

## **E/F Bolvighus. Bestyrelsens beretning for 2018/2019**

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 der har været på opgaver 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. 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.

Der har været godt gang i salget af lejligheder i vores ejendom og priserne er nået 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.

Årets projekter og udfordringer er opsummeret herunder:

### **Dørtelefonanlæg**

Det blev på sidste års generalforsamling besluttet at bestyrelsen kunne indkøbe et nyt dørtelefonanlæg. Det anlæg vi har nu, er udgået og vi kan ikke få reservedele.

Bestyrelsen havde fundet et anlæg der på papiret virkede rigtigt. Systemet viste sig desværre at være mere gammeldags end først antaget.

- Virke ikke med Wi-Fi tilsluttede enheder. Appen kræver simkort.
- Ingen mulighed for at låse op med mobiltelefon.
- De enheder der skulle sidde på vores dørpaneler, var efter ca. samme standard som dem vi har i dag.

Det var skuffende og bestyrelsen valgte ikke at bestille den løsning.

Et andet firma blev inviteret, og de kunne desværre heller ikke levere et system der matchede bestyrelsens forventninger. Det blev her lovet, at vi på kort tid kunne få udskiftet det system vi har, til et andet lignende system med samme funktionalitet.

Projektet venter derfor på at der kan leveres et moderne system, og ellers overvejes det, hvis systemet bryder sammen, om foreningen skal køre videre med et system som det vi har nu, til en væsentlig lavere omkostning.

## **Bunkerprojekt**

Bunkeren skulle have været lavet til redskabsrum for vores vicevært. Det er bestyrelsens vurdering at det projekt ville kræve en del arbejde, arbejde som ingen i bestyrelsen har haft tid til. Projektet er derfor blevet skudt til 2019.

## **Cykelparkering mod BBA**

Det blev ligeledes besluttet at cykelparkeringspladserne mod BBA skulle udvides. Det er de blevet og der er plads til ca. dobbelt så mange cykler.

## **Internet**

Vores Internet har nu kørt i 3 år, og det var muligt at genforhandle vores aftale med Nianet. Aftalen var oprindeligt udformet, så vi de første 3 år skulle betale lidt mere, for så at slippe for at betale penge for installationen. Vi har derfor reduceret vores driftsomkostninger en del.

Bestyrelsen har vurderet at pengene fra besparelsen lægges til side og anvendes til indkøb af nyt udstyr hvor det kræves.

Den nuværende kapacitet ser ud til at række fint. Vi er på intet tidspunkt af døgnet i nærheden af loftet, så vi kan fint fortsætte med det vi har nu.

### **Teknisk gennemgang**

Flere beboere har haft svært ved at gennemskue, hvilke projekter der skal udfyldes byggeansøgning til. Det betyder at flere har valgt at få gennemført projekter, uden at underrette bestyrelsen og Frederiksberg kommune. De mange projekter, kompleksiteten i dem og risikoen for skader på bygningernes konstruktion gjorde at bestyrelsen igangsatte en teknisk gennemgang af alle lejligheder.

Den tekniske gennemgang kortlagde de indgreb der er sket i hver lejlighed. Det er meget vigtigt, at det ved alle ombygninger sikres, at bygningen står lige så stærkt efter en ombygning, som før ombygningen. Det er derfor et krav at et Ingeniørfirma beregner og tager ansvaret for disse ændringer.

Den tekniske gennemgang er udmundet i en rapport hvor alle lejligheder er registreret. De steder hvor der er noget der skal undersøges, er beboeren orienteret og bør allerede på nuværende tidspunkt være ved at få formaliteterne omkring ændringerne i orden.

Det kan virke besværligt, særligt for de beboere som ikke selv har stået for ombygning, men erhvervet en lejlighed der af en tidligere ejer har fået foretaget ombygningen.

### **Problemer med snavs i vand**

Der er store problemer med snavs i det varme vand i Bolvighus. Problemet er opstået over de seneste år, og kan for nogle betyde at snavs-filtrer på bagsiden af blandingsbatterier skal renses hyppigt. Bestyrelsen har arbejdet med forskellige fagfolk om at identificere problemet.

### **Behandling af byggeansøgninger**

Bestyrelsen har over det seneste år modtaget en del byggeansøgninger. Disse er blevet behandlet efter bedste evne i samarbejde med Rialto Advokater. Da bestyrelsen ikke har faglig kompetence til at vurdere disse ansøgninger, har der

været overvejelser om hvorvidt et firma skal håndtere disse for bestyrelsen. Det vil koste den ombyggende beboer et mindre beløb, men det kan være nødvendigt for at sikre foreningen bedre. Det er endnu ikke besluttet om det skal være en fast rutine.

### **Diverse vandindtrængen**

Få lejligheder har oplevet vandindtrængen. Problemet er desværre i mange tilfælde mere komplekst end det lyder til. Facaden mod BBA er ny og der skal tjekkes fuger og tagkonstruktion. Det føles desværre voldsomt for de involverede.

### **Fælles arbejdsdag**

Endeligt havde vi i sommer en arbejdsdag hvor en del kom forbi. Fokus var at få gjort vores del af vejen ved Spurveskjul pænerne, med genopsætning af fliser, opsætning af nyt stakit, samt maling og maling af den nye trappe på bagsiden. Det var hyggeligt og vi nåede det vi skulle, inden regnen stoppe arbejdet. Tak til alle der deltog. Vi håber at gentage den succes til næste år.

Endeligt vil bestyrelsen gerne sige tak for året der gik. Det har været hyggeligt og vi håber at I, i 2019 vil være med til at gøre Bolvighus til et endnu bedre sted at bo.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen