

# Bestyrelsens beretning 2017/18

## Velkommen til Generalforsamlingen

Velkommen til de mange nye medlemmer af andelsboligforeningen.

Det er vigtigt for den videre drøftelse, at en beretning begynder med en optur, så vi fremhæver det positive og det mest bemærkelsesværdige her i starten af beretningen.

Vi betragter vores arbejde i bestyrelsen med den største ydmyghed og er glade for den tilbagevendende positive melding fra andelshaverne ved at genvælge bestyrelsen, eller følge opfordringen til de kandidater der stiller op at blive valgt ind i bestyrelsen.

Bestyrelsen er således en folkevalgt repræsentation af medlemmerne i AB-Syven og skal varetage de beslutninger der sker på generalforsamlingen og tage beslutninger på bestyrelsesmøderne under ansvar overfor generalforsamlingen. Og hvis de er mere principielle, indkalde til ekstra ordinær generalforsamling.

Det der er det enestående ved at være medlem i en Andelsboligforening er at det er vores alles ejendom.

Vi ejer noget sammen. Vi ejer noget unikt i en boligsituation her i landet hvor der mere og mere gøres op i hvad jeg alene kan eje.

Det er den unikke situation I har som enkelte andelshavere, at eje en forening, en bygning, et gård- og fælles areal. (Enkelte har fået en have stillet til rådighed af Københavns kommune). Så derfor beder bestyrelsen om, at I ser Bestyrelsen som den folkevalgte repræsentation det er, og som det store flertal i foreningen respekterer og bemærker.

Bestyrelsen er ikke ejerne af foreningen, vi er en administrerende og arbejdende bestyrelse. Så når Bestyrelsen en meget sjælden gang må påtale, gøre opmærksom på, eller forklare, en enkelt andelshaver, at han/hun er en 1/122 af et fælles eje, så er det med udgangspunkt i vores fælles vedtagne vedtægter, at vi kan varetage alles interesser.

Derfor er bestyrelsen også opmærksom på en sanering i udestående restancer og manglende opkrævninger.

Bestyrelsen mener at generalforsamlingens vedtagelse af denne beretning; at bestyrelsens funktion skal tolkes som beskrevet i det foregående.

## Renoveringen

I forskellige informationsbreve fra vores byggerådgiver har vi kunne følge med i hvad der sker i forhold til renoveringen.

Bestyrelsen har været i løbende kontakt med byggerådgiver, for så ofte som muligt, at være ajour med forholdene omkring renoveringen.

Det har givet bestyrelsen et indblik i hvilke krav myndighederne stiller i forhold til fjernelsen af byggeaffald indeholdende asbest. Et materiale Københavns kommune har en 0 tolerance overfor.

Der er foretaget 12 lejligheds undersøgelser ud fra beboernes tilbagemeldinger. De første 6 lejligheder var intet i.

# Bestyrelsens beretning 2017/18

De næste 6 lejligheder var der desværre meget støv og malingsflager, hvorfor DMA anbefalede ud fra et "forsigtighedsprincip", at der blev rengjort i disse 6 boliger.

Der blev også fundet asbest i cykelkælder, i 1 forhæng, og i 1-2 cykler.

Byggerådgiveren har forsøgt med forskellige løsningsmodeller og som det har fremgået, er der ingen kendte fortilfælde at kunne hente erfaringer fra.

Bestyrelsen tror at vi ikke kan være de eneste der engang i 70'erne har brugt materiale indeholdende asbesten.

Asbesten er et farligt stof så derfor har det også taget et godt stykke tid til at udarbejde arbejdsmetoder der kunne godkendes af arbejdstilsynet. Dette først og fremmest for at beskytte de der arbejder på facaden og bygningen, men også for at beskytte beboerne i ejendommen. (Vi er ikke beskyttet af arbejdstilsynet).

Forsinkelsen lader sig ikke indhente, så afslutningen af renoveringen kommer først til at ske ultimo 2020. Samtidig er det mere omkostningsbelastende end det oprindelige budgetterede.

Derfor har Bestyrelsen i samarbejde med administrator og byggerådgiver udarbejdet en økonomisk konsekvensplan for vores forening.

I forslag til generalforsamlingen stiller bestyrelsen forslag om at hæve lånoptaget for at dække de uforudsete udgifter og meromkostninger som kravene til asbestsaneringen stilles af myndighederne.

## **Korttidsleje**

Samlet over den første to årige periode med Korttidsudlejning har være mindre i omfang end vi havde forestillet os.

Interessen fra andelshaverne har ikke været i nærheden af hvad vi i bestyrelsen havde forventet og troet.

Det samlede antal registrerede udlejninger i 2017/18 har været 146 dage ud af 4.270 mulige (122 andele x 35 dage) eller 1,1 dag pr andel.

Foreningens loft på 5 uger ligger 2 uger under det som Folketinget i et bredt politisk flertal har besluttet.

Der er politisk flertal på 70 dage, bundfradrag på 28.000,- kr. og indberettelse af lejeindtægt til skat. Generalforsamlingens tilladelse fra 2016 på 5 uger om året (35 dage) står ved magt indtil Generalforsamlingen måtte beslutte noget andet.

På den baggrund vil vi gerne foreslå, at vi følger den ordning som vi hidtil har arbejdet med 35 dage om året og gør at ordningen kan fortsætte..

Forudsætningen er, at der benyttes et bureau der har skatte indberetnings aftale med skattevæsenet. Hvilket betyder, at beboere der benytter denne mulighed samtidig med orienteringen til bestyrelsen oplyser bureauet de benytter.

# Bestyrelsens beretning 2017/18

## Fremleje

Vi har haft en del fremleje i generalforsamlingsperioden. Der har været 5 stk.

## Hjertestarter og sundhed

Bestyrelsen har vurderet, at vi med 122 lejligheder og deres beboere burde være en hjertestarter tilgængelig for beboerne og pårørende.

## Ny hjemmeside

Vi fik vores tidligere hjemmeside "lagt ned" af udefrakommende der synes, at den kunne bruges som en legeplads for egne interesser. Der var ikke på den gamle og heller ikke på den nye, nogle informationer eller oplysninger der kunne have den store gevinst at indsamle.

Siden maj har vi alle skulle lære det nye ord, Data Beskyttelses loven (GPDR) at kende.

Vi har i bestyrelsen/foreningen ingen personfølsomme oplysninger liggende . Det administreres af Administration Danmark og de har på deres hjemmeside beskrevet hvorledes de beskytter personfølsomme oplysninger.

## Bestyrelsens samarbejde

Bestyrelsens samarbejde har fungeret godt. Vi har gennem vores **Forretningsorden** et godt grundlag for at bestyrelsen altid er beslutningsdygtig på møderne.

Det er ikke altid lige nemt som nyt bestyrelsesmedlem at overskue alle områder som bestyrelsen dækker mellem og på møderne. Derfor har vi udarbejdet en **Håndbog for nye bestyrelsesmedlemmer**. Vi mener, at denne guide vil kunne afhjælpe noget af det man kan være betænkelig ved at melde sig til bestyrelsesarbejdet.

## Bestyrelses medlem takker af

I perioden sagde vi farvel til Victor. Victor valgte at sætte sin lejlighed til salg og dermed udtræde af bestyrelsen.

Vi takker Victor for det store arbejde han lagde i at skabe en anden forståelse for medlemmernes værdi i boligerne og dermed foreningen.

Vi ønske Victor alt mulig held og lykke på vejen fremover og håber at andre vil få glæde af den kapacitet som Victor er.

Anders Kløverpris indtrådte i bestyrelsen februar 2018.

Vi skal også på denne generalforsamling sige farvel til Flemming Gadsø.

Flemming er en historisk gevinst for bestyrelsen. Flemming har boet i andelsforeningen i 100 år og har været med i forskellige omgange i bestyrelsesarbejdet.

Det har ligget Flemming meget på sinde at få vores gård- og fælles miljø sat i værk. Flemming har været en ildsjæl for at få projektet gennemført og selvom det ikke bliver færdigt i hans bestyrelsesperiode, vil vi tro at Flemming fortsætter med fokus på dette område i Gårdudvalget og i hverdagen.

# Bestyrelsens beretning 2017/18

Når vi i bestyrelsen har siddet og tænkt over hvordan noget re sket, har Flemming med sin historiske viden i ejendommen kunne komme med de simple og tiltider forståelige forklaringer.

Vi takker Flemming for det store arrangement har lagt i arbejdet. Men kan fuldt forstå, at han vælger at bruge sin tid anderledes.

Derfor skal der vælges 2 nye medlemmer og bestyrelsen indstiller de tidligere suppleanter:

Allan Hansen og Anders kløverpris.

## **Suppleanter**

Bestyrelsen ønsker at vi i den fremtidige bestyrelse kunne have en bedre kønsmæssig fordeling og sammensætning af medlemmer. Vi mener, at det vil give en bedere repræsentativ sammensætning i bestyrelsens arbejde.

Som suppleant, deltager du i alle bestyrelsesmøder og ved evt. afbud af valgt medlem på dagen, indtræder du som bestyrelsesmedlem på mødet jf. forretningsordnen for bestyrelsesarbejdet.

## **Bortgået medlemmer**

Sidst skal vi mindes ægteparret Mogens og Birgith Christoffersen der gik bort kort efter hinanden her i det tidlige forår 2018. De var begge mangeårige andelshavere her og har med deres lange liv sat deres præg på foreningens liv og virke. Mogens var i en årrække medlem af bestyrelsen, og begge var meget aktive i at etablere fællesskaber i gården for børnene.