

Nu er der endnu gået et år siden sidste medlemsmøde og der skal opsummeres, hvad der er sket. Beretningen er skrevet i punktform.

Der bliver lejlighed til at stille spørgsmål til beretningen ved medlemsmødet den 4. april kl. 19:00.

Bestyrelsen

I bestyrelsen hos AAB 21 er der 5 medlemmer og 2 suppleanter. Alle vælges for en periode af 2 år.

- Formand: Jais Elvekjær
- Kasserer: Freddy Ader Andersen
- Bestyrelsesmedlem: Claus Luckow
- Bestyrelsesmedlem: Lars Christensen
- Bestyrelsesmedlem: Lars Kjeldsen
- Suppleant: Eva Larsen
- Suppleant: Betina Kronborg

Freddy og undertegnede deltager i repræsentantskabsmøder, som afholdes 1 gang i kvartalet. Repræsentantskabet er AAB's bestyrelse.

Økonomi og AAB 21

I år er der mindre underskud end sidste år. Både sidste års og dette års underskud skyldes, at der ikke er konteringsfrihed – eller sagt med andre ord, så selvom vi har midlerne kan de blot betales på en konto som ensbetydende med underskud.

I de kommende år er budgettet ændret, og der forventes ikke underskud i 2011. Bemærk at der er mere frihed til kontering da en del midler er flyttet fra konto 116 til 115, som hhv. er planlagt og løbende vedligeholdelse.

Bestyrelsen har vedtaget, at depositum skal øges, således at tab begrænses i forbindelse med fraflyttere, som er dårlige betalere. Det betyder ikke noget, hvis man bliver boende i sin lejlighed. Det betyder kun noget for indflytterne.

Møde med AAB og vedligeholdelse af badeværelser

Bestyrelsen har afholdt møde med AABs formand og direktør. Emnet for mødet var den igangværende vedligeholdelse af badeværelser i AAB 21.

Administrationen har modtaget en henvendelse fra en beboer, som gav udtryk for at medlemsmødets vedtagelse af en huslejestigning i forbindelse med opstart af vedligeholdelsesprojektet, ikke var overholdt af bestyrelsen.

Mødets konklusion var, at bestyrelsen har igangsat renovering som aftalt på medlemsmødet, og at bestyrelsen har valgt at foretage renoveringen, hvor det er vurderet nødvendigt.

Derfor skal der i denne beretning konstateres følgende:

- Arbejdet udføres som et vedligeholdelsesarbejde finansieret af midler afsat på DV planen under konto 116.
- Arbejdet udføres over en tidsperiode på 10-13 år, alt efter mængden af midler der forefindes.
- Arbejdet udføres, hvor det skønnes nødvendigt og/eller hvor der er konstateret vandskade og/eller hvor der er fare for vandskade.
- Formålet med renoveringen er at sikre, at der ikke sker vandskade, og dermed at risiko for skimmelsvamp i bærende konstruktioner mindskes.

- Blandt andet udføres vedligeholdelse i forbindelse med flyttelejligheder, hvor toilet/bad er vurderet som udtjent
- En renovering af et badeværelse koster ca. 60.000,- , inklusiv vådrumsmembran, flisearbejder og opsætning af ny sanitet

Da projekt blev vedtaget blev i alt 14 badeværelser renoveret. I alt er der etableret vådrumsmembran i 30 badeværelser på nuværende tidspunkt.

Har du konstateret specifikke problemer med dit badeværelse, - så skriv til adm@aab21.dk. Dine bemærkninger vil så indgå i vurderingen af, hvilke badeværelser der skal istandsættes.

Flyttelejligheder

Der er udført håndværksarbejder i forbindelse med flyttelejligheder. Bestyrelsen er med til alle vurderinger og igangsætter arbejderne. Der foretages kvalitetssikring af udført arbejde i badeværelser og køkkener af en rådgivende ingeniør.

De håndværkere, der anvendes, indkaldes til årligt møde med bestyrelsen. Der indhentes kontrol tilbud regelmæssigt for at sikre, at arbejderne udføres til den rigtige pris.

Skimmelsvamp

Der vedlægges til denne beretning en informationsfolder om skimmelsvamp. Skimmelsvamp opstår hvor der er noget organisk og hvor der er fugt. Vi har i AAB 21 før været udsat for skimmelsvamp og fjernelse er økonomisk bekosteligt. Siden sidste medlemsmøde er der konstateret råd og skimmelsvamp ved 2 lejligheder i hhv. kælderdek og i tagkonstruktion ved Fanøgade 12. Tagkonstruktionen vil blive udbedret i april.

Skadedyr i AAB 21.

Der er mange former for skadedyr og vi har været udsat for 2 typer. Der er omkostninger forbundet med fjernelse af skadedyr som ikke er dækket af forsikringen. Derfor opfordres alle til at holde rent og sørge for udluftning. Dette er det bedste middel mod skadedyr.

Posthuset – Lejemål opsagt.

Post Danmark har valgt at lukke Posthuset på Christiansmindevej 2. De betaler husleje til den 1. november. Herefter skal der en ny lejer ind, hvis vi ikke skal have tab. Der er ejendomsmægler på sagen og der er forhandlinger med en potentiel lejer. Intet er dog underskrevet endnu.

Andre arbejder i AAB 21 siden sidst

- Vedligeholdelse og besparelse.

Der er udført diverse arbejde i forbindelse med at vi har haft besøg af en energikonsulent fra et rådgivende ingeniørfirma. Rådgiveren var gratis, men der har været udgifter til etablering af varmt vand til vaskemaskiner og nye cirkulationspumper til varmesystemet. Udgifterne er tjent ind efter 2-4 år.

- Ventilation i køkkener og toiletter.

Der er igangsat et projekt med udskiftning af boksventilatorer, som er placeret på spidsloftet. De eksisterende er udtjente, og der er 3 der ikke virker. Vi har for ca. 5 år siden repareret med nye kuglelejlre og motorer. De nye bruger mindre energi og vil være slukket, når der ikke er behov for det. Vi forventer at denne investering vil sænke eludgiften til ventilatorerne. Det forventes at denne investering er tjent ind på 4-5 år.

- Dørtelefoner

Vi har haft store reparationsudgifter i forbindelse med dørtelefoner. Derfor er selve pladen ved opgangsdørene udskiftet. Udskiftningen har kostet kr. 100.000,-

- Varmeveksler under det gamle posthus.

Der er fyldt vand på radiatorsystemet i den store gård regelmæssigt i længere tid. Derfor blev veksleren udskiftet i forbindelse med vandskaden i kælderen med henblik på at forhindre vandindtrængning til beboerlokalerne.

- Fjernvarmeledning i den store gård

Fjernvarmeledningen, der forsyner varmekælderen i den store gård, har været utæt. Derfor har der været et større hul i den store gård i længere tid, da entreprenøren ikke kunne fylde hullet, før frosten var væk. Denne reparation blev betalt af forsyningsselskabet.

- Indbrud

Siden sidst har bestyrelsen kendskab til et indbrud i en privat lejlighed, to indbrud i ejendomsfunktionærens kontor samt et indbrud i bestyrelsens kontor og i beboerlokalerne. Derfor er det indkøbt 2 nye computere. Der var en del vinduer der blev smadret udover diverse døre, som nu er repareret og forstærket.

Hvis I bliver opmærksom på larm som tyder på indbrud; ring uden tøven til politiet.

- Vandskade og beboerlokaler/kontor

Der var vandskade i august sidste år og derfor er lokalerne blevet sat i stand. Der er nye sofaer og nyt linoleum. Udgiften til dette var kr. 190.000,- som blev dækket af vores forsikring.

Der er også blevet installeret ringeklokke i beboerlokalerne som er blevet nødvendig efter at posthuset har sagt op.

- Udskiftning af køkkener

Sidste år på medlemsmødet blev det vedtaget, at der skal ske udskiftning af køkkener. Dette er igangsat. Huslejen stiger i de pågældende lejligheder, således at investeringen betales af den enkelte lejer. Udskiftning er hidtil sket i flyttelejligheder, men alle beboere i AAB 21 har samme mulighed. Såfremt du ønsker et køkken til en værdi på max. 100.000,-, kan udskiftningen ske ved henvendelse til bestyrelsen og ved accept af at huslejen stiger i forhold til den investering der foretages.

Husorden

Der har i året der er gået været en del husordensager. I et enkelt tilfælde har bestyrelsen anmodet AABs administration om at opsig beboeren.

Bestyrelsen modtager klager fra den ene beboer mod den anden. Alle konflikter kan ikke løses, men en del kan løses ved at man mødes. Bestyrelsen har afholdt og deltaget i konfliktmæglingsmøder, som har opblødt uenigheden mellem naboer.

I sidste års beretning stod der følgende som hermed gentages:

Alle skal huske på, at vi er mange mennesker, der bor sammen.

I tilfælde af almindelig larm håber vi, at beboere i de enkelte opgange kan løse problematikken i fællesskab. Snak med din nabo, hvis du mener der larmes for meget.

Alle ved at lyddæmpningen ml. de enkelte lejligheder ikke er som i et moderne byggeri.

Hvem holder orden i AAB 21? Er det blot vores ejendomsfunktionær, eller er det os alle? Vi vil igen i år opfordre alle beboere til at være med til passe på vores afdeling. Alle kunne måske:

- 1) Huske at melde til viceværten når der er noget VVS der drypper
- 2) Sige til bestyrelsen eller viceværten, hvis der er noget der skal repareres
- 3) Placere affald i skraldecontainerne, ikke ved siden af

- 4) Undgå at smide papir og andet i vores trappeopgange
- 5) Ligge måtten ned hos naboen efter trappevask
- 6) Fjerne sit affald på bagtrappen, lofter og kældre

Der gøres opmærksom på, at hunde- og kattehold ikke er tilladt i AAB 21. Hundehold har givet anledning til en del henvendelser til beboere som ikke har taget dette punkt alvorligt.

Jesper – vores ejendomsfunktionær

Vi har nu haft vores egen ejendomsfunktionær i over et år. Bestyrelsen har konstateret at vores fællesarealer holdes og er blevet pænere, end da vi havde AABs Driftamager til at stå for viceværtfunktionen.

Hvis der er et problem, kan vi som beboere komme i kontakt med Jesper. Du kan henvende dig til ham, hvis der er noget der skal repareres.

AAB 21 skal sørge for at din el virker fra tavle til stikkontakt. Vi skal også sørge for at dit VVS virker – dvs. rør og vandhaner. Pallatorer i vandhanen og bruse-slange/hoved skal du selv sørge for.

Vi skal også sørge for alle fællesarealer, dvs. at trappelys virker og at der er ordentligt i gården / på fortovet / i skralderum mv. AAB 21 råder over et stort areal, så hvis der er en brandalarm der bipper, eller en pære der mangler, så smid en seddel ind i ejendomsfunktionærens postkasse. Han er at træffe i ejendomsfunktionærens kontor ml 15: og 15:30 hver tirsdag og torsdag.

Ejendomsfunktionæren i AAB 21 går ejendommen igennem regelmæssigt. Der ses efter om der mangler pærer. Der gør der tit, fordi nogen har taget dem med ind i sin private lejlighed. :-)

Han ser efter affald på trapper og finder tit reklamer som ikke er taget med op. Meld reklamer fra hvis du ikke vil have dem. :-)

Spørgsmål? Gentagelse fra sidste års beretning

Vi får mange spørgsmål og tit kan vi ikke svare i detaljer. Vi henviser derfor til AAB's administration. Før I tager kontakt til dem, er der masser af fakta på AAB's hjemmeside om:

- Beboerklagenævn
- Boliggarantibevis
- Boligstøtte/boliglån
- Bytte bolig
- Forsikringsforhold
- Fraflytning
- Fremleje
- Husorden
- Installation af hårde hvidevarer
- Intern flytning
- Opsigelse
- Overdragelse
- Råderet

Østerbro samarbejdet

Der er et samarbejde mellem bestyrelserne i afdeling 18, 21 og 23. Vi mødes hver tredje måned og taler om emner, der vedkommer os alle.

For øjeblikket er det parkering, som diskuteres, og derfor har bestyrelse til dette møde et forslag om etablering af parkeringszoner eller andet.

Beboerlokaler og gæstelejlighed

Der er som skrevet sket en renovering af vores beboerlokaler i forbindelse med vandskaden i august 2010. Selvom beboerlokalerne er nystandsset er lejen er stadig 100,- kr.

Gæstelejligheden lejes ud og er stadig en stor succes. Lejligheden er besat ca. 60 % af året. Skriv til adm@aab.dk hvis du vil leje den. Man kan se om lejligheden er ledig på www.aab21.dk

Fastelavn og aktivitetsdag – og haveudvalg

Fastelavn blev afholdt i år og det var en stor succes med et super fremmøde. Vi var ca. 50.

Havedag afholdes hvert år i forsommeren – og vi ser frem til at haveudvalget fastsætter en dato. Måske skal der holdes en sommerfest i år?

Skrald og affald

Vi får tømt vore skraldebøtter til dagrenovation tirsdage og fredage. Pap og papir tømmes sjældnere.

Storskraldsrummet bliver tømt regelmæssigt, og indimellem er der behov for at bortkøre møbler mv. i forbindelse med dødsboer.

Til orientering anvender vores ejendomsfunktionær en del tid på følgende:

- Fejning og fjernelse af affald som er smidt på jorden og ikke i affaldscontainerne
- Flytning af storskrald der er sat i kældergange, ved dagrenovationen mv.
- Oprydning af storskraldsrum, da der placeres storskrald hulter til bulter.
- Fjernelse af skrald fra trappeopgange

Trappevask

Trappevasken udføres af Vaskeholdet as og der er en løbende diskussion i bestyrelsen om de gør arbejdet ordentligt. Igen i år har vi valgt at beholde Vaskeholdet.

Hjemmeside

AAB 21 har en hjemmeside som bliver opdateret sjældent. Dog er der almene informationer på denne side, herunder oplysninger om hvem der skal tilkaldes i akutte situationer, hvis et vandrør er utæt. Er der en beboer som er interesseret i hjemmesider? Han/hun skal være velkommen til at hjælpe.

Hvad nu?

Bestyrelsen vil hermed ønske alle beboer et godt forår og sommer. Vi ser frem til at vi ses i gården eller på fortovet. Alle henvendelser om hvorledes vi kan gøre det bedre er velkomne.

Også dette år vil der være flere flyttelejligheder, flere småsager og større sager.

Den siddende bestyrelse har ikke planer om der skal foretages større ændringer, udover at vi forventer at fortovet skal repareres, grill skal indkøbes til den store gård og havemøblerne skal frem.

Hvis I som beboere har en ide eller to, så sig til, og vær gerne selv med til at føre den ud i livet.

Og tak for året der er gået.

Udarbejdet af Jais Elvekjær

27. marts 2011