

E/F Bolvighus Formandens beretning 2016/2017

Kære alle.

Først en varm velkomst til de nye beboere. Vi håber, at de vil befinde sig godt i Bolvighus.

Der er sket meget i vores hus det sidste år. Det har været et dyrt år, med mange pågående hasteopgaver. Bestyrelsen har måttet håndtere mange sager, bruge mange aftener og fridage, så samarbejdet med leverandører og beboere samt budgetstyringen har kunnet foregå optimalt. For en del bestyrelsesmedlemmer, har dette arbejde været rimeligt omfattende og væsentligt mere, end deltagelsen på de traditionelle bestyrelsesmøder.

Når vi ser tilbage, har det været det hele værd. Vi har fået løst vores facadeproblem, vi har fået renoveret de indmurede altanfaldstammer og har på trods af disse arbejder, samt uventede omkostninger til retssagen vedrørende facaden, klaret os igennem med penge på kontoen. Vi kan herudover glæde os over, at en del af de mange projekter vi har beskæftiget os med i år, nu er lukkede og at beboerne, ifølge tilbagemeldingerne, er tilfredse med det udførte arbejde.

Facadesagen

Vores vicevært Sven stillede beredvilligt et vinduesfag til rådighed, for at finde en referance til løsningen af utæthedeproblemet. Vi fandt en brugbar model sammen med vores rådgiver og en følgende Blower-Door test efterviste funktionaliteten.

Bestyrelsen havde en forventning om, at projektet ville blive meget kostbart. Derfor forhandlede vi med Enemærke og Petersen om en forholdsvis lav timebetaling og materialeavance. Vi aftalte udbedring efter en model, hvor de mest beskadigede lejligheder blev renoveret først og ventede med de lejligheder, der var i bedre stand til senere, når likviditeten i foreningen var genopbygget. Vi udarbejdede et skema til løbende registrering af fremdriften og det blev snart klart, at vi kunne nå længere end forventet med det budget, vi havde til rådighed.

Projektet blev derfor udført i fuld skala og er nu afsluttet. Den samlede pris er endt på ca. kr. 885.000 inkl. moms.

Relining af faldstammer

På generalforsamlingen sidste år blev det vedtaget, at gennemføre en renovering af altanfaldstammerne. Vi fik budgetpris på forskellige løsninger fra vores rådgiver. Overslagene strakte sig fra ca. kr. 1.500.000 til ca. kr. 3.500.000.

Det blev hurtigt tydeligt, at en renovering med relining metoden, var langt den billigste og bedste i vores tilfælde.

Vi udformede udbudsmaterialet, så vi kunne tilpasse omfanget, i respekt for nødvendighed og økonomi.

Vi fravalgte udgiften til rådgiverhonoraret og kontaktede selv en række firmaer og valgte det mest fordelagtige tilbud, som var fra Proline A/S. Det har siden vist sig, at vi udførte dette projekt på det helt rigtige tidspunkt, da en del faldstammer allerede var slidte, men stadig velegnede til relining. Vi valgte, at undlade at renovere de vandrette faldstammer i kældrene, da det er forholdsvis enkelt at reparere der, i tilfælde af utætheder.

Projektet er nu afsluttet og den samlede pris blev ca. kr. 410.000 inkl. moms.

Rengøring af svalegange

Det er ikke noget nyt at svalegange og vinduer skal holdes rene i Bolvighus. Rengøringen skal foretages af beboerne selv, og hver beboer er forpligtet til at holde rent hele året. Der er dog stadig plads til forbedringer visse steder. Det nye i 2016 var, at der blev sat professionel rengøring på for ejers regning, de steder hvor der ikke allerede var gjort rent, så der atter blev pæne adgangsforhold til alle lejligheder.

Elevatoropgradering (2017)

Der har været elevatoreftersyn den 20. februar på vore elevatorer i højhuset. Begge elevatorer fik påbud om et forhøjet elektrisk sikkerhedsniveau ved dørkontakterne og mekaniske afdækninger af bevægelige dele i spilrummet. Dette var et myndighedskrav i henhold til et nyt regulativ fra Arbejdstilsynet. Derudover er bremsebelæggningerne godt slidte og skal udskiftes ved samme lejlighed. Disse tiltag, skulle medvirke til at reducere støjniveauet, ved start og stop af elevatorerne. Arbejdet er sat i gang og vil være afsluttet inden generalforsamlingen.

Cykler

Alt for mange cykler havde hobet sig op. Efter utallige efterlysninger af ejere, har viceværtten og bestyrelsen brugt en del timer på at registrere og kassere cykler. Der er nu plads igen, og planen om at købe flere cykelstativer, er sat på hold.

Ombygninger

Mange nye er flyttet ind i Bolvighus og det har givet anledning til mange forespørgsler. En del af disse forespørgsler, er af teknisk karakter og uden for bestyrelsens kompetence. Bestyrelsen har udarbejdet skemaer og retningslinier, der ligger tilgængelige på foreningens hjemmeside, under punktet "Ombygning". Det har desværre vist sig, at der ikke i alle tilfælde, er overensstemmelse i det, der er søgt om og det udførte. Det er ejers ansvar, at de udførende håndværkere, bliver gjort bekendt med foreningens regler vedrørende ombygninger og følger disse.

YouSee

Foreningens aftale med YouSee løb til 31. december 2016 med 1 års opsigelse. I den forbindelse har vi opsagt vores aftale til ophør per 31. december 2017. YouSee kan ikke, inden for den ændrede lovgivning og med deres nuværende produktportefølje, levere TV signal på vores anlæg. E/F Bolvighus har givet YouSee et oplæg, de ikke er interesseret i. En fortsat YouSee løsning, vil indebære et nyt antenneanlæg i ejendommen i størrelsesorden kr. 500.000,00. Bestyrelsen arbejder derfor videre på alternative TV-løsninger med og uden streaming. Der er en stadig udvikling på dette område og vi tester selv nogle muligheder. Vi vender tilbage senere på året.

Digitalisering

Facebook og e-mail orienteringer er kommet godt igang. Vi har de fleste beboere på e-mail, men mangler desværre en del på facebook. Det er bestyrelsens anbefaling, at vi har alle med begge steder. Vi henviser til forslaget om vedtægtsændringer i indkaldelsen.

Parkeringsforhold

Der er kommet mere pres på vores parkeringsplads, og bestyrelsen anbefaler derfor, at vi starter en parkeringsordning op.

Rengøring

Rengøringen af opgangene har svigtet i 2016. Bestyrelsen har derfor accepteret et tilbud fra JSE Ejendomsservice ApS (Nancy), om varetagelse af den fremtidige rengøring.

Ballofix/SAV ventil sagen

For ca. 3 år siden, fik vi renoveret og udskiftet vores vand og faldstammeinstallationer til toiletterne. Dette blev gjort efter alle kunstens regler med rådgivende ingeniører, udbud, forhandlinger og udførelse. Desværre opdagede vi hurtigt, at der var problemer med korrosion, hvorfor vi reklamerede til entreprenøren. Til at understøtte vores reklamation, har vi fået udført en kemisk analyse af metallet i ventilerne hos Force Technology. Vores installation skulle være udført i rustfrie rør og fittings og med rødgods ventiler. Materialerne er nøje udvalgt grundet hårdheden af vandet på Frederiksberg.

En fejl hos leverandøren har imidlertid gjort, at de ventiler der er anvendt, ikke er af rødgods, men af aluminiumsbronze. Aluminiumsbronze forgår meget hurtigt og er ikke optimalt i vores installation og kan have katastrofale følger ved tæring. Det betyder, at alle ventilerne på grenrørene skal udskiftes. Eventuelle inddækninger afmonteres og genmonteres af ejeren. Vi har naturligvis stillet krav overfor entreprenøren

jf. AB 92 og er nu nået til, at der er ved at blive sat en frist for opfyldelse af entreprenørens afhjælpningsret og pligt.

Uagtet at det ikke er vores skyld, må vi nok se i øjnene, at det kommer til at koste os nogle penge. Vi har afsat kr. 50.000,00 i budgettet for 2017 til dækning af ekstra rådgivning og analyser. Vi har naturligvis adviseret et krav om dækning af disse poster hos entreprenøren.

Vi kan ikke sige så meget mere om dette projekt, men det giver bestyrelse en del ekstraarbejde og at alle beboere vil blive berørt. Vores advokat arbejder på sagen.

Ulovlige installationer, herunder gulvvarme og nye radiatorer

I nogle lejligheder er det konstateret, at der er foretaget ændringer i fællesinstallationerne, som strider imod foreningens vedtægter og husorden. I flere tilfælde har der været tale om umålt varmemeforbrug.

Bestyrelsen overvejer derfor, om det kan blive nødvendigt få en ekstern konsulent til at kontrollere varmeregistreringen i samtlige lejligheder, så vi er sikre på, at vi har en troværdig fordeling af varmeudgifterne.

Det er forbudt at skifte radiatorer uden bestyrelsens orientering og viceværtens koordinering, samt ikke at få Ista varmemåler monteret. Det er ikke tilladt at koble vandbåren gulvvarme på det fælles varmesystem, da energiforbruget hertil ikke kan måles troværdigt. Foreningen har ikke tegnet forsikring for de vandskader, sådan en installation kan forårsage, feks. ved ophugninger eller gennembrydninger i gulvet. Det strider imod vores regler, at bruge fællesvarme på steder, hvor det ikke kan måles, eller at fjerne målerenhederne.

Legehus på grillpladsen

Da der er kommet flere børn i ejendommen, har vi afsat et beløb til et legehus på grillpladsen, som vi håber de får meget glæde af.

Bestyrelsesform

Bestyrelsen har ændret form, da vores nuværende form ikke har virket efter hensigten. Det er væsentligt for en bestyrelse, at alle tager ansvar, og følger opgaver helt igennem. For at begrænse misforståelser og optimere beslutningsprocessen, har bestyrelsen reduceret deltagerantallet, så kun bestyrelsesmedlemmer deltager på møder og i projekter.

Besparelser

Foreningen har en fælles elregning på ca. kr. 80.000 årligt. En stor del af dette går til lys. Bestyrelsen har besluttet at skifte mest muligt lys til LED belysning. Vi tester pt. flere lyskilder, for at opnå det bedste resultat. Vi foreslår at udskifte lyskilderne i vore parklamper til LED. Det vil give en tilbagebetalingstid på mindre end 5 år.

Kælderrum:

Et medlem har indsendt et forslag til forhøjelse af lejen for de store kælderrum. Da forslaget er indkommet for sent, kan det ikke komme til afstemning på generalforsamlingen. Bestyrelsen har undersøgt sagen hos administrator og fået oplyst niveauet for sammenlignelige kælderrum i tilsvarende boligforeninger. Bestyrelsen foreslår derfor, at lejen hæves med 50% fra den 1. maj i år og igen med 50% til næste år. Derefter reguleres lejen med pristallet fremadrettet, i lighed med fællesopkrævningerne.

Fremtiden:

Grøn energi

Bestyrelsen har fået tilbud et solcelleanlæg på taget. Solcelleanlægget vil kunne dække hele foreningens behov for el til lys på fællesarealer, varmepumper, internetinstallationer o.l.

Der regnes med en tilbagebetalingstid på ca. 5 år og en forventet levetid på 15-20 år. Overvejelserne er ikke afsluttede.

Kombineret porttelefonanlæg og adgangskontrol

Vores porttelefonanlæg er efterhånden ved at være noget udslidt og det er blevet dyrt at vedligeholde. Derfor undersøger vi muligheden for at få et moderne anlæg, hvor man på sin smartphone, ipad o.l. kan betjene dørlåsen og samtidig se, hvem man lukker ind. Fastnettelefonen kan også stadig anvendes.

Der er efterhånden uoverskueligt mange nøgler i omløb til vore hovedlåse. Derfor overvejer vi at installere et kodet låsesystem baseret på "elektroniske brikker" i lighed med vaskebrikkerne.

For yderligere info henvises til dette link: <http://www.scantron.dk/downloads/brochure/doertelefoni/07-MIX-doerstationer-brochure.pdf>

Nye bestyrelsesmedlemmer

To bestyrelsesmedlemmer afgår i år. Vi har derfor brug for nye medlemmer til bestyrelsen.

Vi har særligt brug for en person med teknisk indsigt og en person til varetagelse af kassererjobbet. Har du tiden og interessen til at deltage i bestyrelsesarbejdet, kan du være med til at tegne fremtiden for E/F Bolvighus.

Arbejdet med husets tekniske installationer, handler primært om overvågning af og tilrettelæggelse af vedligeholdelse, modernisering og reparationer samt assistance til beboere, i samarbejde med vores vicevært.

Omfanget af arbejdet er svingende, men der afholdes typisk op til 7-10 bestyrelsesmøder pr. år. Herimellem er der 10-20 timers arbejde i form af møder og dialog med leverandører og beboere.

Til slut vil vi fra bestyrelsen sige, at selvom der er projekter, der kunne have været gået bedre, opvejes de dog af de projekter, der er gået godt. Et er dog sikkert; vi har gjort vores bedste.

Vi håber naturligvis på, at vi har medlemmernes opbakning til den linie bestyrelsen har fulgt og ønsker atter et godt år for alle beboerne i Bolvighus.

Med venlig hilsen

Casper Larsen