



Frederiksberg, marts 2016

## Bestyrelsens skriftlige beretning Ordinær Generalforsamling 2016

### Økonomi

Der arbejdes struktureret med vedligeholdelse af ejendommen og fællesarealerne ud fra den tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan som rådgivende ingeniører fra Peter Jahn & Partnere udarbejdede i 2014.

Med udgangspunkt i den vedligeholdelsesplanen, er der i 2015 udført følgende vedligeholdelsesarbejder på ejendommen:

- Nyt halvtag ved cykelparkeringen ved nr. 30, samt reparation af muren ind mod naboejendommen. Pris kr. 110.000 inkl. moms.
- Reparation af murværk ved nedgangene til cykelkældrene. Pris kr. 82.000 inkl. moms.
- Reparation af murværk mellem garagerne. Pris kr. 58.000 inkl. moms.
- Asfaltarbejder tre steder i gården (ved porten v. nr. 28, i gården udfor nr. 30, samt ved den store affaldscontainer). Pris kr. 98.000 inkl. moms.
- Udskiftning af kældervinduer mod gården og mod Bjarkesvej. Pris kr. 330.000 inkl. moms.
- Udskiftning af pærer og lysstofrør i opgange og kælderen til LED. Pris kr. 35.000 inkl. moms.

Derudover er der, jf. nedenstående afsnit om opfølgning på sidste års ordinære generalforsamling, blevet monteret trafikbump i gården, til en samlet pris på kr. 41.000 inkl. moms.

Ligeledes jf. sidste års ordinære generalforsamling er der taget højde for finansieringen af en automatisk portåbner på den store port, ved at der i 2015 er lavet en hensættelse på kr. 300.000.

På baggrund af ovennævnte tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan (forefindes i sin helhed på ejerforeningens hjemmeside), forventes der ikke nogen ekstraordinære udgifter, som kræver lånefinansiering eller ekstrabetalinger fra medlemmer, frem mod 2020, hvor der igen forventes at blive udarbejdet en tilstandsrapport.

Generelt må ejerforeningens økonomi betragtes som sund. For at sikre ejerforeningens købekraft i forbindelse med bl.a. løbende vedligeholdelsesarbejde, er medlemsbidraget i år blevet indeksreguleret med 2,5 %, jf. ejerforeningens vedtægter.

### Renovering af afløbs- og vandinstallationer

Køreplan og rammebudget for projektet blev fastlagt på den ordinære generalforsamling 2015.

Overensstemmende hermed indkaldtes til ekstraordinær generalforsamling til fastlæggelse af endelig løsning.

Denne generalforsamling afholdtes 20. oktober 2015, og med indkaldelsen havde bestyrelsen udsendt en redegørelse (dateret september 2015) som følger (med kursiv):

## **Baggrund**

På den ordinære generalforsamling 2015 fremlagde bestyrelsen forslag til køreplan frem mod en Ekstraordinær Generalforsamling i oktober 2015. Dette blev støttet af medlemmerne.

## **Fremdrift**

Formanden og næstformanden startede herefter aktiviteterne i den etablerede følgegruppe, og 20. maj fremlagde fire velrenommerede rådgivende ingeniørvirksomheder deres forslag til løsning af opgaven som Bygherrerådgiver. Disse var V2C, Niras, Rambøll og EKJ.

Følgegruppen fandt enstemmigt, at Rambøll repræsenteret ved senior projektchef Kurt Nielsen-Dharmaratne, havde det for ejendommen mest attraktive set-up. Kontrakt blev indgået i juni.

Supplerende til de foretagne foreløbige miljøundersøgelser blev Rambøll bedt om at gennemføre lidt bredere stikprøvekontroller. Resultatet forligger i form af en miljørapport. Denne viser ikke nogle alarmerende forhold. Dog har visse overflader bly og PCB i malingen. Bestyrelsen udarbejder på det grundlag en instruks for håndtering ved vedligeholdelse, og lægger den på hjemmesiden sammen med miljøundersøgelsen.

På baggrund af input fra Rambøll besluttedes, at lade Rambøll foretage nødvendige evalueringer af alternative løsningsmuligheder i tæt samarbejde med følgegruppen frem mod den ekstraordinære generalforsamling. Såvel rørføringer som tekniske løsningsmuligheder er blevet nøje evalueret og Rambøll har udarbejdet en detaljeret redegørelse med fordele og ulemper for mulighederne.

De tekniske muligheder omfatter dels helt nye rør og dels velprøvede indvendige behandlinger af eksisterende rør. Herunder er følgende teknikker vurderet, nemlig 'strømpeforing' af visse faldstammer (afløbsrør), samt 'relining' (ny indre overflade) af stikledninger (sideledninger) til vand og relining i kombination med strømpeforing af afløbssystemer. Begge disse teknikker giver en stærk indre skal og har eksisteret som veldokumenterede løsninger i mange år, specielt som gængse løsninger i boligbyggeri. De er testet til en levetid på 50 år. Såvel relining som strømpeforing kan kun anvendes på rør, der ikke er medtagne og hvor kapaciteten også efter udførelsen vil være fuldt tilstrækkelig, hvilket Rambøll har taget højde for i løsningsforslaget.

Ud over kvalitet/teknik, har fokus været på både de fælles anlægsudgifter og de følgeudgifter i køkken og bad, der skal afholdes af det enkelte medlem, samt på de gener, som udførelsen giver. Udførelsesmæssige tidsplaner er ligeledes blevet analyseret.

Konkluderende har følgegruppen og senere bestyrelsen på oplæg fra Rambøll besluttet, at fremlægge følgende forskellige løsningsmodeller på den ekstraordinære generalforsamling:

### **A. Rørføring som de eksisterende med nye rør og nye gulv afløb, overalt.**

Samlet udgift inkl. alle omkostninger: kr. 50 mio.

### **B. Rørføring som de eksisterende, og**

- Nye rør i kælder og over loft (ikke i lejlighederne; men oppe under taget).
- Nye rør i køkken med ny dimension på faldstammer, så både vaskemaskiner og opvaskemaskiner kan opsættes.
- Nye stigrør (lodrette rør) for vand i badeværelser.
- Relining af stikledninger til vandrør, hvor dette er muligt, eller nye.
- Foring (Strømpeforing hhv. Relining) af faldstammer i badeværelse hvor dette er muligt, ellers nye.
- Bibeholdelse af gulv afløb, som relines.

Samlet udgift inkl. alle omkostninger: kr. 42 mio.

**C. Rørføring til vand på bagtrapper og i øvrigt med nye rør overalt (Peter Jahn & Partneres projekt).**

Samlet udgift inkl. alle omkostninger: kr. 54 mio.

I vedlagte præsentation har Rambøll bl.a. opstillet skemaer med økonomiske oversigter og praktiske gener for de tre løsningsforslag, som vil være en del af gennemgangen på den ekstraordinære generalforsamling. Tidsplanen er afhængig af bl.a. hvilken løsning der vælges, og vil blive fastlagt i forlængelse af den ekstraordinære generalforsamling.

Op til den ekstraordinære generalforsamling i februar 2015 havde rådgivende ingeniører fra Peter Jahn & Partnere, som tidligere nævnt, fået til opgave at skitsere en mulig projektløsning med en overordnet budgetramme. Siden har følgegruppen, og senere i samspil med Rambøll, arbejdet intenst med bl.a. at udarbejde et egentligt projektforslag (ovenstående løsningsmodel B). Dette projektforslag synes at imødekomme de af mange medlemmer udtrykte ønsker om:

- Minimering af omkostninger for fællesprojektet såvel som ekstraudgifter i de enkelte lejligheder.
- Minimering af samlet projekttid såvel som den tid, der arbejdes i de enkelte lejligheder.
- Minimering af nedbrydning/reablering af badeværelser, og dermed efterfølgende færre synlige reparationer i overfladerne.
- Minimering af gener som støj og støv.

De valgte tekniske løsnings kvalitets og tekniske levetid er ikke kompromitteret af ovenstående, ligesom der heller ikke er gået på kompromis med at sikre den nødvendige afløbskapacitet.

På baggrund af de gennemførte undersøgelser anbefaler både følgegruppen og bestyrelsen løsningsmodel B.

**Finansiering**

Medlemmerne vil, som besluttet på den ordinære generalforsamling 2015, kunne vælge mellem kontant indbetaling eller deltagelse i fælleslån. For dem der vælger at deltage i fælleslånet, vil der være mulighed for løbende indfrielse.

Projektets samlede finansieringsbehov afhænger af hvilken af ovenstående tre løsningsmodel ejerforeningens medlemmer vælger. Uanset hvilken løsningsmodel der vælges, vil opkrævningen af kontantindbetalinger samt fælleslånets størrelse, være tilpasset det forventede totale omkostningsniveau.

Tidsrammen for opkrævningen af kontantindbetalinger samt oprettelse fælleslånet vil ligeledes afhænge af hvilken løsningsmodel ejerforeningens medlemmer vælger. Uanset hvilken løsningsmodel der vælges, vil medlemmerne dog blive varslet i god tid.

Efter projektets afslutning kan medlemmerne forvente at der på førstkommande ordinære generalforsamling vil blive fremlagt et overordnet regnskab for projektet. Anvendelsen af et eventuelt overskud vil ligeledes kunne besluttes på generalforsamlingen, dvs. om overskuddet skal tilbagebetales til medlemmerne eller bruges på f.eks. anden relevant vedligeholdelse.

Dirigenten kunne på baggrund af afstemningen på den ekstraordinære generalforsamling konstatere, at forslag B (kombinationsløsningen med indvending foring af faldstammer, afgreninger og gulvafløb, hvor det er muligt i stedet for udskiftning, samt nye stigstrenger og vandrør med uændret rørføring) blev vedtaget af generalforsamlingen med en tilslutning på 10.596 af 11.620 fremmødte stemmer i henhold til fordelingstal. Altså 91 % stemte for denne løsning.

Bestyrelsen lovede desuden nærmere at belyse forholdene i de enkelte lejligheder og fremkomme med forslag til samtidige badeværelsesmoderniseringer, der individuelt ville kunne tilkøbes.

Baseret på det forløbne positive samarbejde med Rambøll A/S som teknisk rådgiver efterspurgtes et tilbud på totalrådgivning for den resterende del af projektet inklusive projektering, byggeledelse, fagtilsyn og senere garantigennemgange. Det modtagne tilbud lå væsentligt under det af P. Jahn & Partnere tidligere indikerede, og efter en nøjere sammenlignende prisgranskning i forhold til markedsniveau indgik bestyrelsen aftale med Rambøll A/S, og den gennemgående projektleder fra Rambøll, Kurt Nielsen-Dharmaratne, sikredes fortsat som kontaktperson for Rambøll.

For at smidiggøre processen også fra bygherresiden udpegede bestyrelsen vores ejendomsfunktionær Martin H. Pedersen som beboerkoordinator og ansatte en midlertidig afløser for Martin H. Pedersen til at varetage de daglige driftsopgaver. Desuden nedsattes et byggeudvalg, mens den allerede etablerede følgegruppe fortsatte sit virke med vejledende støtte til projektet.

Byggeudvalget behandler de løbende spørgsmål og består ud over Kurt Nielsen-Dharmaratne af foreningens formand, foreningens advokat, beboerkoordinatoren og en bygningsingeniør/økonom fra beboerkredsen, der tidligere som rådgivende ingeniør har løst mange og tilsvarende opgaver.

Tre hovedentreprenører blev identificeret, udvalgt til tilbudsgivning og tilsendt udbudsmaterialet ultimo januar.

Licitation afholdtes 21. februar 2016, hvorefter Rambøll efter sædvanlig opfølgning sammenstillede det modtagne, hvorved fejl m.m. blev tilrettet, og endelig sammenligning af de tre bud blev foretaget.

På baggrund heraf indstillede Rambøll, at opgaven tildeltes Finn L. & Davidsen, som efter de foretagne saglige reguleringer fremstod som den billigste.

Den ved første øjekast lavest bydende Andersen & Heegaard erklærede sig uenig i indstillingen, men efter nøje gennemgange støttede såvel byggeudvalget, følgegruppen samt bestyrelsen enstemmigt op om indstillingen af Finn L. & Davidsen. Efterfølgende har ejerforeningen indgået kontrakt med Finn L. & Davidsen.

Byggestart 1. april og projektet forventes fortsat færdiggjort i indeværende år.

Byggepladsen vil inklusive toilet/badevogne optage alle parkeringspladserne i gården bortset fra pladserne mod Godthåbsvej. De relevante pladser er opsagt i byggeperioden.

Nærmere informationer, herunder om byggeprocessen og mulige midlertidige foranstaltninger med tilkøb af eget tørkloset i den periode eget toilet ikke kan benyttes m.v. er rundsendt i Nyhedsbreve til samtlige beboere.

Bestyrelsen har ligeledes indgået kontrakt med foreningens advokat, Qvortrup, om juridisk økonomisk bistand og byggestyring gennem hele byggeprocessen.

Det samlede reviderede budget er vedhæftet som bilag.

Som det fremgår ligger det samlede beløb langt inden for det vedtagne rammebeløb og ligger budgetmæssigt på samme niveau, som præsenteret på den ekstraordinære generalforsamling, nemlig kr. 42 mio. inkl. moms. I det beløb er indregnet uforudsete udgifter på 12 %, og derudover er der indarbejdet en større afsætning til mulig reparation af koksvægge/etablering af ny væg i fald eksisterende koksvægge ikke kan holde til de nye rørføringer.

### **Renovering af badeværelser**

Hvis man som medlem af ejerforeningen overvejer at renovere sit badeværelse inden for de nærmeste år, så er der både en økonomisk og en praktisk fordel ved at få renoveringen udført samtidig med renoveringen af afløbs- og vandinstallationer.

Derfor har bestyrelsen ladet tre forskellige modeller for badeværelsesrenoveringer udarbejde af arkitekter og ingeniører fra Rambøll:

- Standard  
Det prisbevidste valg, men som samtidig er af en rimelig kvalitet og er relativt praktisk (dvs. brugervenligt og let at rengøre).
- Klassisk  
I stil med det oprindelige badeværelser, og dermed tro mod ejendommens byggestil.
- Eksklusiv  
Relativ eksklusivt, og med roligt og stilrent udseende med gennemgående linjer.

I perioden onsdag 17. marts til fredag 8. april vil der på alle hverdage kl. 14:00 – 20:00 være en udstilling med tegninger af de tre modeller badeværelser, og med vareprøver på sanitet og inventar. Udstillingen er over for "Tørrerum 3d" i kælderen mellem AMH nr. 16 og 18, og den er bemanded mandag, onsdag og torsdag kl. 14:00 – 15:00 samt tirsdag kl. 19:00 – 20:00, hvor man kan også kan bestille en renovering. Det er muligt at vælge andre materialer - mod en tilsvarende justering (op eller ned) af prisen.

Detaljeret information, dvs. priser, produktblade og tegninger kan ligeledes findes på ejerforeningens hjemmeside.

Hvis man vælger at tilkøbe en renovering af sit badeværelse, og hvis man ikke føler sig sikker på selv at kunne styre eller kvalitetssikre aftalen om arbejdet og dets udførelse, kan det anbefales at få teknisk bistand til dette. Enhver ejer kan i så fald frit vælge, hvor man ønsker at købe denne bistand. Ejerforeningen har indhentet et tilbud fra Rambøll, som står for fællesprojektet.

Det er relativt omkostningstungt at renovere badeværelser, hvis det skal gøres gennemgribende og i den rigtige kvalitet med gode brugervenlige løsninger, gode materialer og lang levetid.

Hvis der bliver indkøbt 15 stk. badeværelser af en type, er der tilbudt en rabat på ca. 20 %, sammenlignet med hvis der kun er ét badeværelse. Bliver der indkøbt færre er rabatten mindre, og bliver der indkøbt flere vil rabatten være større.

Det skal understreges at muligheden for tilkøb af badeværelsesrenovering udelukkende skal ses som et tilbud til ejerforeningens medlemmer. Det gør ingen forskel for ejerforeningen eller fællesprojektet, om den enkelte ejer vælger at renovere badeværelse eller ej.

Hvis man ønsker at tilkøbe en renovering af badeværelset med disse fordele, skal renoveringen bestilles inden senest fredag 8. april 2016, hvor udstillingen lukker.

Renovering af badeværelser udføres af P. Winther Jespersen A/S fra København.

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

#### **SMS- eller email-ordning ved driftsforstyrrelser**

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

På den ordinære generalforsamling i 2015 blev det foreslået at ovenstående funktion skulle udvides med en SMS- eller email-ordning der kan informere beboerne i tilfælde af driftsforstyrrelser. Dette er blevet undersøgt, og der er nu tilføjet en funktion hvor (udvalgte) driftsmeddelelser kan sendes ud pr. email samtidig

med at de lægges på hjemmesiden. Efter at denne funktion er tilføjet, og med det relativt lave antal driftsforstyrrelser, så synes det ikke at være omkostningerne værd at indføre en sms-ordning.

### **Trafikbump i gården**

På den ordinære generalforsamling i 2015 blev det også forslået af et medlem at få etableret trafikbump i gården, med det formål at øge sikkerheden for de personer der færdes i gården.

I sommeren 2015 blev der derfor monteret trafikbump flere steder i gården.

Efterfølgende evaluering (bl.a. på foranledning af den oprindelige forslagsstiller) resulterede i at bumpene blev forlænget, således de forhindrer slalomkørsel. Det er ligeledes blevet foreslået at gøre bumpene højere, men da der lader til at være flere beboere der synes bumpene er for høje end for lave, er den nuværende højde bibeholdt.

### **Åbne porten ved nr. 30**

Det er blevet forslået at den lille port ved nr. 30 skal kunne åbnes, og have monteret en automatisk portåbner svarende til porten ved nr. 2. Formålet skulle være at lette fodgængere og cyklisters adgang til gården, i det tidsrum hvor den store port er aflåst. De samlede omkostninger er på godt kr. 100.000 inkl. moms (port inkl. montering: kr. 60.313 + online-læser inkl. montering: kr. 26.500 + overvågningskamera inkl. montering: kr. 18.500). Da det er lykkedes at finde en løsning for den store port der opfylder kravet om let adgang for fodgængere og cyklister, synes behovet for automatisk portåbner på porten ved nr. 30 at være beskedent.

### **Automatisk portåbner på den store port**

På den ordinære generalforsamling i 2015 bad bestyrelsen medlemmerne om en vejledende tilkendegivelse vedrørende, hvorvidt den store port skal holdes lukket hele døgnet. Resultatet af den vejledende afstemning ved håndsoprækning blev, at 0 medlemmer stemte nej til, at porten skal holdes lukket hele døgnet. Ved håndsoprækningen gav 45 medlemmer udtryk for, at de ønskede porten holdt lukket hele døgnet med manuel betjening som nu. Endelig gav 65 medlemmer udtryk for ved håndsoprækning, at de ønskede porten holdt lukket hele døgnet, hvis der blev installeret automatik på porten.

På baggrund af medlemmernes vejledende tilkendegivelse, fremsætter bestyrelsen på årets ordinære generalforsamling forslag om montering af automatisk portåbner på den store port, jf. bilag.

### **Afkalkning i forbindelse med det store vedligeholdelsesarbejde**

På den ordinære generalforsamling i 2015 blev det forslået af et medlem at få installere blødgøringsanlæg for at reducere kalkindholdet i vandet. Det er besluttet ikke at gå videre med dette forslag, da Frederiksberg Forsyning har sat et skitseprojekt i gang for at afdække mulighederne for at blødgøre vandet på Frederiksberg. Skitseprojektet forventes at være færdigt i slutningen af 2016.

### **Flytte gasmålere som del af vedligeholdelsesarbejde**

På den ordinære generalforsamling i 2015 blev det også foreslået af et medlem at flytte gasmålerne i forbindelse med renovering af afløbs- og vandinstallationer. Der synes ikke at være betydelige synergieffekter ved at flytte gasmålerne i forbindelse med det igangværende projekt. Gasmålerne sidder typisk ikke ved vandrørene og derfor kræves der afmontering/reablering af andre dele af køkkenerne, end hvad der er del af projektet. Derudover er der mange lejligheder der ikke har gasmålere, og det kan synes urimeligt at disse medlemmer skal være med til at finansiere at flytte andres gasmålere. På baggrund af dette er det valgt ikke at gå videre med forslaget.

### **Skifte gamle radiatorer samtidig med vedligeholdelsesarbejde**

På den ordinære generalforsamling i 2015 blev det også forslået af et medlem at skifte gamle radiatorer i forbindelse med renovering af afløbs- og vandinstallationer. Også i dette tilfælde synes ikke at være betydelige synergieffekter, da radiatorerne ikke har noget med afløbs- og brugsvandinstallationerne at gøre. Der er mange medlemmer der har betalt (arbejdslønnen, da E/F betaler materialer) individuelt for at skifte radiatorer, og det kan synes urimeligt at disse skal være med til at finansiere at udskifte funktionsdygtige radiatorer for andre medlemmer.

### **Inspektion af legeområde**

Et medlem spurgte på den ordinære generalforsamling i 2015 om det var muligt, at der kunne laves yderligere sikkerhedsforanstaltninger, idet haveanlægget nogen steder frembyder fare for børn.

Bestyrelsen oplyste i den forbindelse, at der er en proces i gang for at få vurderet sikkerheden på legeområdet af relevant faglig person, at kommunikationen med relevante firmaer på daværende tidspunkt desværre ikke havde båret frugt.

Et medlem har siden formidlet kontakten til en certificeret legepladsinspektør, som efterfølgende har inspiceret legeområdet. Eneste bemærkning var manglende skiltning på selve redskaberne, hvilket siden er bragt i orden. Kanterne på bedene er også blevet beskyttet.

### **Forslag og spørgsmål fra medlemmer i løbet af året**

#### **Cykelparkering i gården**

Flere medlemmer har kommenteret, at der synes behov for bedre muligheder for parkering af cykler i gården. Dette er noget bestyrelsen allerede har set på, og i den forbindelse har haft en arkitekt ude for at få lavet nogle forslag til hvordan der kan monteres flere cykelstativer. Dette resulterede desværre ikke i konkrete brugbare forslag. Bestyrelsen har valgt at sætte opgaven på hold indtil renoveringen af afløbs- og vandinstallationer er afsluttet, da der kommer til at være meget aktivitet i gården – bl.a. store mængder materialehåndtering. Det vil være ærgerligt at sætte nye og flere cykelstativer op nu, og så være nød til at pille dem ned mens projektet er i gang.

#### **Opgangsdørene mod gården**

Det er blevet kommenteret at opgangsdørene mod gården ikke kan åbnes med én hånd, og dermed kan være vanskelige at åbne for specielt ældre beboere. Bestyrelsen vil gerne bede medlemmerne om en vejledende tilkendegivelse om hvorvidt problemets omfang er af en sådan størrelse, at dette er noget bestyrelsen skal arbejde på at løse.

#### **Videodørtelefoner**

Et medlem har foreslået at der installeres videodørtelefoner for at øge sikkerheden for ejendommens beboere. Bestyrelsen vil gerne bede medlemmerne om en vejledende tilkendegivelse om hvorvidt medlemmerne ønsker at bestyrelsen arbejder videre med dette. Når den nye metrostation åbner kan der forventes øget trafik af mennesker i nærheden af ejendommen. Muligheden for at kunne komme hurtigt til og fra området omkring ejendommen kan medføre mere kriminalitet i området, hvorfor det kan synes hensigtsmæssigt at øge sikkerheden for ejendommens beboere.

#### **Elektronisk reservation af tørrerum**

Der er blevet spurgt om det er muligt at udvide det nuværende elektroniske vaskereservationssystem til også at inkludere tørrerummene. Dette er blevet undersøgt, men desværre er det meget omfattende, og derfor relativt omkostningstungt. Det kræver en opgradering af det nuværende system, samt installation af adgangskontrolenheder i hvert af de 23 tørrerum. Alt dette inklusiv de nødvendige håndværksarbejder ca. kr. 546.000 inkl. moms. Derfor er det besluttet ikke at arbejde videre med denne løsning.

#### **Trykluft til cykler**

Det er blevet foreslået at installere en kompressorpumpe som en hjælp for ejendommens mange cyklister. Derfor er der blevet indhentet tilbud på en kompressorpumpe fra Aros, til en samlet pris på kr. 23.750 inkl. moms. Bestyrelsen vil gerne bede medlemmerne om en vejledende tilkendegivelse om hvorvidt medlemmerne ønsker at bestyrelsen arbejder videre med dette forslag.

#### **Ejendommens fællesantenne**

Ejendommens fællesantenne tilbyder beboerne alle gratis digitalkanaler; men også en del betalingskanaler fra Boxer TV.

Anlægget er p.t. ikke udbygget til at modtage alle digitale betalings- og HD-kanaler, og det vil koste kr. 15-20.000, at få anlægget opdateret.

Bestyrelsen her p.t. ikke overblik over, hvor mange beboere der modtager TV-signal via fællesantennen. På generalforsamlingen vil vi derfor bede beboerne om en vejledende tilkendegivelse af, om de benytter fællesantenne, kabel-TV fra YouSee eller stueantenne til at modtage TV.

Så kan bestyrelsen derudfra vurdere om fællesantennen fortsat skal holdes opdateret. (Kablet fra fællesantennen er typisk ført ind i lejlighederne via aftrækskanalerne i badeværelset).

### **Brandteknisk gennemgang af fællesarealer**

I starten af marts 2016 blev der foretaget en brandteknisk gennemgang af ejendommens fællesarealer af Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut (DBI). Efterfølgende har bestyrelsen modtaget en skriftlig rapport fra gennemgangen.

Bestyrelsen er ved at vurdere de anbefalinger som DBI er kommet med; men har på nuværende tidspunkt ikke overblik over det tidsmæssige og økonomiske omfang. Nogle af disse anbefalinger er nemme og billige at efterkomme og vil blive sat i gang umiddelbart (aviscontainernes placering). Andre tiltag vil være hensigtsmæssige at vente med, indtil renoveringsarbejdet er afsluttet i slutningen af 2016 (tætning af rør- og kabelgennemføringer). Endelige er der nogle omkostningstunge tiltag som vil blive overvejet lagt ind i vedligeholdelsesplanen for de kommende år (Etablering af branddøre/brandceller i kælderen).

### **Opgradering af internetforbindelse**

Bestyrelsen har forhandlet ejerforeningens bredbåndsprodukt, således at Jaynet fremover leverer 100/100 Mbit til kr. 99 pr. mdr., samt fastnettelefoni til kr. 49 pr. mdr. Der var stor interesse for vores forening i markedet, men Jaynet gav en konkurrencedygtig pris og bestyrelsen ønskede at minimere risikoen for driftsforstyrrelser ved et eventuelt skifte til anden udbyder. Efter kontrakten blev indgået har Jaynet lavet et samarbejde med TrioNet (Stofa), som fremover skal håndtere kundeforholdet, mens Jaynet stadig leverer den tekniske løsning. Bestyrelsen forventer at genforhandle priser og produkt igen i starten af 2017.

### **Elektroniske varmemålere**

Bestyrelsen har arbejdet på en samlet løsning for varme- og vandaflæsning, så både varmeregnskab og vandforbrugsregnskab bliver håndteret af samme leverandør. Bestyrelsen har derfor haft opgaven i udbud og valgt Techem til at levere denne ydelse. Bestyrelsen har lagt vægt på at fremtidige målere har trådløs aflæsning, som fremover ikke kræver årligt besøg af servicetekniker. Varmemålerne forventes udskiftet i forbindelse med næste aflæsning, mens vandmålere bliver installeret som en del af renoveringsprojektet.

### **Digital kommunikation**

Siden sidste generalforsamling er bestyrelsen begyndt at udsende nyhedsbreve. Der er pt. 137 tilmeldte og vi opfordrer alle ejere til at melde sig til ordningen. I nyhedsbrevet udsender bestyrelsen løbende relevant information. For dem som ikke bruger mail, er der blevet monteret et opslagsskabet ved funktionærernes kontor. Tilmelding til nyhedsbrevet sker via hjemmesiden: [www.godthaabshave.dk](http://www.godthaabshave.dk)

Derudover har bestyrelsen startet en Facebookgruppe, hvor alle (beboere og ejere) kan kommunikere med hinanden. Facebookgruppen har pt. 141 medlemmer. Her bliver delt billeder af sommerfest, fastelavnsfest og stillet mange gode spørgsmål. Find gruppen ved at søge på Godthåbs Have Ejerforening på Facebook eller via linket: <https://www.facebook.com/groups/930433657016843/>

### **Sociale arrangementer**

2015 blev året hvor vores forening startede en række sociale tiltag for beboerne. Der blev afholdt børnedag med kage og flødebollemaskine. Der blev afholdt loppemarked med levende violinmusik og en god sommerfest med grill og kulørte lamper. Selvom sidstnævnte lå sent på sæsonen med dertilhørende regn og blæst, var det dejligt at se mange beboere valgte at støtte op om arrangementet.

Bestyrelsen regner med at fortsætte 2016 i samme stil og lagde ud med tøndeslagning den 7. februar til fastelavnsfest. Der kommer en kalender ud med årets arrangementer når udvalget for sociale arrangementer har haft deres første møde. Bestyrelsen takker for alle de frivillige hænder i 2015.



### **Nyt logo**

Der er, med input fra beboere og eksterne idémagere, blevet udarbejdet et nyt logo for ejerforeningen. Kravet var, at logoet skulle afspejle bygningen eller omgivelserne, og på den måde gøre det unikt for Godthåbs Have.

### **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 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.

### **Brug af affaldsskakter**

Der skal mindes om at affaldsskakten kun må bruges til husholdningsaffald, og at husholdningsaffaldet skal være forsvarligt emballeret i poser. Pizzabakker og take away-emballage skal skæres eller rives i stykker, og puttes i en pose inden det kommer i skakten. Ellers er der risiko for at skraldesækken i kælderen bliver skåret op. Ingen glas eller skarpe genstande må smides i skakten.

Disse simple regler bedes overholdt af hensyn til arbejdsmiljøet for ejendommens funktionærer.

### **Bestyrelsens arbejde**

Bestyrelsen arbejder målrettet for at gøre ejendommen til et attraktivt sted at bo. Ambitionen er naturligvis gøre forholdene lidt bedre hvert år. Dette medfører en ikke ubetydelig arbejdsmængde for bestyrelsen.

Derfor vil bestyrelsen gerne opfordre medlemmer, som er villige til at yde en indsats for ejerforeningen, til at overveje at melde deres kandidatur til årets ordinære generalforsamling.

Venlig hilsen

Bestyrelsen