

E/F Bolvighus. Bestyrelsens beretning for 2017/2018

Kære alle.

Først en varm velkomst til nye beboere. Vi håber, at I vil finde jer godt tilrette i Bolvighus.

Til nye beboere kommer her en kort beskrivelse af, hvordan bestyrelsen vælges og arbejdet vi udfører.

Bestyrelsen vælges årligt på foreningens generalforsamling i marts. Alle ejere kan stille op.

Bestyrelsesmedlemmer er på valg hvert andet år og suppleanter årligt. Arbejdet er frivilligt og vi holder ca. 10 møder årligt. På møderne gennemgår vi alle forskellige indkomne spørgsmål og forslag, igangværende projekter og den fremdrift det enkelte bestyrelsesmedlem har bidraget med siden seneste møde. Der udarbejdes projektmateriale og indhentes tilbud på nye tiltag, lige som der på igangværende projekter kan være en del møder med leverandørerne. Hvert medlem af bestyrelsen, der deltager på alle møder i året, modtager årligt dkk. 2.000,- i vederlag.

Når man køber en lejlighed i Bolvighus indebærer det, at man indmelder sig som parthaver i et fællesskab af beboere med stor aldersspredning. Alle medlemmerne har et medansvar og pligter, som er nedfældet i vedtægter og vores husorden. Det er en nødvendighed, for at fællesskabet skal kunne fungere optimalt.

Bolvighus er godt rustet til at imødegå fremtiden. Vi har efterhånden fået udført de fordelagtige forbedringer, som blev foreslået i energimærkerapporten fra 12.03.2012. (Ligger på hjemmesiden). Vi har dog et par nye projekter, som behandles senere i beretningen.

Der har været godt gang i salget af lejligheder i vores ejendom og priserne er på højeste niveau nogensinde. Desværre får huset også nogle knubs på grund af de mange flytninger. Især har elevatorerne kostet en del i reparationer efter misbrug. Derfor husk, de er kun til personbefordring. Pas godt på vores hus, så vi kan begrænse unødvendige reparationer mest muligt.

Det sidste år, har været et år med mange opgaver, forhandlinger og projekter.

Vi har opsummeret herunder.

Facadesagen.

Udbedringen af fejlene omkring vinduesfagene i facaderne til gadesiden, blev afsluttet sidste år. Den våde sommer beviste, at facaderne nu er tættere end nogensinde før. Det er derfor vigtigt, at rådene om godt indeklima følges, så vi undgår at skimmel udvikler sig.

- Luft ud med gennembræk to-tre gange om dagen i fem-ti minutter.
- Lad ventilationsventilerne i vindueskarmene være åbne.
- Tør ikke tøj indenfor.
- Luk døren til badeværelset, når du er i bad.
- Vask fugtpletter af med en blanding af vand og Rodalon.

Kilde: Tue Patursson/Michael Mortensen

Efter at vi havde betalt den sidste faktura fra E&P, blev vi ca. tre måneder senere gjort opmærksom på, at der havde været uorden i regnskabet fra E&P og at der ville komme en ekstraregning for manglende betaling af mandetimer på ca. kr. 165.000,00.

Det var vi naturligvis ikke tilfredse med og efter at have konsulteret administrator, indkaldte vi E&P til en forhandling, hvor entreprenøren redegjorde for sit reviderede regnskab. Udfaldet blev, at ejerforeningen godtgjorde entreprenøren med en reduceret slutregning på kr. 112.500,00.

P-ordningen

Bestyrelsen vedtog umiddelbart efter sidste års generalforsamling at starte en P-ordning op. Ordningen trådte i kraft efter sommerferien 2017 og har virket tilfredsstillende. Der er stadig problemer med at alle ikke kan parkere biler indenfor parkeringsarealet, men nu er foreningens beboere sikret mod, at udefrakommende, uden tilknytning til Bolvighus, kan optage pladserne. Man skal huske, at P-pladserne er forbeholdt beboerne i Bolvighus og det ikke er i orden, at lade familiemedlemmer eller bekendte langtidsparkere her, feks. når de er rejst på ferie.

Trappe på bagsiden mellem 4-8

Trappen mellem BBA 4 og 8 blev i sensommeren revet ned og en ny bygget op. Trappen står færdig nu, kun afventende malerarbejde. Bestyrelsen forventer at den kan males til sommer. Der var, for flere år siden, indhentet et tilbud på renoveringen på ca. kr. 300.000,00. Derfor var der afsat kr. 400.000,00 i sidste års budget til projektet. Vi udarbejdede selv udbudsmaterialet til en holdbar løsning, som vi sendte til to entreprenører. Vi tegnede kontrakt med K-A Entreprise på kr. 111.625,00, som også blev slutsummen. Vi synes, at resultatet er blevet ganske tilfredsstillende.

Renovering af trappereposer

Trappereposerne ved BBA nr. 2 og 4 til gårdsiden og nr. 2 til gadesiden var væsentligt beskadiget. Bestyrelsen bad derfor entreprenøren fra trappeprojektet om at give tilbud på genopbygning af disse. Prisen var rimelig og vi ville gerne have det med, så derfor valgte vi at få det gjort i forlængelse af trappeprojektet. Projektet forventes afsluttet, så snart vejret tillader det.

Ballofix/SAV ventilsgen

Efter en lang og besværlig proces med Rebo A/S, har alle lejligheder nu fået udskiftet deres ventiler til rødgodsventiler. Det har været et besværligt og langtrukket projekt for både bestyrelse og beboere. Vi håber, at alle beboere er kommet på plads igen og at vi med de nye ventiler vil få et anlæg, der kan holde i rigtigt mange år fremover. I den forbindelse vil bestyrelsen minde alle om, at det er beboernes eget ansvar, jævnligt (minimum en gang i kvartalet) at dreje på ventilerne, så de ikke gror fast.

Faldstammer

Sommeren 2017 var meget våd. Det fik sat vores relinede regnvandsfaldstammer på prøve. Enkelte beboere mærkede dette ekstra hårdt, da to faldstammer havde utætheder. Proline, der udførte reliningen, har forestået reparationerne og i samarbejde med de berørte beboere og foreningens vicevært, rettet op på skaderne.

YouSee

Vi fik afholdt vores TV-aften, hvor nye muligheder blev gennemgået. Det gik helt efter planen og bestyrelsens opfattelse er, at alle har fundet passende alternativer til Yousee.

YouSee aftalen er nu afsluttet og vores antenneanlæg er nu koblet til vores egen antenne. Opkrævningerne via fællesudgifterne er justeret herefter, så der kun betales lovpligtig Koda/copydan afgift. Nogle beboere fik efterfølgende uberettiget fortsat opkrævninger på ydelser fra YouSee. Det burde dog være på plads nu.

Cykler

For mange cykler hober sig desværre stadig op. Forskellige tiltag har været prøvet af uden større effekt. Bestyrelsen har derfor besluttet, at cykelparkeringspladserne mod BBA vil blive fordoblet i 2018. Alle har ansvar for, at vi holder disse pæne, så vær venlig ikke at parkere cykler til henfald derude, eller for den sags skyld, andre steder på foreningens fællesarealer. Hvis du har en gammel cykel, du ikke bruger, kan den mærkes "storskrald" og afleveres, næste gang der er afhentning.

Besparelser

Bestyrelsen har kigget de faste udgifter igennem og har nu genforhandlet en del af dem. De større poster her er elevatorservice og ejendommens forsikringer, hvor der uden kompromis med omfang og kvalitet, er opnået besparelser på ca. 75.000 / år. Dette arbejde vil fortsætte i 2018.

Rengøring af svalegange

Svalegange og vinduer skal fortsat holdes rene i Bolvighus. Rengøringen skal foretages af beboerne selv, og hver beboer er forpligtet til løbende at holde rent hele året. Sidste år blev enkelte beboere kede af at få besked om, at rengøringen ikke var tilstrækkelig. Bestyrelsen henleder derfor igen opmærksomheden på, at der ved kontrol 1 uge i maj, skal være rent på og omkring vinduer, på væg, ved dørpartierne og på selve svalegangen. Overfladerne skal være tørret grundigt af, så det er tydeligt, at der er gjort rent. Beboere, der bor ved siden af elevatorer og opgange, har også ansvaret for disse arealer. Hvis man ikke overholder denne forpligtigelse, sørger bestyrelsen for rengøringen ved et eksternt firma som tidligere. Betalingen herfor afregnes af ejer, sammen med de månedlige opkrævninger. Her i vintertiden, er det især vigtigt at holde svalegangene sne og isfrie. Der må ikke bruges salt på fiberbetonpladerne. Der er grus i skralderummene.

Støj

Bestyrelsen har modtaget adskillige klager vedrørende støj i årets løb. Det drejer sig både om larm fra fester og renoveringsarbejder med støjende maskiner. Vores husorden angiver klare retningslinier for hvornår man må "larme". Da der er meget lyd i ejendommen, henstiller vi til at støjniveauet begrænses mest muligt.

Affaldssortering

I løbet af året, indfører Frederiksberg Kommune en ny måde at sortere affald på. Det indebærer, at alt organisk affald, skal holdes adskilt fra det øvrige affald. Det betyder, at vores affaldsskakte ikke længere kan bruges som hidtil og bestyrelsen skal i 2018 have fundet en løsning på det problem.

Nye tiltag 2018

Bestyrelsen ser nu kun få større renoveringsopgaver tilbage i Bolvighus. Vores dørtelefonanlæg er ikke længere en hyldevare, og et defekt bundkort kan sætte det helt ud af drift. Anlægget er tjenligt til udskiftning til noget mere moderne og lettere administrerbart. Der er heller ikke styr på, hvor mange nøgler der er i omløb. Bestyrelsen lægger derfor op til, at alle fælles låse over en årrække udskiftes til NFC baserede nøgler, der kan administreres elektronisk. Bestyrelsen har udarbejdet et forslag med en etapevis opgradering, med nye hovedstationer i indeværende år. Forslag nr. 1.

Investering 2018

Bestyrelsen finder det uhensigtsmæssigt, at vi har en rimelig høj udgift til leje af garagelokaler til viceværtens materiel. Vi har haft en forespørgsel hos Hovedstadens Beredskab om, hvorvidt det er muligt at overtage og indrette bunkeren mod Spurveskjul. Vi har fået en positiv tilkendegivelse fra HB. Bestyrelsen har den opfattelse, at en sådan investering vil give god mening, idet afskrivningen af investeringen vil vare ca. 10 år. Bestyrelsen har udarbejdet et forslag til udbud af projektet. Forslag nr. 2.

Bestyrelsen vil gerne, endnu engang, opfordre ejerforeningens medlemmer til at involvere sig i Bolvighus. Synes I at noget er galt, så sig det til rette vedkommende, før du kontakter bestyrelsen. Synes du noget kan blive bedre, så hjælp til med at få det til at ske.

Bestyrelsen 14.02.2018