

## Bestyrelsens årsberetning til den ordinære generalforsamling i A/B Bomhoffs Have 30.9.2014

### *Bomhoffs Have*

Bomhoffs Have er en grøn oase midt på Frederiksberg. Det er et mindesmærke for frihedskæmperen Bomhoff, det er smukke bygninger med grønne haver, det er rolige omgivelser og dejlige beboere. Det er kort sagt et frirum, hvor vi bor og lever og kan nyde årstidernes gang. Det er et privilegium at bo her og endda så attraktivt, at vi har mange stående på venteliste .

### *Fælles arrangementer*

For at styrke samværet og fællesskabet har vi i årets løb samlet beboerne dels til arbejdsdage i forbindelse med vinter- og sommertid, dels til mindedagen om Bomhoff den 4. september. Der er altid pænt fremmøde, så det er traditioner, som vi mener skal fortsætte. Vi hygger os, drikker kaffe og foretager mindre opgaver på arbejdsdagene og drikker vin og hører på taler på mindedagen.

### *Andele*

Der har været rift om lejlighederne, idet der er blevet overdraget i alt ni lejligheder. Nu kunne man få indtryk af, at folk ikke kan lide BH, men der er tale om grunde som flytning i hus, mindre og billigere lejemål, giftermål, skilsmisse og en som aldrig flyttede ind. Den gode nyhed er, at vi har solgt fire lejelejligheder, så Bomhoffs Have nu består af 40 andelslejligheder. Det er en forøgelse siden stiftelsen med 8 andele fra 32 andele til 40 andele. Tilbage har vi nu ti lejelejligheder. Siden den tidligere beborrådsformand flyttede i maj sidste år har de tilbageværende lejere valgt ikke at lade sig repræsentere ved et beboerråd. På hjemmesiden er en oversigt over de nuværende beboere.

### *Venteliste*

Bomhoffs Have er attraktiv, og mange ønsker at stå på venteliste. Der er således i alt 37 personer skrevet op, hvoraf de fem dog er barn eller barnebarn af andelshavere efter den mulighed blev åbnet på den sidste generalforsamling. På den interne venteliste står der i alt 21 andelshavere. Ventelisterne er fremlagt her i dag.

### *Varmeanlæg*

Varmen (eller mangel på samme) fyldte en del i efteråret, hvor vi blev ramt af Murphy's lov. Det er den, der betyder, at hvis noget kan gå galt, vil det gå galt.

*For det første* havde vi en utæt beholder på loftet, som hen over sommeren 2013 blev tømt og udskiftet. Da der i efteråret så blev åbnet for varmen, begyndte rapporter at indløbe fra flere beboere om, at der var larm fra radiatorerne. Blikkenslageren sagde, at det skyldtes luft i radiatorerne, så vi blev sat til at luften ud. Vi luftede ud og luftede ud i en grad, så hele ejendommen og dens beboere til sidst følte sig som frøen, der pustede og pustede, men uden effekt (og heldigvis uden noget sprang i luften).

Den gode blikkenslager blev enig med sig selv om, at systemet manglede udluftningspotter (sådan nogle, som sidder helt oppe under taget og tager luften ud af radiatorerne). En tidlig morgen slæbte to af hans friske svende 5 potter op på loftet, hvor de blev installeret. Nu stod potterne nydelige og ranke og pustede luft ud der oppe på loftet. Dyrt, men dejligt. Og så skulle det jo virke, mente både vi og blikkenslageren. Men nej.

*Det næste, der skete* var at vores gamle varmeveksler valgte at udsende den smukkeste vandstråle som en afskedssalut fra en varmekilde på Island. Men da ingen kunne nyde synet i Varmecentralen, fik vi igen fat på vores vakse blikkenslager, som straks konstaterede, at der skulle opsættes en ny varmeveksler. Det blev gjort, og den er ganske fiks at se på, effektiv, men dyr. Nu burde alt være den rene varme og hygge i de små lejligheder. Men nej.

*Det tredje, der skete* var, at der atter indløb rapport fra flere beboere om, at de ikke havde varme. Blikkenslageren gav gode råd om, hvordan vi kunne massere vores varmeventiler med forhåbentlig godt resultat. For nogle lykkedes det, for andre måtte blikkenslageren rykke ud og justere eller udskifte ventiler. Nu mente blikkenslageren, at alt var i orden, og det håbede vi selvfølgelig også. Men nej.

*Det fjerde, der skete*, var, at der fortsat var varmeproblemer - som fx varme i stuen, men ikke i køkkenet, eller varme om natten, men ikke om dagen. Nu var gode råd dyre (og det var i det hele taget ved at være en dyr affære). Så den muntre (dog knab så munter mere) blikkenslager lokaliserede problemet til varmepumpen, som var for gammel og ude af stand til at trække varme ud i alle radiatorer. Så den skulle udskiftes.

*Men som det femte* ramte Murphy's lov os igen, idet vi ingen information fik om, at pumpen skulle udskiftes. Så da den gamle pumpe blev nedtaget, blev der ganske koldt i alle lejlighederne. Og så gik det hverken værre eller bedre end, at den nye pumpe var defekt, og den gamle pumpe skulle påmonteres igen. En reservedel ankom fra Bjerringbro, og den gamle pumpe blev atter taget ned, og den nye pumpe sat op. Men ak, nu viste det sig, at hele den nye pumpe var defekt. Så det var af og på med den gamle og ny pumpe igen - og ingen varme. Endelig ankom den nye pumpe - stærk og energirigtig - fra Bjerringbro, og den virkede.

Vi kan nu glæde os over, at vi til gengæld for hele denne misere, har et fornyet varmeanlæg, som forhåbenlig kan vare længe, så vi også kan leve længe og lykkeligt i varme lejligheder.

## VVS

Nu hvor vi taler om blikkenslager, så har vi haft et par ærgerlige episoder, hvor andelshavere har fået udført VVS arbejde med egen blikkenslager. I begge tilfælde måtte husets blikkenslager hentes ind, da de pågældende VVS'ere ikke selv kunne klare problemet. Vi vil derfor anbefale at man anvender vores egen blikkenslager.

## *Renovering og vedligehold*

Bestyrelsen følger planen udarbejdet ved stiftelsen af Peter Jahn omkring renovering af ejendommen. En del af denne vedligeholdelsesplan vedrører også varmeanlægget, dog uden at angive, at vi skulle rammes af alle dele på en gang.

I efteråret 2013 og foråret 2014 har vi fået renoveret tag og garager samt trædesten og asfalt. Dette arbejde er nu afsluttet med tilfredsstillende resultat og med ganske få gener for beboerne. Prøven på tagrenoveringen stod med efterårets to store storme, hvor der kun røg et par tagsten.

Bestyrelsen valgte på opfordring fra flere børnefamilier at få opsat bump på vejen, hvilket allerede har nedsat de passerende bilers hastighed.

Der er løbende udskiftning af gennemtærede rør og enkelte punkterede ruder. Ingen af disse poster har været så omfattende, som vi havde forventet. Men da vi har gamle installationer, skal der løbende afsættes midler til vedligehold.

### *Haverne*

Haveudvalget ved Karen Hjerl, Cecilie Holm og Hans Henrik Nicolaisen (sidsnævnte holder også opsyn med vaskekælderens) varetager opsyn og lettere beskæringer i haverne. Viceværten sørger for lugning og klipning af græs. Vi har haft en professionel træfælder ude at beskære det ene af de to store akacietræer, da en stor gren ragede langt over til naboen og desuden havde fået honningsvamp. Der er opsat nyt stakit i fællesskab med naboen for enden af vejen ved nr. 14. Det er malet sort og skaber en fin kontrast til kugletræer og rhododendron. De to store cementkummer på parkeringsarealet er blevet fjernet, da vi ikke fandt dem just forskønnede for vores område. Et par enkelte udfald af graffiti på muren ved nr. 14 og på en garageport er hurtigt og effektivt blevet fjernet af et professionelt firma, og vi har ikke oplevet mere af den slags. På arbejdsdagen i marts åbnede vi bunkeren, som beboerne kan byde ind på med gode idéer til anvendelse. Legepladsudvalget har renoveret Bunkershaven, dels ved egen kraft, dels ved en gartner, som også har udskiftet nogle spirea buske i den midterste have og sået græs på nøgne pletter.

### *Garager og parkering*

En garage er i årets løb blevet frigjort fra en af vores lejere og overtaget af en andelshaver, så nu er kun fire af de tolv garager fortsat lejet ud til lejerne. Der står tolv på venteliste til garage. Vi har endnu ikke modtaget svar fra huslejenævnet vedrørende klage fra det tidligere beboerråd omkring garagerne og husleje. Parkeringsselskabet Licos er blevet hyret i stedet for Q-Park. Årsagen var, at vi hos Licos kunne få en ordning, hvor vi får 20 % af hver parkeringsbøde. Vi er tilfredse med det nye p-firma.

### *Internetforbindelse*

En god nyhed er, at andelshaverne på en ekstraordinær generalforsamling i maj 2014 besluttede at få installeret internetforbindelse i ejendommen ved firmaet Fiberby. Det forventes at blive etableret omkring 1.11.2014. Det er frivilligt for den enkelte beboer at tilslutte sig. Bestyrelsen forventer dog at kune de færreste vil takke nej til det gode tilbud.

### *Røgalarmer*

En anden god nyhed er, at viceværten hen over vinteren har opsat røgalarmer øverst på alle for- og bagtrapper. Samtidig opfordrer vi til, at alle beboere sørger for installation af røgalarm i deres lejligheder.

### *Dørkode*

En tredje nyhed er, at vi efter installation af ny dørtelefon i den sidste opgang, fik installeret dørkode ved alle hovedindgangsdøre af firmaet Bekey. Det betyder, at bude med reklamer og gratis aviser får en adgangskode og ikke længere ringer på hos alle.

### *Energi*

Vi bød ind på en gratis gennemgang af ejendommen omkring energiforbedringer. Det var først-til-mølle princippet, vi var hurtige og kom med. En energikonsulent fra firmaet Kuben gennemgik hele ejendommen og kom med forslag til forbedringer. En af disse var

udskiftning af varmepumpen. De øvrige var isolering af rør i kælderen, isolering af loft, skråvægge og skunke, solceller på taget, isolering af facader mod gården og udskiftning af termoruder.

### *Vaskekælder*

Og så en dårlig nyhed. Vaskekælderen, som Hans Henrik Nicolaisen holder opsyn med og sørger for afkalkning af maskinerne, har medført et underskud. Det kan være fordi, der er for få, som betaler, men det vigtigste er nok, at der har været udført forskellige reparationer i årets løb. For at vaskeriet kan balancere vil vi derfor foreslå en mindre forhøjelse af prisen for vask. Tænk hvad vi får i dag: adgang i tre timer til brug af to vaskemaskiner, en tørretumbler og en centrifuge for kun 20 kr. i alt.

### *Elevatorer*

Vi er glade for vores elevatorer, men fra tid til anden volder de os lidt problemer. Det værste er, hvis en beboer sidder fast og må hidkalde Otis. Dette er sket senest denne sommer i opgang 14. Vi mener, at årsagen kan være, at brugere hiver i døren, før elevatoren er fremme, eller mens de venter på elevatoren. Derfor vil vi opfordre alle brugere til at være tålmodige og afvente elevatoren og først åbne døren, når metaldøren har åbnet sig.

### *ABF*

Og så har vi meldt os ind i ABF - Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, som er interesseorganisation for andelsboliger i hele landet. Bestyrelsen har deltaget i flere af deres kurser om forhold vedrørende andelsboliger. Her kan endvidere få gratis rådgivning, og endelig modtager alle andelshavere foreningens kvartalsblad.

### *Bestyrelsen*

Bestyrelsen består af fem medlemmer og to suppleanter. Vi konstituerede os efter seneste generalforsamling med en næstformand og en sekretær og fordelte opgaverne i mellem os. I januar måtte vi sige farvel til Thomas Backhausen, da han valgte at flytte i hus. 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. Alle andelshavere (bortset fra en enkelt) har oplyst deres mailadresse til bestyrelsen, så vi hurtigt kan komme i kontakt med beboerne. De få personer, som ikke har mail, får leveret post i deres postkasse. Udover hjemmesiden og mail bruger vi også opslagstavlen til vigtige meddelelser.

### *Afslutning*

For bestyrelsen har året budt på mange spændende opgaver, såvel små som store, ikke mindst ved de mange overdragelser af lejligheder.

Bestyrelsen byder alle nye andelshavere velkomne og håber, at alle vil blive lige så glade for Bomhoffs Have som os 'gamle' andelshavere.

Vi nyder at bo her og føler os trygge med gode naboer omkring os. Det er en fornøjelse at komme hjem til Bomhoffs Have såvel til daglig, som efter længevarende ophold væk. At mødes i opgangen eller ude foran ejendommen og tale om stort og småt er altid en fornøjelse.

Vi vil opfordre alle til at værne om det gode naboskab og drage omsorg for hinanden - lige fra vores mindste beboer på 8 måneder til vores ældste lejer på 96 år.

Men vi skal ikke kun drage omsorg for hinanden, vi skal også holde et godt øje med vores ejendom. Bygningerne er fra 1947, så de kræver omsorg, pleje og opsyn. Opdager I noget, der ser forkert ud, så sig det til vores dygtige vicevært eller til bestyrelsen. Vi vil så tage affære.

Bestyrelsen gør meget ud af at være omkostningsbevidst og at udvise rettidig omhu omkring den fælles økonomi. Vi gør også meget ud af at byde velkommen til nye andelshavere og få såvel dem som alle beboere til at føle sig velkomne, trygge og godt tilpas i Bomhoffs Have.

På vegne af bestyrelsen, Pia Sindbjerg, formand