi synes dog alligevel, at vi har haft et produktivt år, hvor vi har set en masse energi fra nye unge bestyrelsesmedlemmer, hvilket spår masser af håb om foreningsånd og initiativ til at få løftet opgaverne i bestyrelsen. Vi ser frem til et nyt år ☺

Vi har stadig fokus på forbedring af vores ”bygning”. I den forbindelse, vil vi gerne introducere mere professionalitet i vores rådgivning i forhold til byggeprojekter, både ved beboernes egne byggeprojekter, men naturligvis også foreningens. I forhold til beboerne foreslår vi derfor at man *ved etablering af badeværelser SKAL gøre brug af foreningens rådgiver*, både ved planlægning af projektet, men også undervejs, i form af kontrolbesøg (fremlagt som vedtægtsændring). Bestyrelsen foreslår at denne udgift tilskrives beboeren, der får udført arbejdet.

Ligeledes vil vi gerne lave en liste over godkendte leverandører, som SKAL bruges ved udførelse af el- og VVS-attester, da vi har erfaring med at især VVS-attester kan være totalt ubrugelige. Fremsættes som vedtægtsændring.

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.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. 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 (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.

Husorden og støj

Vi minder om, at der blev omdelt en ny og revideret husorden i 2015 – LÆS DEN og REPEKTER DEN. Den kan findes på hjemmesiden, og et uddrag er ophængt i alle opgange. HUSK lige at vise hensyn til Jeres medbeboere.

Vi oplever f.eks i stigende grad, at der er larm fra fester pga. åbentstående vinduer. HUSK at der er andre end Jer, der bor i foreningen, og som har ret til og brug for nattero – OG LUK JERES VINDUER OG DØRE, når I holder fest. Husordenen 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."* Bestyrelsen har i de seneste år modtaget mange henvendelser vedrørende larm fra fester. Vi minder om, at vi bor i en gammel ejendom, hvor der er meget lydt, og opfordrer i første omgang til en nabodialog, når man føler sig generet af larm fra fester.

Bestyrelsen vil fremover håndtere henvendelser og klager pga. larm på følgende måde: Hvis en beboer er generet af støj fra en fest, og ikke føler at dialog har nogen effekt, opfordres man til at kontakte bestyrelsen med en mundtlig eller skriftlig klage. Herefter vil bestyrelsen tage en snak med den larmende beboer. Gentagne klager kan medføre en skriftlig advarsel, som herefter, og i værste tilfælde, kan føre til en udelukkelse fra andelsboligforeningen, jf. vedtægter.

Affald

Vi har i perioder i år oplevet, at afhentning af affald har været mildest talt mangelfuld. Dette tilskrives hovedsageligt udskiftning af renovationsleverandør ved Københavns Kommune. Vi har forsøgt at kontakte dem vedr. dette, men det er blevet ualmindeligt svært at komme i kontakt med dem. Vi beklager.

Vi opfordrer stadig til at man affaldssorterer efter bedste evne. F.eks ved 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.

Storskraldscontainer og genbrugsstation: Sidste år gik vi efter at bestille en container om måneden. I mellemtiden har Københavns Kommune dog indført egenbetaling. Vi skærer derfor frekvensen lidt ned, men vi tilstræber stadig, at bestille container med 1½- 2 måneder interval. Vi henstiller IGEN til, at man lader være med at smide sit storskrald i gården. Det er ikke foreningens opgave at rydde op efter den enkelte beboer. 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.

Gården

Vi er pt i gang med at forhøre os om, hvad en lidt udvidet gartneraftale vil koste i forhold til at få fikset gården op med lidt nyt grønt, samt generelt at holde styr på vores træer og større ting, der ikke kan håndteres på en arbejdsdag. Vi indhenter også tilbud på fornyelse af møbler, lys, skraldespande og askebægre (skod ligger stadig alle vegne) m.m.

Beboerne er selvfølgelig meget velkomne til at komme med forslag til yderligere tiltag, evt i form af arbejdsdagsprojekter.

Havedag: I år afholdt vi Havedag den 9. maj. Vi havde et godt fremmøde, med flere der stødte til lidt op af dagen eller lagde stærkt ud og gik tidlig. Det fungerede rigtig fint med dette flow af beboere, så stor tak til alle der gav en hånd med. Vi fik friske blomster i alle krukker, og fik luget ud i bedene. Vi fik etableret krydderurtebed i de to sorte højbede, og fik plantet brombær, stikkelsbær, blåbær og ribs omkring græsplænen. Det store bananflue-problem med komposttønderne resulterede desværre i, at vi blev nødt at skille os af med dem. Hvis der skal genetableres kompostordning, må vi finde en løsning, der fungerer bedre. Forslag modtages gerne, bl.a. kunne mindre og mere håndterbare designs overvejes.

Havemøblerne fik en gang vask og olie, men det er tydeligt, at vores få overlevende teak-møbler synger på sidste vers og nok snart må skrotes. Stakittet rundt om græsplænen trænger også til olie, men pga. regnvejr samme nat var træet for fugtigt til at blive olieret. Vi forsøger at nå det næste gang. Sædvanen tro fik vi pizza og havde et lille kaffebord, og det blev en utrolig hyggelig dag, hvor vi vist lige nåede at slutte af før regndråberne igen meldte sig.

Hjemmeside

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

Vi vil i større grad henvise til hjemmesiden og modtager i den henseende gerne råd og tips til at gøre den bedre. Så sig endelig til hvis der er noget I som andelshavere mener, kan gøre den bedre.

Badeklub og vaskekælder

I årets løb er Badeklubben blevet besøgt af flere, og vi har derfor tænkt at foretage en renovering af baderummet. Der bliver i skrivende stund indhentet tilbud på en totalrenovering. Der har været en del lugtgener, som vi forventer vil blive elimineret ved en renovering.

Desuden skal vi på ny gøre opmærksom på, at vi bor i en andelsboligforening. Det indebærer, at vi alle må tage del i at passe på vores ejendom. I vaskekælderen vil vi gerne påpege at man husker sin vasketid, tømmer kurvene og afleverer dem tilbage til vaskekælderen hurtigst muligt. Desuden henstiller vi til, at man selv smider tømte plastik dunke 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.

Barnevogne

Da barnevogne og lignende ikke må opbevares i opgangene grundet brandmyndighedernes regler, er der blevet lavet en løsning til opbevaring af barnevognene. Der er blevet lavet plads til disse i et separat rum i cykelkælderen. Flere beboere har dog ytret ønske om en anden løsning, og er kommet med forslag til et barnevognsskur i gården.

Højhus som ny nabo

Bestyrelsen er blevet opmærksomme på, at der er planer om at opføre et byggeri på grunden hvor Landsarkivet i dag ligger. Der er tale om et byggeri på 15-20 etager, der skal indeholde ungdomsboliger samt familieboliger. Bestyrelsen er ikke venligt stemt overfor dette relativt høje byggeri. Projektet er dog ikke endeligt vedtaget af kommunen, og bestyrelsen afventer pt. en høring angående projektet. Der er endvidere oprettet en Facebook gruppe "Højhus på Nuuks Plads – Nej tak", hvor man kan holde sig orienteret om byggeriet, og hvor man kan orientere andre hvis man hører mere i byggesagen. Man er hjertens velkommen til at kaste sig ind i kampen og holde sig orienteret.

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

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

Øvrigt fællesskab

Vi er igen i år sluppet for skybrud i år, men husk alligevel, at det er hver *eneste beboers* ansvar, at sørge for at ens kælderrum ikke udgør en fare for hele kældrens 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 stålreoler 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.

Ligesom sidste år efterlyser vi et par hjælpende hænder til at udarbejde en **velkomst-pakke**, som ny-indflyttere kan få udleveret. Den skal indeholde alle de oplysninger man som ny beboer behøver for at kende til alle regler og for at føle sig hjemme. Det kræver 2-3 personer max. og tager samlet et par dages arbejde, hvis man fordeler opgaverne imellem sig. Bestyrelsen kan sørge for en kontaktperson, samt at man får vedtægter og andet som behøves i forbindelse med sådan et kit. Kom og meld dig den 20. oktober.

Til allersidst er vi er lidt kede af at gentage os selv: Man er selv ansvarlig for at rydde op efter sig selv. Det gælder over det hele, i gården, i skralderummet, i kældre, i vaske- og cykelkælderen og på gaden. Vi betaler alle sammen for skrald, vicevært og de ekstraregninger, der kommer pga. dette. Vi kan gøre det dejligere for os alle at være her: tag hensyn, ryd op efter en anden, måske en anden rydder op efter dig, en dag du er glemsom! **Vi har alle en andel** 😊

Næste år står 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 😊