

Bestyrelsens beretning 2022

Ordinær generalforsamling for AB Absalonsgade 24

Endnu et år er gået siden sidste generalforsamling. Efterår og vinter var forhåbentligt sidste tur i Corona-manegen (men lad os nu se) og det sidste halve år har flere medlemmer af bestyrelsen været i et usædvanligt hårdt arbejdspress i deres respektive jobs.

Havedage

Efterårets havedag fladt sent sidste år og blev lagt sammen med en vældigt hyggelig juletræstænding med gløgg og æbleskiver. Måske det store arbejdspress det sidste halve år gælder flere i foreningen, for i hvert fald mødte kun tre beboere op til forårets havedag d. 22. maj. Derfor blev der kun ryddet op og ikke luget og plantet blomster.

Vi skal derfor på dagens GF have aftalt en dato for en snarlig ny have- og kælderdag, hvor vi samtidigt kan få installeret det indkøbte køleskab og fryser i vores nye fælles kælderrum.

Kodelås på fælles kælderrum

Vi har nu fået sat en kodelås på det ekstra fælles kælderrum, så alle beboere kan komme ind. Her opbevarer vi fælles-ting af værdi, såsom Weber grill samt brændbare væsker. Her bliver også køle- og fryseskab installeret.

Lad der blive lys

Lyset på fortrappen har længe været problematisk. Pærerne mistede på mystisk vis lyskraft og stod bare og glødede lidt. Forskellige elektrikere har ikke kunnet løse problemet, men vores nye elektriker kom på en idé til en løsning, som nu er etableret.

Vi har fået slukket for trappelysautomatikken i kælderen (som voldte problemerne i kombination med vores gamle smukke pendler) og har erstattet lyskilderne (selv pærerne i pendlernes tæt-matterede glaskupler, så fanger de bevægelsen så snart man runder hjørnet, og tænder lyset. Kort efter går det ud igen. Dermed følger lyset personen op eller ned ad trappen. Ingen tryk på kontakter overhovedet. Lyskilderne måler også lysniveauet, så pærerne kun tænder når det er mørkt udenfor.

En sideeffekt er, at bevægelser inden i lejlighedens entré efter mørkets frembrud også kan tænde lyset pga. glasset over hoveddørene. Men dette er en strøm- og pengebesparende løsning der udover sideeffekten virker efterhensigten. Lyskilderne koster 120 kr. stykket men sparer os løbende for strøm og en elektrikerregning.

Smart håndtering af kalk i vores vand

Vi har fået installeret et LAGUR-system, som fjerner kalkgener uden at fjerne de gode mineraler i vandet. Anlægget omdanner kalk til pulver, som er lige til at tørre af med en klud. Systemet er 100% kemi-frit og tilsætter intet til vandet. Systemet kommer med 10 års garanti og er vedligeholdelsesfri uden behov for serviceaftaler.

LAGUR-systemet er koblet på hovedvandledningen i kælderen. Systemet nedbryder kalkens evne til at aflejre sig ved at omdanne kalkens form fra skarpe krystaller til runde granulater.

Det betyder lang levetid for opvaskemaskiner, toiletter og vores nye fællesvaskeri, hvor vi nu skal dosere lidt mindre sæbe pr. vask svarende til en hårdhedsgrad på 8. Vores vandforsyning ligger ellers på en hårdhedsgrad på ca. 20.

Hul i taget

Sidst i august begyndte det at dryppe ned fra køkkenloftet på 4.th. når det regnede udenfor. Hullet i taget blev heldigvis relativt hurtigt identificeret (hvilket ellers godt kan være problematisk, da vand kan løbe langt) og er blevet repareret uden de store gener.

Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har fået etableret en egentlig vedligeholdelsesplan gennem det anerkendte rådgivende selskab Gaihede. Mere om dette i det relaterede punkt i dagens dagsorden.

BBR-ændring

Bestyrelsen har også fået foretaget en korrekt opmåling af vores ejendoms areal, da dette stod forkert registreret i Bygnings- og Boligregistret, BBR.

Husets grundareal er nu korrekt opmålt til 154 kvm. Sammenlagte lejligheder er opmålt til 148 kvm. Ikke sammenlagte lejligheder (til og med fjerde sal) er målt op til 78 kvm og lejlighederne på femte sal er hver målt til 56 kvm.