

Bestyrelsens årsberetning 2014-2015 til den ordinære generalforsamling i A/B Bomhoffs Have 29.9.2015

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 samlet beboerne dels til to arbejdsdage i forbindelse med overgangen fra vinter- til sommertid og omvendt, dels til mindedagen om Bomhoff den 4. september. Der har til alle arrangementer været et pænt fremmøde, dog lidt svagere i foråret, da dagen faldt sammen med starten på påskeferien. På mindedagen blev der serveret vin, vand og snacks sammen med tale af advokat Birgitte Grubbe om andelsforeningernes historie, andelshaver Karen Hjerl om Bomhoffs Have og afsluttet med et muntert rim af andelshaver Mogens Norn. På arbejdsdagene fik vi kaffe, te, croissanter samt hjemmelavet bagværk. Vi beskar buske, smed gamle havemøbler til storaffald, gennemgik legepladsen, rengjorde vaskekælder og tørrerum, gennemførte cykelrazzia samt inspicerede for- og bagtrapper med reminder om at fjerne evt. opstillede genstande. For nye beboere var der traditionen tro en rundgang på hele området. Vi hæger om de gode traditioner, som vi har fået etableret 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.

Andelslejligheder

Der har i perioden siden sidste generalforsamling været meget stille omkring andels- og lejelejligheder, idet der kun er blevet overdraget én andelslejlighed den 15/8 i år, da de tidligere ejere ønskede at flytte i hus for at få plads til hele familien. To andelshavere har fremlejet deres lejligheder i foråret, og en andelshaver har fremlejet sin lejlighed for en toårig periode pga udstationering. Lejligheden bliver sat til salg den 30/11 2016, da andelshaveren ikke vender tilbage til sin lejlighed.

Venteliste

Bomhoffs Have er fortsat attraktiv med mange skrevet op på den eksterne venteliste. Der er således 34 personer skrevet op, hvoraf de otte dog er barn eller barnebarn af andelshavere. På den interne venteliste står der 23 andelshavere, hvoraf de fleste ønsker en større lejlighed.

Husorden

Der er i årets løb indløbet et par klager (dog kun mundligt) over fester og trafik ud og ind af lejligheder med fremleje og væreslesudlejning. Desuden er der generelt lidt uro hos beboerne over den dårlige lydisolering mellem etagerne og ud til gangene. Derfor vil jeg opfordre alle til at vise hensyn, så vi ikke plages af unødigt støj fra hinanden. Desuden har der været lidt problemer med at få ryddet op i haverne og på legepladsen, hvilket forårsagede et opslag fra vores oldfrue med henstilling til at rydde op efter sig, efter at hun og en anden andelshaver havde påtaget sig oprydning fra andre beboere.

Varmeanlæg

Sidste år handlede det meste af bestyrelsens årsberetning om problemer med varmen.

Vi troede, at alt skulle blive godt, men det blev det ikke helt. Vi udskiftede efterfølgende ekspansionsbeholderen, da den var nedslidt. Desværre kunne det ikke helt afhjælpe problemerne med ustabil varmforsyning til dele af ejendommen.

Derfor bad vi i efteråret om teknisk rådgivning fra Peter Jahn & Partnere A/S. Hele varmesystemet blev gennemgået af deres varmeingeniør, som kom med en anbefaling til udskiftning af alle strengreguleringsventiler for at få en bedre varmfordeling, samt udskiftning af afspærringsventiler på loftet, så enkelte varmestrengene kan lukkes i tilfælde af reparation og endelig isolering af varmerør på spidsloft, i skunke på 6. sal samt i kælderen. Det er igangsat her i starten af september og forventes afsluttet i starten af oktober. Så forventningerne er, at vi kan gå vinteren imøde med et nogenlunde pålideligt varmesystem, dog vel vidende, at der altid vil være småproblemer med et ældre enstrengt varmesystem.

I løbet af 2015/16 vil vi igangsætte en plan for udskiftning af tærede rør - et arbejde, som vi forventer vil løbe frem til 2017. Der er i budgettet afsat midler til dette.

Reparation og vedligeholdelse

Sidste forår satte vi vores vej i stand og fik udbedret huller i asfalten. I efteråret modtog vi pludselig til vores store overraskelse et brev fra Frederiksberg Kommune med et påbud om vejstandsættelse af vores vej indenfor otte dage. Det viste sig efterfølgende at vedrøre vejstykket fra Bomhoffs Have til Harsdorffsvej, hvor vedligeholdelsen i følge en gammel servitut er vores ansvar. Så der var ikke andet at gøre end i al hast, dog med en udvidelse af fristen til yderligere otte dage, at få belægningen udbedret. Bestyrelsen er efter dette gået i gang med at undersøge, om vi enten kan få retten til parkering på dette stykke vej eller slippe for vedligeholdelsen.

Ellers har der ikke været større vedligeholdelsesarbejder i perioden.

To endestykker i det ene vejbumper er blevet monteret, så vand kan passere uhindret til afløbsbrønden. I første omgang var bumpet etableret i ét stykke, hvilket ved regn skabte en ophobning af vand (og is, når det frøs).

En vandskade i et pulterrum er blevet udbedret over vinteren og en lift hentet ind til reparation af enkelte stormskader på taget.

Garageporte og døre til cykelkældre mod gaden er blevet malet og de fem hovedindgangsdøre lakeret.

Vi fik fjernet plastiktræerne i indgangspartiet i alle opgange, da de ikke længere var særligt pæne at se på. Beboere, som gerne vil have planter stående her, må gerne opsætte levende planter, hvis de selv påtager sig at passe dem.

Flere ruder til Centralen og til et pulterrum ud mod gaden var blevet knust af ukendte personer.

Og så har der været forsøgt indbrud i cykelkælderen ved nr. 6. og tegn på opbrydning af døre i baggården til vaskekælder og indgang til pulterrum.

Tyve har desuden forsøgt at sparke en dør ind til lejligheden til en andelshaver. Det lykkedes heldigvis ikke, da en årvågen lejer fik jaget tyvene ud af ejendommen. Der var kun sket skade på karmen, som straks blev udbedret. I den forbindelse sikrede snedkeren låsene ved indgangsdørene med en stålplade der, hvor der ikke fandtes en i forvejen.

Alle forsøg på indbrud samt hærværk er udbedret af håndværkere og meldt til politi og forsikring.

Bestyrelsen er på baggrund af ovennævnte ifærd med at indhente tilbud på udskiftning af låsecylindre til hoveddørene samt øvrige døre, hvor der ikke er systemnøgle, så vi kun skal anvende en nøgle, nemlig systemnøglen, som hidtil kun har været anvendt til cykelkældre og bagdøre.

Desuden arbejder vi fortsat på opsætning af porte ind til baggårdene, men det har trukket i langdrag, da vi venter på naboernes accept.

Haverne

Genboerne på Helenevej (bag garagerne) blev kontaktet i efteråret til en diskussion om beskæring af fælles planter, da en klatreplante var ved at erobre et af garagetagene. Det er meget venlige naboer, som straks beskar den energiske plante.

Udover haveudvalgets pasning af haven og arbejdsdagens beskæring har vi også haft Daglejeren ude til at tage sig af de større beskæringer som afrunding af kugletræerne for enden af Bomhoffs Have.

En andelshaver afholdt julefrokost i bunkeren i stearinlyssets skær. En anden andelshaver har afholdt rejseforedrag i Centralen i flere omgange.

Stakittet omkring haverne er blevet malet af maleren, da det hele var blevet temmelig trist at se på. Haveudvalget med Karen Hjerl, Cecilie Holm og Hans Henrik Nicolaisen er blevet udvidet med Inge Tofte Hansen.

I november blev legepladsen officielt indviet med boller, kakao, saftvand og kaffe samt en lille tale og hurraråb. Legepladsen er populær blandt vores yngste beboere. Legepladsudvalget er blevet kraftigt reduceret, da to af dets tre medlemmer er fraflyttet, tilbage er Lis Bentzen Mørk Hansen, så udvalget bør styrkes med et par ekstra medlemmer.

I maj indkøbte vi nye havemøbler, som Helge Frisenette samlede, mens han samtidig renoverede en metalbænk, som var et loppefund. Helge står også for udlån af fællesborde og stole samt vores lille værksted og har været i aktion i flere omgange.

Garager og parkering

Der har ikke været garager ledige i denne periode. På ventelisten er der opført 11 andelshavere.

Vi har endelig modtaget svar fra huslejenævnet vedrørende klage fra det tidligere beboerråd omkring garagerne og husleje. Lejerne fik ikke medhold i klagen.

PrivatParkering (tidligere Licos) står for inddrivelse af parkeringsbøder. Vi modtog en kreditnota på 2080 kr. for 16 bøder i de to første kvartaler af 2015. Aftalen er, at vi modtager 20 % af bødeinddrivelsen.

Internetforbindelse

Der blev installeret internetforbindelse i ejendommen ved firmaet Fiberby den 1/12 2014. Det var en meget lang proces med at få kontrakten på plads og aftale installation, og fristen blev udvidet med en måned fra 1/11 til 1/12. Efterfølgende tog det helt frem til maj måned, før alle småreparationer var gennemført. Men alt er endt godt, og vi er meget tilfredse. Der var således i juni 2015 i alt 31 lejligheder tilsluttet, og vi modtager 100/100 MBit til 100 kr per mdr, hvilket er den dobbelte hastighed, som vi blev lovet, men til samme pris. Det skal dog tilføjes, at der er varslet prisforhøjelse fra 100 kr. til 120 kr. fra 1. oktober i år.

Vaskekælder

Vores to gamle vaskemaskiner kunne ikke mere, så der blev i foråret købt to nye maskiner til hver 7 kg. fra Saniva, som også står for vedligeholdelsen. Den gamle centrifuge røg samtidig ud, da det ikke med de nye maskiner er nødvendigt med centrifuge. Det sparede os for et mindre beløb til en årlig lovbealet kontrol af centrifugen. Desuden er der på opfordring fra en andelshaver blevet sat ekstra tørresnore op i stryge-/rullerummet. Hans Henrik Nicolaisen holder fortsat styr på vaskekælderen, herunder sørger for afkalkning af maskinerne.

Bestyrelsen

På generalforsamlingen i 2014 blev Freddy Vainer og Mogens Laue Friis samt Pia Sindbjerg genvalgt for en toårig periode, Pia som formand. Mette Linnert Jensen og Thomas Raahauge var ikke på valg, og Lone Helboe blev genvalgt som suppleant. Bestyrelsen konstituerede sig den 15/10 2014, hvor Freddy atter blev næstformand og Mette sekretær.

Vi har i løbet af året afholdt syv bestyrelsesmøder på skift hos hinanden. Da bestyrelsen ønsker åbenhed om alle anliggender i Bomhoffs Have, bliver alle nyheder og godkendte referater fra møderne lagt op på Bomhoffs Haves hjemmeside. Denne vedligeholdes fortsat af Lis Bentzen Mørk Hansen. Næsten alle andelshavere og lejere har oplyst deres mailadresse til bestyrelsen, hvilket fremmer kommunikationen mellem bestyrelse og beboere.

Afslutning

Dette år har givet færre udfordringer end de foregående år. Alligevel har vi måttet tage stilling til en del opgaver, herunder etablering af internet, men langt den største opgave har været varmeanlægget, som vi håber at anvende mindre tid på fremover.

Vi har budt velkommen til en enkelt ny beboer og har også kunnet glæde os over, at et par fremlejere har deltaget i arbejdsdagen.

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