



Frederiksberg, april 2015

## Bestyrelsens skriftlige beretning Ordinær Generalforsamling 2015

### Økonomi

På den ordinære generalforsamling i 2014 blev det besluttet at udskifte den gamle hovednøgle med nye elektroniske nøglebrikker til en samlet pris på ca. kr. 550.000 inkl. moms. Dette arbejde er udført, og den samlede udgift endte på kr. 603.314 inkl. moms, når alle følgearbejder og indkøb af ekstra nøglebrikker indregnes. Udgiften er blevet dækket af indtægten fra salget af funktionærlejligheden, som besluttet på sidste års ordinære generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling i 2014 blev det ligeledes besluttet at montere elektriske dørpumper i de resterende 15 opgange til en samlet pris på ca. kr. 285.000 inkl. moms. Dette arbejde er udført, og den samlede udgift endte på kr. 285.293 inkl. moms. Udgiften er blevet dækket af indtægten fra salget af funktionærlejligheden, ligeledes som besluttet på sidste års ordinære generalforsamling.

Der er, som oplyst på sidste års ordinære generalforsamling, blevet udarbejdet en tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan af rådgivende ingeniører fra Peter Jahn & Partnere. Udgiften til dette arbejde udgør kr. 50.000 inkl. moms.

På baggrund af ovennævnte tilstandsrapport er der udført et forprojekt vedrørende det vedligeholdelsesarbejde af vand- og afløbsinstallationer der anbefales at få udført i nærmeste fremtid. Forprojektet havde til formål at skabe et overordnet overblik over vedligeholdelsesarbejdets forventede omfang og omkostningsniveau, samt at kommunikere dette til ejerforeningens medlemmer. Forprojektet er udført af rådgivende ingeniører fra Peter Jahn & Partnere. Udgiften til dette arbejde udgør kr. 50.000 inkl. moms.

For at kunne estimere størrelsen af midler der skal afsættes til beskyttelse af håndværkere, boliger og til bortskaffelse af "farligt" affald, er der udført en miljøundersøgelse af Grontmij. Omkostningen hertil udgør kr. 26.250 inkl. moms.

På baggrund af råd fra ekstern rådgiver er der udført geotekniske prøveboringer på ejendommen, for at undersøge jordlagene under ejendommen. Formålet med dette er, at kunne holde øje med om arbejdet på metrobyggepladsen påvirker ejendommens fundering og dermed risikoen for revnedannelse. Omkostningen hertil udgør kr. 37.500 inkl. moms.

### Tilstandsrapport og vedligeholdelsesarbejde

Tilstandsrapporten med tilhørende vedligeholdelsesplan har til formål at sikre det fornødne overblik, som skal danne grundlag for planlægning af hensigtsmæssigt vedligeholdelsesarbejde på ejendommen. Et af hovedkonklusionerne i tilstandsrapporten er, at det anbefales snarest at udskifte ejendommens afløbs- og vandinstallationer, da disse anses for nedslidte.

### Forprojekt og ekstraordinær generalforsamling

Med afsæt i tilstandsrapporten er der, som nævnt ovenfor, blevet initieret et forprojekt. Forprojektet havde, ligeledes som nævnt ovenfor, til formål at skabe et overordnet overblik over vedligeholdelsesarbejdets forventede omfang og omkostningsniveau, samt at kommunikere dette til ejerforeningens medlemmer.

Bestyrelsen har tilstræbt så grundig information til ejerforeningens medlemmer som muligt. Derfor er der ikke kun afholdt to orienteringsmøder samt to spørgetimer for dem der havde tid, lyst og lejlighed til at deltage, men også udarbejdet skriftligt materiale for dem der ikke deltog. Til spørgetimerne var der mulighed for, at stille de rådgivende ingeniører individuelle spørgsmål. Tanken har været, at uanset om medlemmerne deltog på møderne eller ej, så skulle alt information være tilgængeligt for samtlige medlemmer. Dermed har bestyrelsen søgt at opnå et højt og ensartet informationsniveau blandt medlemmerne.

Udover at orienteringsmøderne har haft til formål at informere medlemmerne, så har mange medlemmer også brugt lejligheden til at tilkendegive deres holdning til projektet. Disse mange holdningstilkendegivelser har bestyrelsen, og sikkert også mange fremmødte medlemmer, lyttet interesseret til. Holdningstilkendegivelserne har bestyrelsen taget til efterretning, og dermed tilstræbt at tilpasse afstemningen på den ekstraordinære generalforsamling herefter. Her tænkes specifikt på muligheden for at stemme om finansieringen, samt at tilkendegive hvilken rørføring der foretrækkes.

Efter de afholdte orienteringsmøder og spørgetimer, og med de mere end 80 siders materiale der er fremsendt til hvert af medlemmerne, var det tanken at hvert enkelt medlem i ro og mag kunne få lejlighed til at sætte sig ind i sagen, og evt. rådføre sig med familie eller bekendte.

Derefter var der mulighed for at stemme på den ekstraordinære generalforsamling i slutningen af februar 2015, hvor ejerforeningens medlemmer besluttede at iværksætte det anbefalede vedligeholdelsesarbejde. Beslutningen kan anses for relativt bredt forankret i ejerforeningen, da en forholdsvis høj stemmeprocent kombineret med et betydeligt flertal stemte for det fremlagte forslag.

Enkelte medlemmer påpegede på den ekstraordinære generalforsamling, at mødelokalet var uegnet til at gennemføre en demokratisk beslutningsproces hvor det fremsatte forslag kunne debatteres. Hensigten med valg af mødelokale har naturligvis ikke været at begrænse den demokratiske proces, og det bemærkes at selvsamme mødelokale uden problemer tidligere har været benyttet til ekstraordinære generalforsamlinger.

Ikke desto mindre har bestyrelsen taget den konstruktive kritik til efterretning, hvorfor fremtidige generalforsamlinger vil blive afholdt i større lokaler.

Efter forslaget er blevet vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling, er en følgegruppe blevet etableret. Følgegruppen har til formål at følge vedligeholdelsesarbejdet, og forventes at være afgørende for, at der opnås den mest hensigtsmæssige kombination af pris og kvalitet. Følgegruppen er nedsat blandt ejerforeningens medlemmer, og gruppens fire primære medlemmer har alle årelang byggeteknisk erfaring fra arkitekt- og rådgivende ingeniørvirksomhed. Derudover er bestyrelsen repræsenteret i følgegruppen i form af formanden og næstformandens deltagelse.

Bestyrelsen er meget taknemmelig for, at ovennævnte fire medlemmer har valgt at stille deres tid og faglige ekspertise til rådighed for ejerforeningen.

Følgegruppen er i skrivende stund i gang med at planlægge den videre proces for vedligeholdelsesarbejdet, og ejerforeningens medlemmer vil blive holdt løbende opdateret om fremdriften i projektet.

## **Opfølgning på sidste års ordinære generalforsamling**

### **Vaskerier**

På den ordinære generalforsamling i 2014 blev det kommenteret af flere medlemmer, at det sommetider er svært at få en vasketid uden for normal arbejdstid. Derfor blev det foreslået at udvide vasketiden i vaskeriet på Godthåbsvej, da der er erhvervslokaler ovenover, og det dermed muligvis ikke ville være til gene for beboerne. Det blev ligeledes bemærket, at det kan synes som om nogle vaskelåse reelt er parkeret uhensigtsmæssigt på vasketavlen, og dermed optager vasketider utilsigtet. Et elektronisk vaskereservationssystem blev foreslået som en mulig løsning.

På baggrund af ovenstående forslag har bestyrelsen søgt dels at udvide vaskeriernes samlede kapacitet, samt at sørge for bedre udnyttelse af kapaciteten. Derfor er der, efter at en centrifuge gik i stykker og ikke kunne repareres, blevet installeret en vaskemaskine yderligere i vaskeri nr. 4. Det skal bemærkes, at som erstatning for centrifugen, er vaskemaskinerne nu programmeret så beboerne kan centrifugere en ekstra gang uden beregning.

For bedre at kunne udnytte kapaciteten i vaskerierne, blev der forsøgsvis installeret et elektronisk vaskereservationssystem i vaskeri nr. 2. Udgiften hertil udgør 24.880 kr. ekskl. moms. Efter endt evalueringssperiode og på baggrund af positive tilbagemeldinger fra beboerne, er det elektroniske vaskereservationssystem nu udvidet til at dække alle fire vaskerier. Udgiften hertil udgør 62.055 kr. ekskl. moms. På skærmen i vaskerierne, samt via internettet, kan beboerne se hvilke tider der er ledige på tværs af alle fire vaskerier. Det elektroniske vaskereservationssystem fra Miele er bl.a. valgt fordi de eksisterende vaskekort kan anvendes.

Det skal bemærkes at de gamle vaskelåse ikke længere bliver fremstillet, hvorfor de gamle vasketavler derfor stod for udskiftning.

På grund af de lugt- og støjgener det medfører, er det, af hensyn til beboerne med altaner ovenover, besluttet ikke at udvide vasketiderne i vaskeriet på Godthåbsvej.

Det er værd at bemærke, at når det planlagte vedligeholdelsesarbejde med udskiftning af afløbs- og vandinstallationer er udført, så vil afløbskapaciteten være tilstrækkelig til at beboerne kan have vaskemaskine i lejlighederne.

### **Trafikspejl i gården**

På den ordinære generalforsamling i 2014 blev det også forslået af et medlem at sætte et trafikspejl op i gården, således at der er bedre udsyn både fra og til den store port.

Et sådan trafikspejl er derfor blevet sat op.

### **Driftsmeddelelser på hjemmeside**

På den ordinære generalforsamling i 2014 blev det desuden foreslået af et medlem at få driftsmeddelelser på ejerforeningens hjemmeside, således at funktionærerne hurtigt og effektivt kan informere beboerne om eventuelle driftsforstyrrelser.

Denne funktion er nu etableret.

### **Bygningsforsikring**

Topdanmark har opsagt ejerforeningens bygningsforsikring med den begrundelse, at ejerforeningen har et skadeforløb som ikke er tilfredsstillende. Dette synes dog at være et generelt tiltag snarere end noget der relaterer sig specifikt til Godthåbs Have.

En ny bygningsforsikring er blevet tegnet hos Alm. Brand, som dog har taget forbehold ved udvidet rørskaade: *"For alle bygninger gælder: Udvidet rørskaadedækningen omfatter ikke skader på faldstammer eller skader som følge af utætheder i samtlige faldstammer samt i kældrenes hovedvandleddninger."*

Dette forbehold bortfalder når det planlagte vedligeholdelsesarbejde med udskiftning af afløbs- og vandinstallationer er udført.

### **Uvedkommende på ejendommen**

Det skal endnu engang indskræpes over for beboerne, ikke at lukke folk man ikke kender ind i opgangen. For at opnå den tilsigtede sikkerhed med de nye elektroniske nøglebrikker, er det vigtigt at dette overholdes. Det skal bemærkes at alle personer der har behov for at komme ind i opgangen (f.eks. postbude, avisbude og reklameomdelere) har fået den nødvendige adgang med de nye nøglebrikker.

### **Metro og nabopolje**

Antallet af henvendelser fra beboerne i forbindelse med støj og andre gener fra metrobyggepladsen er faldet drastisk det sidste år, og er dermed næsten ikkeeksisterende.

Ejerforeningen blev i 2014 tildelt kr. 500.000 ekskl. moms fra Metroselskabets øremærkede nabopoljeordning til forskønnelse af foreningens fællesarealer, herunder primært grønne udearealer. Arbejdet skulle være udført og faktureret inden for en bestemt periode for at arbejdet kunne dækkes af de bevilgede tilskudsmidler.

På baggrund af en haveplan udarbejdet af en landskabsarkitekt er haven blevet forskønnet inden for de af Metroselskabet fastsatte rammer.

### **Cykeloprydning**

Første uge i marts er der, som varslet til alle beboere via sedler i postkasserne, fortaget cykeloprydning i gården og cykelkældrene. Der er fjernet ca. 25 cykler, som er sat i den bagerste cykelkælder. Her vil de blive opbevaret i mindst tre måneder inden de bliver afhentet af kommunen.

Venlig hilsen  
Bestyrelsen