

# AB-Syven Bestyrelsens beretning GF 2017

---

## **Til andelshaverne i A/B Syven,**

Som angivet i indkaldelsen til ordinær generalforsamling 2017, herefter nævnt som GF'17, generalforsamlingen i år rykket mere end en måned i forhold til tidligere år. Sidste år fik A/B Syven en ny vedtægtsamling vedtaget ved urafstemning, derudover blev det besluttet, at regnskabsåret flyttes. Dette er årsagen til den senere afholdelse af A/B Syvens generalforsamling.

Som beskrevet i nedenstående afsnit af beretningen, så har der igen i år været en del nye tiltag fra bestyrelsen. Særligt bør nævnes, at bestyrelsen ligger op til, at andelshavere deltager i beslutningsprocesser vedrørende renoveringen af A/B Syven. Formålet hermed er at inddrage flest mulige andelshavere i de kommende projekter og dermed udnytte alle de kompetencer, som beboerne i huset har. 5 bestyrelsesmedlemmer samt 2 suppleanter kan deltage og sætte sig ind i mangt og meget. Det skal dog ikke være usagt, at skiftende bestyrelser de seneste 5 år har brugt betydelige ressourcer på diverse projekter, herunder overståede projekter, og fra tid til anden også flere ressourcer end hvad der kan forventes. Men andelshavere som har kompetencer - faglige og saglige - ideer og input kan være det, der sikrer, at den kommende renovering bliver en succes – såvel proces- som resultatmæssigt. Dette vil også styrke det demokratiske ejerskab.

Der er mangt og meget at forholde sig til i disse store projekter, men når de er vel overstået, kan alle i A/B Syven få en tiltrængt pause; en mulighed for at nyde de renoverede arealer og ikke mindst bygningen, som vil fremstå elegant og tidssvarende.

## **Informationer og kommunikation**

Der er opsat en informationstavle i gården. Et tiltag som er tænkt til bl.a at skabe fællesskab, debatter, snak i gården, på gaden og i opgangene, andelshavere imellem. Samtidigt med dette, så vil alle relevante informationer blive lagt op på [absyven.dk](http://absyven.dk) samt på Administration Danmarks hjemmeside. Bestyrelsen sætter stadigt indkaldelser og projekter op i opgangene. Der er tænkt ud af boksen, det er ikke for at genere jer andelshavere. Vi ønsker et mere deltagende beboerdemokrati.

Det er desværre sjældent, at andelshavere henvender sig til en personlig dialog med bestyrelsen. Meget kommunikation foregår som korrespondance over mail. Muligheden for at mødes ansigt til ansigt med to eller flere bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter bliver desværre sjældent udnyttet. Dette har været omstændighederne i flere år.

Men det gør det svært at sætte ansigter på nyere andelshavere, beboere, og vice versa. Og et møde, hvor den personlige samtale er gældende, gør det ofte nemmere at fortolke og få forklaret et eventuelt pludseligt opstået "problem". Dette kan være en misforståelse, et byggeprojekt i ens andel, en ide til noget fællesskab osv.

Så kære andelshavere og beboere, gør brug af muligheden for at mødes med bestyrelsen. Dette kan lade sig gøre kl. 18.00, efter aftale før bestyrelsesmøder, som afholdes den 1. onsdag i måneden. Der vil dog, hvis det er meget presserende, kunne arrangeres et møde på andre tidspunkter.

# AB-Syven Bestyrelsens beretning GF 2017

---

## **Gården**

Der er de seneste år flyttet flere børnefamilier ind i A/B Syven. Det er dejligt med liv i gården efter en periode med få børnefamilier. Gården er ikke så attraktiv, som den kunne være. Dette ændres med det nye gårdmiljø. Det er måske også derfor, at der ikke tages helt så meget hensyn og ansvar for fællesarealerne.

Bestyrelsen har desværre flere gange inden for den sidste års tid, modtaget klager over cykler og andet legetøj med videre, der bare smides, hvor det nu passer bedst. Kloakker og kælderskakter fyldes med sand, grus, pinde og andre efterladenskaber, eksempelvis tøj. Wc'et ved vaskekælderen har også haft nogle uheld. Kloakdæksler har været åbnet, hvorefter de ikke er blevet lukket igen. Disse må under ingen omstændigheder stå åbne, på nær ved viceværten eller håndværkeres arbejde med eller i disse. Heldigvis er der ikke sket fald eller lignende skader grundet ovenstående emner. Der har dog været fare for oversvømmelser i kloakkerne.

Bestyrelsen vil på husets vegne gerne bede forældre til børn om at tage en snak med deres børn om, hvordan det forventes, at man opfører og opholder sig på husets fællesarealer. Dette er af hensyn til, at der ikke sker skader på børnene selv, andelshavere, og fællesarealerne. Børn er kreative, de udforsker og undersøger. Det skal der også være plads til. De tænker dog ikke altid over den konsekvens, som deres handlinger kan få for dem selv eller andre. Så for at få lagt klagerne ned, så tag en snak med børnene.

## **Affaldssorteringen**

Vi har i perioden modtaget nye bio affalds containere. Det ser ud til, at I har taget godt imod Københavns kommunes nye tiltag. Ejendommen skal nu sortere udover andet husholdningsaffald; Bio, Papir, Pap, Plast, Flasker, Papir og Batterier.

Vi vil gerne fra bestyrelsen opfordre til, at du følger de anvisninger der er til sortering, så det ikke lægges i de forkerte containere. Samt at skralderummet ikke er til storskrald.

## **Altaner**

Altanprojekt II er netop overstået. Det har ikke været uden problemer og skader. Altanudvalget har været hurtige og informative. Der har været et fint samarbejde med bestyrelsen og Byggerådgivning Danmark. Vi håber, at I vil nyde jeres altaner.

## **Varmemålere**

Sommeren er overstået, efteråret slår sin trille, og om kort tid vil vinteren melde sin ankomst. Opsætningen af varmemålere på radiatorerne er næsten færdig. Bestyrelsen ser som alle i A/B Syven med interesse frem til aflæsning af varmemålerne. Det er nu op til hver enkelt andelshaver at styre deres forbrug. Der vil alt andet lige nok gå en rum tid før man kan se en besparelse på sit individuelle forbrug. Så tænk over åbne vinduer og buldrende radiatorer.

## **Fald- og stigestrengsprojekt.**

Så blev det første større projekt i A/B Syven afsluttet primo 2017. Vi kan nu alle se tilbage på faldstammer og stigestreng, som er up to date. Der var nogle uheld, som ikke skulle være sket. Der var også nogle forsinkelser, som ikke var i orden. Dette er pointeret over for Øens VVS

# AB-Syven Bestyrelsens beretning GF 2017

---

Teknik ApS og tidligere byggerådgiver Bang & Beenfelt. Da foringen er et hærdet lag, som er i alle faldstammer, både køkkener og toiletter, så er der også nogle garantier, som skal overholdes. Dette betyder, at hvis man ønsker at ændre på faldstammer, eksempelvis ved ny rørføring i forbindelse med reovering af bad eller køkken, så må der ikke udskiftes led eller dele af faldstammen, uden at Øens VVS Teknik ApS bliver kontaktet. Øens VVS Teknik ApS vil så få et VVS-firma, som de samarbejder med, til at stå for ændringerne. I forbindelse med faldstamme- og stigestrængsprojektet, blev der installeret koldt og varmtvandsmålere på køkkentrappen og i respektive køkkener. I samme ombæring er der i fyrrummet udskiftet styringssystem, som er til at forstå, og ændre på hurtigt og effektivt. Dette må kun benyttes af Vicevært eller et autoriseret firma, der er bestilt af huset. Det gamle var slidt og langt fra energibesparende. Der er samtidigt motor og en ventil udskiftet i fyrrummet. Dette så installationerne virker. Altså en optimering af systemet, til alles fordel. Vi kan herefter se frem til et system, der virker.

## **Sager vedtaget efter vedtægterne**

Brugen af vores nye og mere detaljerede vedtægter har vist sig at være nemt. Vedtægtsændringerne, som blev vedtaget efter en urafstemning anbefalet af den ekstraordinære generalforsamling, betyder, at vi i dag har et sæt vedtægter, der lever op til de krav og forventninger, der er til at drive en andelsboligforening.

## **Ny husorden**

Derfor fremlægger bestyrelsen også til vedtagelse en revideret Husorden, der i sprog og indhold lever op til de nye forhold, og denne er samtidig rensset for det, der i forvejen står i vedtægterne.

## **Forretningsorden for Bestyrelsen**

Bestyrelsen har valgt at udarbejde en forretningsorden for bestyrelsens arbejde. Forretningsordnen omhandler arbejdet mellem bestyrelsesmøderne og på selve bestyrelsesmøderne.

Det har været et godt arbejdsredskab, og det har været medvirkende til at definere de forskellige medlemmers arbejdsområder og ikke mindst suppleanternes rolle og funktion.

I forretningsordenen giver bestyrelsen suppleanterne en mere synlig rolle og forbereder suppleanten til bedre at kunne indtræde fuldt ud i bestyrelsesarbejde, hvis et valgt medlem skulle trække sig. Samtidig definerer forretningsordenen, at bestyrelsen sjældent vil komme i en situation, hvor den ikke er beslutningsberettiget.

Forretningsordnen ligger på foreningens hjemmeside

## **Kommende reovering og fællesarealerne**

På den ordinære generalforsamling tirsdag den 27. september 2016 blev vedtaget bestyrelsens forslag til en gennemgribende reovering af ejendommen med en samlet budgetramme på i alt kr. 52,0 mio. Forslaget var udarbejdet af Byggerådgivning Danmark. (BD) Gennemførelse af forslaget forudsatte endeligt finansieringstilsagn fra bank og realkredit. I samarbejde med Byggerådgivning Danmark har bestyrelsen siden arbejdet målrettet på at udvikle projektet og skaffe den nødvendige finansiering hertil.

# AB-Syven Bestyrelsens beretning GF 2017

---

D. 6.dec. ansøgte bestyrelsen gennem BD Københavns kommune om energistilskud til byggeriet.  
D. 12. april fik vi meddelt afslag på anmodningen.

d. 31 maj afsendte BD byggeansøgning fra foreningen til Københavns kommune  
Projektet er pt. i udbud hos 4 udbydere, og målet er at projektet kan starte op i oktober, men hvis det ikke kan lade sig gøre, vil projektet eventuelt starte op i februar 2018.

I skrivende stund er bestyrelsen ved at afklare sig med hensyn til farver og om de nuværende porte skal erstattes af nye smedejernsporte.

## **Gårdudvalget**

Gårdudvalget har siden deres workshop blevet præsenteret for et forslag til gård- og fællesarealindretning. Det forslag, der ligger nu, er i øjeblikket inde til godkendelse hos brandmyndighederne.

Processen med at udarbejde tanker og ideer gennem en workshop har vist sig at være en rigtig god fremgangsmåde for at få fantasifulde og konstruktive ideer og tanker nedfældet til noget, der kan tage form som et rigtig godt fælles areal.

Etableringen ligger i den sidste fase af renoveringsarbejdet, men udformningen og brugen af arealerne stiller større krav og ansvar til alle andelshavere om at passe det og bevare det, så det fremover kan vokse sig stort og flot.

## **Korttidsleje**

Siden sidste ordinære generalforsamling har vi haft muligheden for at korttids udleje vores lejligheder, f.eks. ved AirBnb.

Bestyrelsen har haft de andelshavere, der har benyttet sig af muligheden, samlet til et fælles evalueringsmøde for at belyse det år, der er gået.

Der har været 4 andelshavere, der har benyttet sig af muligheden med en samlet udlejning på 82 uger. Dette sat i relief til, at der er 123 lejligheder og samlet 615 udlejningsuger.

Det har været udlejernes ønske at dele deres erfaringer med resten af andelshaverne i denne beretning:

Vi fortæller altid nye lejere om;

- Alt det praktiske i lejligheden – hvor de kan finde hvad og hvad de må bruge
- Vi lægger særligt vægt på sikkerhed og bæredygtighed; at de skal huske at slukke stearinlys, ovn/komfur og spare på lys og vand.
- Hvilke regler vi har i lejligheden og ejendommen
- Hvad de kan foretage sig i kbh – hvad der er vores yndlings restauranter, butikker museer og andre seværdigheder.
- Hvem de kan kontakte, hvis de har nogen spørgsmål i forbindelse med opholdet. Vi sørger altid for, at der er en i DK, der kan hjælpe dem, hvis der skulle opstå noget
- Inde på vores profil på AirBnb står en udførlig guide til husordenen og hvad de skal huske, hvis de booker vores lejlighed. På denne måde ved vi, at vores gæster ved hvad de går ind til når de booker. Når gæsterne ankommer, gennemgår vi de vigtigste ting igen (ingen høj musik, mm).

# AB-Syven Bestyrelsens beretning GF 2017

---

Vi fortæller dem om vores husorden – og gør dem opmærksom på, at der altid skal tages hensyn til andre i ejendommen. Vi både fortæller dem – og skriver også på en printet velkomstfolder – at de fx ikke må spille høj musik eller larme, have husdyr, lukke fremmede ind i opgangen og i det hele taget opfordrer vi dem til, at opføre sig, som var det deres eget hjem.

Vi gør dem opmærksomme på, at de skal huske at lukke portene i gården efter sig, hvis de fx går ud gennem skralderummet.

Alle lejere vi har haft, har været meget begejstrede for området og ejendommen. De siger, at her er dejligt stille og at det er meget centralt. De føler sig trygge i området.

Vi har hørt fra andre i opgangen, at det har været stille og venlige lejere vi har haft boende. Nogle havde slet ikke bemærket, at de havde været der. Vi er også bekendt med, at der har været enkelte tilfælde der ikke har været tilfredsstillende.

At udleje boligen gennem f.eks. airbnb har for os at se, masser af fordele – både for os selv, for lejerne og for de øvrige andelshavere, hvis blot vi sikrer os, at det er ordentlige lejere vi får ind og at vi sørger for, at lejerne kender reglerne for at bo i lejligheden.

En af fordelene ved at have udenlandske gæster i ejendommen er, at det giver os en mulighed for at interagere med mennesker fra andre kulturer – de kan lære lidt om os, og vi om dem.

Når vi udlejer vores bolig i ferier, hvor vi ikke selv er hjemme, er det også en fordel for hele foreningen, at boligen ser beboet ud, så den bliver mindre attraktiv for uvelkomne gæster.

Ved at udleje vores private boliger gennem f.eks. airbnb, giver vi ikke bare vores gæster en mulighed for at bo billigt i København, vi giver dem samtidig et indblik i vores hverdag og liv som Amar'kanere, hvilket giver en god brandingværdi til lokalområdet og byen i det hele taget.

Alt i alt, har det for os udelukkende været en positiv oplevelse at udleje gennem airbnb, og vi håber, at ordningen kan blive permanent.

Vi har i gruppen (pt. 4 stk.) etableret et netværk der vil kunne hjælpe hinanden med organiseringen af fremtidige korttidsudlejning. Vi er samtidig i løbende dialog med I fra Bestyrelsen.

## **Bortgang**

I 2017 har vi desværre måtte tage afsked med 3 andelshavere.

Tidligere mangeårig formand og inspirator, Leif Jønche.

Leif og hans hustru Rita deltog aktivt i det sociale liv og fællesskab, som var en stor del af A/B Syven op gennem 70'erne til 90'erne. Leif havde sine meninger, og modet til at stå oppe for disse. Og både som andelshaver, og som formand var hans ideer visionære. Han stod fast på sine meninger, og var altid klar til at forsvare disse. Leif havde en stor personlighed, og den var han også bevidst om at bruge. Leif og hans hustru Rita havde i en lang årrække kiosken som lå på hjørnet af Hollænderdybet og Syvens Allé. Et sted hvor alle fra nærområdet mødte ind til køb af varer, samt en hurtig samtale over disken med Rita, Leif eller deres to døtre, som arbejdede der. Børn var altid velkomne, og var beløbet for det udpegede for få til lidt godter, så var det ønskede alligevel ofte i posen.

Per Jensen, A/B Syvens mangeårige Julemand og bestyrelsesmedlem. Også her er der tale om en personlighed. Per kunne historier og anekdoter om huset. Han var den der op til juletræs tænding

# AB-Syven Bestyrelsens beretning GF 2017

---

kontaktede, og spurgte ivrigt ind til, hvem der skulle være julemand i år.. Ja det er dig Per, hvem ellers?? Har du nogle du kan anbefale. Een der er højere end børnene, har lidt mave og er gråhåret...nej vel.. det er dig Per. - “ Bare sørg for at der er slikposer nok i sækken, jeg vil sq ikke stå og mangle. Jeg kan skuffe dig, men fanme ikke børnene“.

“Og lyset på træet skal tændes 3. gang børnene råber tænd lyset - det kan du vel klare ikk..“ En af Pers mere spøjse indfald var på generalforsamlinger de sidste år, “ Hvorfor river vi ikke hele huset ned, når det nu er så dårligt“. Det sker heldigvis ikke med de projekter der er sat i søen. Men mange af os, vil savne hans til tider brovtne, men kærligt mente, og altid med et glimt i øjet og på munden, udsagn og spørgsmål.

Quammar Abbas, mangeårigt medlem af A/B Syven. Quammar var som en af mange andelshavere her i foreningen. Levede som aktiv i det almindelige. Altid med et dejligt smil og en varm hilsen til alle som han mødte i gården og omkring ejendommen. Quammar nød at have sin familie tæt hos sig.