

Bestyrelsens årsberetning til generalforsamling i A/B Bomhoffs Have 27.8.2013

Velkommen til vores første ordinære generalforsamling i A/B Bomhoffs Have.

Ved vores stiftende generalforsamling i marts 2012 var der kun 25 ud af 50 beboere som meldte sig ind i foreningen, hvor vi skulle være 32-34 medlemmer for at kunne oprette andelsboligforeningen. Ved et solidt arbejde fra initiativgruppens side lykkedes det imidlertid i løbet af et par uger at få tilmeldt yderligere 7 medlemmer, så vi pr. 1.5. kunne overtage Bomhoffs Have som andelshavere og dermed blev A/B Bomhoffs Have en realitet. Og siden stiftelsen er der kommet yderligere 3 lejemaal med og 3 på vej i skrivende stund.

I løbet af året har den største opgave været **salg af lejligheder** dels internt, men også eksternt. Der har været en ivrig udveksling internt af lejligheder mellem andelshavere, hvor det bl.a. lykkedes en andelshaver at købe og sælge sin nyerhvervede lejlighed og derefter købe en ny lejlighed indenfor et par måneder. Internt ønsker alle at købe sig til en større lejlighed, end den de bor i eller for at flytte højere op i ejendommen. Kun i et enkelt tilfælde havde vi problem med salg af en lejlighed. Men med mail ud til alle beboere havde vi i løbet af ganske kort tid over seks nye interesserede, og lejligheden blev afhændet før lejemalet ophørte.

Der har her med udgangen af august 2013 været handlet/ved at blive handlet 20 andele, heraf 6 lejelejligheder, som er solgt/vil blive solgt af A/B og dermed en indtægt til A/B. De øvrige 14 har været internt og eksternt salg af andelslejligheder. Bestyrelsen er med ind over såvel salg som udflytning for at sikre, at alt går ordentlig for sig. Prisen har hidtil ligget på 2.000 kr. pr. m².

I året der gik, mistede vi desværre to af vores ældre andelshavere. Det var Any Birch Madsen, hvor hendes søn har overtaget lejlighed og Anne Marie Bro-Hansen, hvor hendes datter har købt lejligheden.

Alle disse bevægelser har ført til 10 nye andelshaverer, men ikke nok med det, vi er yderligere blevet forøget med 3 babyer samt en pige på 3 år. Så gennemsnitsalderen er for kraftig nedadgående i foreningen.

Vi har generelt ingen problemer haft med betaling af leje og boligbidrag til tiden, men vi har desværre haft en episode med en enkelt andelshaver, hvor vi måtte indgive en **fogedsag**, da vedkommende ikke havde betalt boligbidrag i flere måneder. Få dage før det indkaldte møde i fogedretten, indbetalte andelshaver den skyldige leje og bad om at få hævet eksklusionen. Vedkommende fik én chance til af bestyrelsen.

Salg lejligheder er foregået via den interne og den eksterne **venteliste**. Da vi jo er en nystiftet forening måtte bestyrelsen udforme regler for såvel intern som ekstern venteliste. Der skal betales et årligt gebyr for at stå på dene eksterne venteliste. I dag har vi 25 personer på den eksterne venteliste og 21 på den interne liste. Og dertil kommer personer, som mailer til os, og spørger om de kan komme på ventelisten. Så der er stor interesse for at bo i Bomhoffs Have.

Vedrørende **garagerne**, så har bestyrelsen, efter en mindre kontrovers med lejerne omkring deres adgang til fremover at leje dem, ændret reglerne, så kun andelshavere har adgang til at leje garagerne. I øjeblikket er der 7 andelsbeboere og 5 lejere, som lejer garager. To garager har skiftet lejer i perioden, og der står pt 12 andelshavere på ventelisten.

Bestyrelsen har arbejdet en del på at få styr på **pulterrum** og **fællesrum**. Det har medvirket til, at der ikke længere hersker anarki med alles kamp mod alle omkring tildeling af pulterrum, samt at 4 overskydende loftspulterrum lejes ud til andelshavere. Der er blevet adgang til to ekstra rum til **cykelparkering**, og en tidligere vaskekælder i opgang 14 er blevet tørlagt og anvendes til opbevaring af foreningens fælles ting som klapstole mv. Foreningen overtog efter Any Birch Madsen et lille **værksted**, som står til fri afbenyttelse. Og endelig har vi et større rum, som havde været anvendt af vores tidligere vicevært til hans personlige ting og sager. Det er nu er inddraget til beboernes henstilling af genstande til **storaffald**, så det ikke står ude på gaden eller andre uhensigtsmæssige steder.

Omkring **viceværten** har der været nogen udskiftning. Ove, som blev virksomheds-overdraget fra Dan-Ejendomme, sagde op efter en måned. Derefter tegnede bestyrelsen kontrakt med Flemming, som vi var meget glade for, men da han boede i Jyllinge, blev afstanden til sidst for meget for ham, og han valgte at opsigte kontrakten med os fra årsskiftet.

Bestyrelsen havde nu tid til at overveje, hvordan vi ønskede viceværtfunktionen dækket og om, der kunne spares penge. Det viste sig, at ved at ændre funktionen fra en fast person i huset til en såkaldt 'flyvende vicevært' kunne vi nedsætte omkostningerne betydeligt. Opgaven blev sendt til to firmaer, som vi havde fået anbefalet af Birgitte Grubbe. Vi valgte det billigste tilbud og har nu i over et halvt år haft Richardt Hoffbech, som vi er meget tilfredse med. Dog har det betydet mere arbejde til bestyrelsen, når der ikke er en vicevært tilgængelig tæt på ejendommen og det meste af dagen.

Vores entreprenør på ejendommen, Peter Jahn, vurderer, at **vores bygninger** er sunde og på en skala fra 1 til 10 (med 10 som det bedste), sætter han vores bygning til 7. På hans anbefaling undgik vi udskiftning af taget, hvilket Dan-Ejendomme havde vurderet til mange millioner og var med til at nedsætte prisen på vores ejendom. I stedet har vi nu fået foretaget en **renovering af tagene og garagerne samt nye trædesten** ved indgangene til opgangene, hvilket koster os lidt over en million. Arbejdet på taget er sket med lift - som et godt alternativ til at have stilladser stående i månedsvis. Når tagenovering og udskiftning af trædestene ved hovedindgangene er færdigt, vil der bliver foretaget **asfaltarbejde** på vores vej. Det ventede klogeligt til liften var færdig, da den med sin tyngde har slidt på asfalten.

Der er kommet en belægning af støbeasfalt i begge **mellemgange** til baggårdene, da de var nedslidte, og renovationen havde klaget over deres tilstand og ikke ville afhente skrald, hvis vi ikke sørgede for ny belægning. Vi delte udgiften relativt med en enkelt af naboejendommene.

Flere beboere havde gjort bestyrelsen opmærksom på, at første salene i ejendommen havde meget kolde gulve, og at det var et stort ønske at få **isoleret mellem stuen og førstesalene**. Det blev så udført, hvor det var muligt, i vinter.

I mange lejligheder fungerede **varmemålerne** ikke eller var defekte. Derfor bestilte vi som noget af det første opsætning af nye varmemålere i alle lejlighederne. Det betyder, at der ikke længere skal aflæses i lejligheden, men det kan foretages af Ista/Clorius via fjernaflæsning. På samme måde kan vi selv følge med i vores varmeforbrug.

I den forbindelse kan jeg nævne, at vi har været så heldige at blive udtaget til et **gratis energitjek** ved Frederiksberg Kommune. Det vil blive foretaget i løbet af efteråret. Bestyrelsen har medvirket til installation af nye **dørtelefonanlæg** i opgang 6, 8, 10 og 12 da de gamle var totalt nedslidte. Opgang 14 vil ligeledes få nyt anlæg i efteråret.

Da vi havde en ret dyr **forsikring** af ejendommen sørgede Birgitte Grubbe for indhentning af tilbud fra fire forsikringsselskaber, så vi fra årsskiftet gik fra Tryg til Gjensidig Forsikring, hvormed vi har opnået en ganske pæn besparelse.

Vi har haft et par kedelige episoder med **trickyve**, som har forsøgt og i et enkelt tilfælde er lykkedes med at trænge i nogle af vores ældre enlige kvinders lejligheder. Der skete dog intet i nogle af tilfældene, da vores beboere ikke er sådan at narre.

Til forskønnelse af Bomhoffs Have har vi vores **haveudvalg**, som udover at prøve at holde ukrudtet i skak, har sørget for fælles grill, hynder til havemøblerne, no-dog skilt, juletræ mv. Tak til haveudvalget for indsatsen.

Bestyrelsens tidligere suppleant Lis Bentzen Mørk-Hansen har oprettet en **hjemmeside** for foreningen og er fortsat web-master. Her lægger vi alle relevante nyheder samt referater fra bestyrelsen. Tak til Lis for indsatsen.

Vores **vaskekælder** fungerer fint. Vi har fået installeret højvandslukke for at undgå indtrængen af vand ved evt. oversvømmelse. Der er oprettet en bankkonto, hvor brugere af vaskekælderen kan indbetale over nettet. Det har lettet den noget gammeldags og tidskrævende kontant betaling. Enkelte betaler stadig kontant, men det er blot et spørgsmål om tid, før alle overgår til netbetaling. Tak til Hans Henrik for den løbende pasning af vaskekælderen.

Bestyrelsen har holdt to møder med **beboerrådet**, og formanden har holdt et møde med beboerrådets formand. Der har været diskuteret renoveringsarbejder, garageadgang, husorden mv.

Gennem alle disse aktiviteter har bestyrelsen fået et ret **indgående kendskab** til vores bygninger. Vi har fået A/B Bomhoffs Have 'ind under huden' og en god fornemmelse for, hvad vi alle har købt og ejer i fællesskab. Det betyder, at vi nu ser vores ejendom med nye og klare briller. Hver en mursten, hver en flise, hvert et græsstrå er nu vores. Vi vil gøre, hvad vi kan for at værne om det.

Det er vigtigt, at vi alle holder øje med bygningerne, da der er kun os selv til at betale for forbedringer og reparationer.

Så sig til, når I opdager fejl og mangler, eller når I har forslag til forandringer.

Men det vigtigste er, at vi sørger for at værne om og fortsætte et godt naboskab. Det er jo en del af hele andelstanken.

På bestyrelsens vegne vil jeg hermed takke jer alle for et godt samarbejde. Vi er glade for at gøre et stykke arbejde for os alle som andelshavere og for vores lejere. Vi håber, at I også har været tilfredse med vores indsats for Bomhoffs Have.

27.8.2013 Pia Sindbjerg