GODTHÅBS HAVE EJERFORENING

WWW.GODTHAABSHAVE.DK
E-MAIL: EJERFORENINGEN@GODTHAABSHAVE.DK

Frederiksberg, marts 2020

Bestyrelsens skriftlige beretning til den ordinær generalforsamling 2020

Økonomi

Ejerforeningen har en sund økonomi – udgifterne ligger på et budgetteret niveau, egenkapital er positiv og indtægter kan dække næste års omkostninger og større projekter.

Bestyrelsens bemærkninger til resultatopgørelsen:

a. Ejendomspasning - Beløbet er lavere end budgettet og ift. forrige år pga. at en af vores ejendomsfunktionærer stoppede i august, og at vi i december fik en voksenpraktikant til at hjælpe.
b. Den totale bruttoudgift er højere end budgetteret primært pga. budgettallet for posten 'Jf. vedligeholdelsesplanen ikke er opført med retvisende beløb.

Bestyrelsen vil også i år hensætte til renovering af trappeopgangene på Godthaabsvej, dvs. vi sparer op, så vi kan igangsætte renoveringen hurtigst muligt, efter at faldstammeprojektet er færdigt.

Med ny ordning for vagtfunktion og tømning af affaldsskakter på ikke-hverdage vil det betyde fremover ift. tidligere år, at der fragår et beløb til drift i niveauet 100.000 kr. årligt.

Bestyrelsen har i året arbejdet med årsrapporten ud fra et formidlingsperspektiv ved at give posterne mere sigende tekster.

For at holde fællesbidragets realværdi er fællesbidragsbeløbet justeret pr. 1/1 i forhold til nettoprisindekset, dog minimum en stigning på 2 % i forhold til forrige år, jf. ejerforeningens vedtægter § 20 stk. 4.

Renovering af afløbs- og vandinstallationer

Renoveringsprojektet består af udskiftning af stigstrenge og køkkenfaldstammer samt relining af faldstammer, der alene betjener badeværelse og faldstammer, som betjener både køkken og badeværelse, også kaldet kombifaldstammer.

Reliningsdelen af projektet er ikke afsluttet, fordi kvaliteten af det udførte arbejde ikke er i orden og dermed ikke lever op til målet om forventede levetidsforlængelse på de relinede faldstammer mv.

Derfor har bestyrelsen valgt at anlægge syn og skøn ved Voldgiftsnævnet, da det er vigtigt for bestyrelsen, for medlemmernes skyld, at færdiggørelse af renoveringsprojektet ikke går på kompromis med kvaliteten af og målet med renoveringen og sker uden unødige tab for medlemmerne.

Ved syn og skøn vurderer en uvildig sagkyndig person fejl og/eller mangler ved et arbejde, der er i gang eller er afleveret på bygge- og anlægsområdet, hvor partere er blevet uenige om et byggearbejde er ordentligt udført.

Året er gået med at få rammerne på plads for syns- og skønsforretningen med vores totalrådgiver Rambøll, hovedentreprenør FLD, rådgivende ingeniørfirma Peter Jahn & Partners og advokatfirmaet Molt Wengel samt

Voldgiftsnævnet. Bestyrelsen har ikke ønsket, at denne proces har taget den tid, den har, men det har været uden for bestyrelsens kontrol.

Voldgiftsnævnet har valgt en skønsmand en rådgiverprofil til at foretage syns- og skønsforretning. Skønsmanden har modtaget skønstemaet og er i gang med sit arbejde.

Bestyrelsen har løbende orienteret om fremdriften gennem nyhedsbrevet 'Nyt fra Bestyrelsen'.

Efter ønske fra den ordinære generalforsamling 2019 sendte bestyrelsen i tillæg til sin beretning en opsummerende redegørelse om renovering af afløbs- og vandinstallationer og foreløbig byggeregnskab pr. 1/8 til medlemmerne primo august.

Til medlemmernes orientering vedlægges den skriftlige beretning opdateret foreløbigt byggeregnskab pr. 31/12.

Vedligeholdelsesplan
Følgende planlagte større vedligeholdelsesarbejder er blevet gennemført i foreningsåret:

- Rensning af aftrækskanaler (medtages i 2020-årsrapporten)
- Maling af garageporte
- Udskiftning af styring af en række elevatorer og
- Reetablering af beplantning mod Aksel Møllers Have.

Brandsikkerhed
Bestyrelsen har fortsat forrige års arbejde med at øge brandsikkerheden i beboelsesejendommen.

I år har fokus været på detektorerne på bagtrapperne og sprinkleranlægget samt brandsikring af installationsgennemføringer i kælderen.

Detektorerne på bagtrapperne er blevet udskiftet fra termiske detektorer til røgdetektorer. Røgdetektorer er mere følsomme end termiske detektorer. Det betyder, at ved enhver røgudvikling på bagtrappen vil brandvæsenet automatisk blive alarmeret. Dvs. røg fra f.eks. madlavning eller håndværkerarbejder kan aktivere røgdetektorerne. I sådanne tilfælde er der tale om falsk/blind alarm, og brandvæsenet vil udskrive en regning for unødvendig udrykning. Der har desværre været flere blindalarmer i årets løb, hvilket har betydet en unødvendig udgift for ejerforeningen.

Sprinkleranlægget er blevet tjekket dets funktionsdygtighed med trykprøvning. Resultat viser, at der er tryk i anlægget fra start til slut. Under trykprøvningen bristede sprinklerrør i kælderen to steder. Røret er repareret. Sprinklerhovederne til vores sprinkleranlæg er udskiftet. De tidligere sprinklerhoveder var af ældre dato og havde et langt højere smeltepunkt end nutidens. Med nye sprinklerhoveder vil vores sprinklerhoveder i tilfælde af brand blive aktiveret tidligere end de ældre sprinklerhoveder.

En række gennemføringer af installationer i kælderen er ikke blevet brandlukket. Dette er nu sket. Manglende brandlukninger kan medføre brand- og røgspredning mellem de brandmæssige enheder og flugtvejssystemet.

Bestyrelsen fik i 2016 udarbejdet en brandteknisk vurdering af fællesarealer af DBI – Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut. I denne vurdering er fortsat ikke-gennemførte forslag fra DBI til forbedret brandsikkerhed, f.eks. at flytte affaldscontainere længere væk fra bygningsfacaden.

Bestyrelsen vil i den kommende bestyrelsesperiode fortsætte arbejdet med forbedret brandsikkerhed.

Andre gennemførte initiativer

- Udvidet antallet af tørrerum med to.
- Opsat parkeringsskinne på reservationstavlen i vaskerierne, hvor beboere kan parkere deres reservationslås, når låsen ikke er i brug.
- Etableret toilet i gården.
- Opsat hjertestarter, der er monteret ved nedgangen til ejendomskontoret under halvtaget på huset i gården.

Altaner mod gården

På den ordinære generalforsamling sidste år udtrykte medlemmerne interesse for det hidtidige arbejde med altaner mod gården skulle fortsatte.

Et arbejdsudvalg under bestyrelsen blev nedsat og er i kontakt med rådgivende arkitekter med hjælp til altanudtryk, der kan imødegå Frederiksberg Kommunes politikker, retningslinjer og holdninger for altaner.

Indretning af gården

Bestyrelsen har valgt at genoptage at arbejde med at indretning af gården. Derfor har bestyrelsen holdt et brainstormingsmøde med beboere og på opfordring modtaget en række e-mails fra beboere, hvorfra bestyrelsen har fået en masser input, som kan findes på ejerforeningens hjemmeside under menupunktet E/F projekter -> gårdindretning. Bestyrelsens konklusion ud fra idéerne er formuleret i følgende vision for gården:

Et gårdmiljø med

- et grønnere udtryk
- et mere trygt gårdmiljø for børn som voksne
- med lav hastighed, uden unødvendig støj og motoriseret trafik
- med funktionszoner for alle aldre og
- som animerer til at man kommer hinanden ved.

Første konkrete initiativ har været

- at forlænge vejbump på garagesiden mod hækken for at skabe bedre trafiksikkerhed ved legeområdet i gården
- opsætning af 3 insekthoteller på huset i gården
- mere lys i trappenedgangene til cykelkældrene.

Lynnedslag

Vi blev ramt af lynet – lørdag aften d. 31. august. Det har vi prøvet før, men aldrig i så voldsom en grad.
Alt hørte mere eller mindre op med at virke - internettet virkede ikke, elevatorerne kørte ikke, døråbnere, dørtelefoner og vores nøglesystem virkede ikke, portene kunne ikke åbne og mange beboere oplevede bl.a. at få brændt elkomfurer, routere og TV af som følger af nedslaget.
Det var først søndag morgen, at alvoren om skadens omfang gik op for os. Martin, vores funktionær, var hurtigt herinde fra morgenstunden og så var det ellers i gang med at få bestilt håndværkere og prøve at løse så meget som muligt selv.

Trods alle skaderne så blev størstedelen af skaderne løst eller delvist løst indenfor den første uge. Stor ros til funktionærerne for deres store indsats samt vores trofaste håndværkere. Alle gav den en skalle for at få alt til at virke hurtigst muligt igen.

Bestyrelsen prøvede også at få informationen ud til beboerne hurtigst muligt, men eftersom vi hellere ikke har prøvet at stå i en sådan situation før, var det bare at prøve sig frem. Vi håber, at I følte jer velinformeret, selvom der til tider kun kunne gives informationen ”vi arbejder på det”.

Bestyrelsen arbejder på en handlingsplan for, hvordan vi skal håndtere lignende hændelser, hvis det sker igen. Der kan ikke gøres så meget for at forhindre lynnedslag af den størrelse, men bestyrelsen kigger på, hvordan vi kan minierne følgevirkninger.

Sociale arrangementer
Fastelavn 2019 – årets første sociale arrangement. Der blev gået til tønderne.
Som sædvanlig havde vi kaffe og kage til arrangementet som flere behjælpelige beboere stod for.

Vi holder denne årlige gårdfest for at fremme naboskabet, og det må siges at lykkes igen år. Vi var et sted mellem 105-115 personer til spisning og hygge. Flere udtrykte stor begejstring for de helstegte pattegrise, der var super saftige og lækre.

Som sædvanlig fik vi en omgang regn, men denne gang var vi forberedt med 2 nye store telte, så alle kunne sidde i tørvejr. De nye telte gør også, at der er plads til 20-30 flere deltagere næste år, så det ser vi frem til.

Bestyrelsen takker mange gange for den store opbakning til vores gårdfest, både i form af fremmødte deltagere, men også alle dem, som frivilligt stiller op til at hjælpe med telte, borde, stole, bager kager, pynte telte mv. Uden jer kunne det ikke lade sig gøre.

Fiberby
Ejerforeningen stiller lokaler og udstyr til rådighed for Fiberby til levering af internetforbindelse mod en favorabel pris for internetforbindelsen. Nogle abonnenter oplever til tider problemer med internetforbindelsen. Ønsker man at få løst problemet, skal man altid starte med at kontakte Fiberbys kundeservice – Fiberby vil gerne hjælpe.

I år er Internetforbindelsen i ejendommen blevet opgraderet fra 500/500 Mbit/s til 1000/1000 Mbit/s til en uændret pris. Opgraderingen er en del af Ejerforeningens aftale med Fiberby om levering af internetforbindelse. Denne aftale udløber ultimo 2020 og står for at skal genforhandles i årets løb.

Huset i gården
På bestyrelsens forslag vedtog generalsamlingen i 2019, at ejerforeningen skulle købe huset i gården.
Huset er købt og betalt. Bygningen er overgået til ejerforeningen pr. 1/1 2020.

Interne forhold
Vi har desværre måtte sige farvel til vores ejendomsfunktionær Allan, der valgte at stoppe efter eget ønske. Opsigelsen har medvirket til, at bestyrelsen har set på funktionærernes arbejdsvilkår samt ift. fremtidens muligheder for at tiltrække kvalificerede arbejdskraft til jobbet som funktionær i ejerforeningen.
Det har betydet, at bestyrelsen har valgt at ændre på funktionærernes arbejdsopgaver. Vagtordning uden for arbejdstid og tømning af affaldsskakter i weekenderne og på helligdage er flyttet fra funktionærerne til to eksterne firmaer. Funktionærernes tidsforbrug på ovennævnte opgaver er flyttet til mandag til fredag til ejendomspasning. Bestyrelsens udgangspunkt har været, at servicen overfor beboeren skulle være uændret. Det, mener bestyrelsen, er lykkes. Frem til ultimo april får vi hjælp af voksenpraktikanten Gaba.

Hjemmesiden er blevet revideret med det formål lettere at kunne finde relevant information.
Bestyrelsen håber, ejere og lejere tager godt imod ændringen og vil benytte lejligheden til fremadrettet oftere at orientere sig i informationen på vores hjemmeside.

Bestyrelsens bud på fremtidens udfordreringer
Faldstammeprojektet trækker spor ind i en forhåbentlig kun nær fremtid for at kunne blive afsluttet med kvalitet, der rækker længere ud i fremtiden. Faldstammerenovering og dens manglende færdiggørelse er desværre også styrende for andre opgaver, f.eks. renovering af trappeopgangene på Godthåbsvej.

Lov om ejerlejligheder står foran en større revision. Ministeren på området har fremsat forslag, hvis hensigt er at opdatere og modernisere ejerlejlighedsloven. Når lovforslaget forventelig bliver vedtaget, inden folketinget går på sommerferien, vil bestyrelsen arbejde med loven med henblik på eventuelle forslag til ændring af vedtægterne.

Klimaforandringerne skaber vejrforandringer. Hvordan vejrforandringerne påvirker vores ejendom og fællesarealer, vil også være et tema de kommende år.