

## **Bestyrelsens årsberetning 2015-2016 til den ordinære generalforsamling i A/B Bomhoffs Have 29.9.2016**

### ***Bomhoffs Have***

Bomhoffs Have er vores grønne oase midt på Frederiksberg. Den er et mindesmærke for frihedskæmperen Bomhoff, den er smukke bygninger med grønne haver, den er rolige omgivelser og dejlige beboere. Den er kort sagt det frirum, hvor vi bor og lever og kan nyde årstidernes gang. Det er et privilegium at bo her og endda så attraktivt, at mange af vores venner, familie og bekendte også gerne vil bo her sammen med os.

### ***Fælles arrangementer***

For at styrke samværet og fællesskabet har vi i årets løb inviteret alle lejere og andelshavere dels til to arbejdsdage i forbindelse med overgangen fra vinter- til sommertid og omvendt, dels til mindedagen for frihedskæmperen Gunnar Bomhoff den 4. september.

På arbejdsdagene startede vi i Centralen med præsentation af hinanden og derefter fordeling af arbejdsopgaver, hvortil vi drak kaffe og te og foreningen gav croissanter. Arbejdet gik i gang med beskæring af buske og lugning, sammensætning af nymalet bæk/bord og øvrige havemøbler blev sat ind/ud. På legepladsen blev der grundig luget ud, og legehuset blev vasket. Vaskekælder og tørrerum fik en større omgang vask. Vi gennemførte cykelrazzia samt inspektion af for- og bagtrapper med reminder om at fjerne evt. opstillede genstande. For nye beboere var der traditionen tro en rundgang på hele området.

På mindedagen for Gunnar Bomhoff den 4. september bød foreningen på vin, vand og snacks og i et noget blæsende og køligt vejr holdt Karen Hjerls veninde Mariann Bjerre Ryhede tale om de hvide busser på baggrund af hendes mors deltagelse som svensk sygeplejerske i flere af transporterne. Talen blev fulgt op af en meget bevægende beretning af Silja og Freddy Vainer om krigens år som flygtning.

Til arrangementerne møder normalt 25-30 voksne og børn op, som alle er med til at skabe en hyggelig og rar stemning. Vi ser gerne at endnu flere får lyst til at deltage.

Vi hæger om de gode traditioner i vores andelsboligforening og ønsker, at de skal fortsætte, så alle får mulighed for at mødes samtidig med, at vi kan nyde og holde øje med vores haver og ejendom. Det skal her nævnes, at andelshaverne Karen Hjerl og Mogens Norm har fundet historisk materiale frem om Bomhoffs have, og Mogens Norm tilbyder at sætte dette i orden, hvilket vi ser frem til at modtage.

### ***Andelslejligheder***

I perioden siden sidste generalforsamling har vi solgt følgende andele:

BH 8, 5. th. blev pr. 15/11 2015 solgt via den interne venteliste til Jens og Elin Vrang af Else og Bjørn Melgård, som flyttede til hus i Sletten.

BH 6, 2. tv. blev pr. 1/12 2015 solgt via den interne venteliste af Jens og Elin Vrang til Tobias og Dorte Tvede Friis.

BH 14, 3. th. blev pr. 15/12 2015 solgt via den eksterne venteliste til Helle Vestergaard Rasmussen af Tobias og Dorte Tvede Friis.

BH 12, 1.tv. blev pr. 15/1 2016 solgt via den eksterne liste til Stine Gruve Petersen af Kim og Sarah Møller-Elshøj, som pga pladsmangel måtte flytte.

### **Fremleje**

I årets løb har andelshaverne Cecilie Bay Holm, Casper Kloster og Christian Weinold lejet et værelse ud. Josefine Vilby har pga. studieophold i Paris i første halvår af 2016 fremlejet sin lejlighed.

### **Frikøb af forbedringsforhøjelser.**

Det har vist sig, at der er begået en fejl vedberegning af frikøb af forbedringsforhøjelser. Der er således ganget med en faktor 7,5 i stedet for en faktor 8. For at ligestille de andelshavere, som har indfriet med kommende indfrielse, har bestyrelsen besluttet at give en rabat på 6 måneder til kommende indfrielse. Dette sker i henhold til bestyrelsens møde med Birgitte Grubbe den 3/11 2015.

### **Venteliste**

Bomhoffs Have er fortsat attraktiv med mange skrevet op på venteliste. På den eksterne liste står der således pr. 15/8 2016 i alt 41 personer (heraf dog otte barn eller barnebarn af andelshavere) og på den interne i alt 23 andelshavere, hvoraf de fleste ønsker en større lejlighed.

### **Husorden**

Bestyrelsen har modtaget klager over anvendelse af grill på en altan. Derfor fremsættes forslag om at forbyde anvendelse af grill på altaner og terrasser.

Bestyrelsen har også modtaget klage over en fremlejers støj ud på natten. Efter en påtale blev det forbedret.

### **Varmeanlæg**

Troede vi ikke allesammen, at vi aldrig mere skulle høre om varmeanlægget? Men nej, det fortsætter på trods af vores store anstrengelser. Så lyt nu endnu engang til beretning om anlægget:

**Strengreguleringsventiler** var færdiginstalleret i oktober 2015 med henblik på en bedre varmfordeling. Det synes at have hjulpet, men er svært at måle, da vi har haft en meget mild vinter. **Varmvandsbeholderen** fungerer ikke optimalt, hvilket medfører en for høj temperatur på returvandet og giver os en årlig strafafgift på ca. 16.000 kr. (af en total udgift er ca. 430.000 kr.) På den baggrund har Frederiksberg Forsyning udvalgt os til et projekt til afhjælpning af problemet. Det bliver igangsat i løbet af efteråret.

**Varmeveksleren** har if. en ingeniør fra Frederiksberg Forsyning ikke stor nok kapacitet til at holde varmen oppe i hele ejendommen, hvilket især ved kolde vintre giver problemer med fordeling af varmen ud til alle lejligheder. Vi har viderebragt sagen til vores leverandør, som erkender fejl og opsætter en større veksler uden beregning.

### **Reparation og vedligeholdelse**

**Vandrørene** til varmt og koldt brugsvand i kælderen er tærede og bør udskiftes. Bestyrelsen har derfor fået Peter Jahn og Partnere A/S, teknisk rådgiver, til at se på både behov og evt. udførelse og budget. Udskiftning af rørene kræver en godkendelse på generalforsamlingen, da der ikke er afsat penge til det i budgettet.

**Vedligeholdelsesplan** blev udført ved stiftelsen i foråret 2012 for at kalkulere, hvad foreningen skulle regne med af udgifter de første år. Denne plan har vi fulgt lige siden, men bestyrelsen mente, at det nu her 4 1/2 år efter var tid til en opdatering af planen. Vi har således i dialog med teknisk rådgiver Peter Jahn og Partnere A/S fået udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan til fremlæggelse og godkendelse på generalforsamlingen.

**Vandmålere.** I henhold til Målerbekendtgørelsen om individuel måling af el, gas, varme og køling af 2. juni 2014 har vi haft Mylliin Energi Consult til at måle, om det vil være rentabelt over 6 år at få installeret individuelle vandmålere i lejlighederne i Bomhoffs Have. Det ville i installation koste

ca. 278.000 kr. På den baggrund er det vurderet, at ejendommen ikke er omfattet af kravet i Målerbekendtgørelsen, da installationen ikke vil være omkostningsfri for ejendommen.

**Energimærke** skal hvert 8. år fornyes for ejendommen. Den seneste for A/B var fra 2007, så Kuben Management har udarbejdet Energimærke 2016 for ejendommen.

**Vinduer.** Viceværten får en del henvendelser fra beboere, som har problemer med at åbne og lukke vinduer og altandøre. Bestyrelsen har derfor bestilt tømrer til eftersyn, smøring og evt. reparation af hængsler og beslag på vinduer og altandøre i alle lejligheder i løbet af efteråret.

**Porte** foran indgang til baggårdene ved opgang 12 og 14 er nu endelig blevet installeret. Årsagen til den lange behandlingstid har dels været indhentning af accept og aftale med naboerne, dels afventning på opsætning.

**Elevatorens** stole og døre i alle opgange er blevet rensat og lakeret.

**Indbrud** er forsøgt i pulterrum i opgang 14 og hoveddør til opgang 12.

Lys på bagtrappen i opgang 14 er blevet udskiftet.

**Tagsten** var gået løs et par steder og måtte udskiftes med lift.

**Affaldscontainere** til pap var slidte og beskidte og er blevet udskiftet med nye af kommunen.

**Affaldssortering.** I håb om en optimal sortering har kommunen på opfordring fra os udarbejdet en pjece specielt til Bomhoffs Have. Denne er udleveret til alle i foreningen.

**Brandhanen** ser gammel og ineffektiv ud. Men ved forespørgsel hos Brandvæsenet er vi blevet beroliget med, at den virker og vil blive malet i nærmeste fremtid.

### ***Haver og legeplads***

**Træer.** Der kom afslag fra kommunen på fældning af 2 træer, men tilsagn om løftning af kroner. Bestyrelsen har dog vurderet, at der ikke er behov for løftning af kroner.

**Gartner** har udskiftet og plantet nye spiræabuske. Til november planter han bøgehæk samt et par træer i Ginko-haven. De nedlagte buske og planter flyttes til andre bede. Desuden beskæres kugletræer for enden af haverne.

**Forsikring af legeplads** Bestyrelsen har undersøgt forsikringsforhold og fundet frem til, at vi er dækket ind af eksisterende forsikringspolicer. Vi kan blive kendt ansvarlige, hvis f.eks. legepladsens redskaber ikke vedligeholdes, men dette er dog også dækket af en anden forsikring. Personskade (børns uheld under leg) bør generelt være dækket af beboernes egne private ulykkessforsikringer.

**Badebassin** til børn i haverne skal tømmes dagligt efter brug af hygiejniske grunde og kan opbevares i barnevognsrummet efter brug.

**Haveudvalget** består af Karen Hjerl, Cecilie Bay Holm, Inge Kolind og Inge Tofte Hansen.

**Legepladsudvalget** består af Lis Bentzen Mørk Hansen, Anders Møller og Frank Windeløw.

### ***Garager og parkering***

Garage 9 overgik pr. 1/4 2016 til Mette Linnert, da Tine Haslund opsagde lejemålet. På ventelisten står der nu opført 10 andelshavere.

PrivatParkering har udstedt 6 bøder i sidste halvår af 2015 og 17 bøder i første halvår af 2016. A/B modtager 20 % af hver bøde.

Bestyrelsen besluttede, at PrivatParkering fra 1.1.2016 også kan uddele bøder til biler, som står parkeret uden P-tilladelse foran garagerne. Dette skete for at undgå ulovlig parkering foran garagerne, hvilket vi desværre har oplevet nogle gange.

### ***Internetforbindelse***

Fiberby har sat hastigheden op til 200/200 Mbit/, og prisen steg fra 100 til 120 kr. pr. 1/10 2015.

### ***Vaskekælder***

Da disciplinen i vaskeriet trængte til en alvorlig opstramning sendte bestyrelsen mail ud til alle. Vaskerummet har fungeret bedre efter præcisering af reglerne.

Væggene i vaskekælderen er blevet malet. I tørre- og rullerum er såvel vægge som gulve blevet malet.

Hans Henrik Nicolaisen holder fortsat styr på vaskekælderen, herunder afkalkning af maskinerne.

### ***Bestyrelsen***

På generalforsamlingen i 2015 blev Mette Linnert Jensen og Thomas Raahauge genvalgt for en toårig periode. Freddy Vainer, Mogens Laue Friis og Pia Sindbjerg var ikke på valg, og Lone Helboe blev genvalgt som suppleant. Pia Sindbjerg blev valgt som formand. Bestyrelsen konstituerede sig den 15/10 2015 med Freddy Vainer som næstformand og Mette Linnert Jensen som sekretær.

Bestyrelsen ønsker åbenhed om alle anliggender i Bomhoffs Have og lægger derfor alle nyheder og godkendte referater fra møderne op på Bomhoffs Haves hjemmeside. Næsten alle andelshavere og lejere har oplyst deres mailadresse til bestyrelsen, hvilket fremmer kommunikationen mellem bestyrelse og beboere.

Webmaster er fortsat Lis Bentzen Mørk Hansen.

### ***Advokat***

Vi har i løbet af 2016 måttet sige farvel til vores boligadvokat Birgitte Grubbe. Uden hendes kyndige rådgivning havde vi måske ikke fået oprettet foreningen og opnået den store glæde ved et velfungerende og økonomisk sundt fællesskab. Og ikke mindst siden stiftelsen har vi haft stor gavn af Birgittes rådgivning og styring af generalforsamlingerne. Fuldmægtig Selma Kronberg Pedersen har overtaget den daglige rådgivning af os fra 1. juni 2016. Birgitte vil dog hjælpe Selma frem til i hvert fald 31. december 2016. Bestyrelsen er meget tilfredse med denne overgangsordning.

### ***Afslutning***

Dette år har været nogenlunde roligt, men fortsat med stillingtagen til en del opgaver, som fremgår af denne beretning.

Vi har budt velkommen til to nye beboere og derfor måttet sige farvel til tidligere andelshavere. Bestyrelsen har et godt samarbejde og en tæt dialog både på bestyrelsesmøderne, men også løbende mellem møderne. Vi nyder at bo her og føler os trygge med gode naboer omkring os. Hvis vi har været væk i en længere periode, glæder vi os til at vende tilbage til Bomhoffs Have, som ikke mindst i sommer og efterår står smukt med de grønne haver og den flotte ejendom. Det vigtigste er imidlertid gode naboer, som tager vare på hinanden og er opmærksomme på, hvad der foregår på ejendommen.

Vi opfordrer alle til indbyrdes at aftale at holde øje med hinandens lejligheder ved bortrejse og længere ophold hjemmefra, således at ingen ubudne gæster skal overraske os.

Samtidig opfordrer vi jer til hurtigt at melde til vicevært eller bestyrelse, hvis I observerer noget, som ser forkert ud eller er gået i stykker.

Bestyrelsen gør sit bedste for at være omkostningsbevidst og udvise rettidig omhu omkring den fælles økonomi. Løbende holder vi øje med ejendommen og er i kontakt med viceværten, hvis noget skal udbedres. Vi er omhyggelige ved ind- og udflytning af beboere og med velkomst af nye beboere. Endelig forsøger vi at holde kontakt til alle os, der bor i Bomhoffs Have.

På vegne af bestyrelsen, Pia Sindbjerg, formand