GODTHÅBS HAVE EJERFORENING

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

Frederiksberg, marts 2021

Bestyrelsens skriftlige beretning til den ordinær generalforsamling 2021

COVID-19
Coronavirussen satte sit præg på 2020 – også for ejerforeningen.

Den ordinære generalforsamling i 2020 blev udskudt, faktisk ikke holdt. Vores generalforsamlinger plejer at være velbesøgte af flere aldersgrupper. Det har derfor været vigtig for bestyrelsen, at generalforsamlingen kan holdes under forsvarlige og betryggende forhold, hvilket coronapandamien har besværliggjort.

Aktiviteter i syn og skøn-sagen er af flere omgange udskudt, hvilket her sinket fremdriften.

Ejendomspasningen er løbende blevet tilpasset, som smittetrykket har udviklet sig i samfundet.
Dette af hensyn til så vel beboere som vores ejendomsfunktionærer.

Flere beboere har været mere hjemme i døgnet timer, f.eks. på grund af hjemmearbejde, -skoling eller pasning. Det kan give en mere støjende aktivitet i lejlighederne i en ejendom, der er meget lydt. Hvorfor bestyrelsen har opfordret til at være ekstra opmærksom på og udvise mere hensyn for omgivelserne.

Sociale arrangementer, f.eks. den velbesøgte sommerfest, er blevet skrinlagt.

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

Bestyrelsens bemærkninger til resultatopgørelsen:

a. Løbende vedligeholdelse – beløbet er markant højere end budgetteret, hvilket skyldes, at der blev konstateret tre større vedligeholdelsesopgaver, der ikke kunne vente – reparation af skorstene på taget og nedsunkne kloaker i gården samt rotteproblemer i vores kloaksystem.
b. Vedligeholdelsesplan - beløbet er markant lavere end budgetteret, hvilket skyldes, at aktiviteter ikke er igangsat. Bestyrelsen vil i den kommende periode aktivere opgaverne.
c. Administrationsudgifter – Beløbet er lavere end budgetteret, fordi posten er budgetteret for højt.

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.

Priserne på ejendomsforsikring er skudt i vejret og trods en udbrudsrunde vil ejerforeningens præmie på ejendomsforsikring være ca. 20 % højere fremadrettet ift. 2020, hvilket betyder at præmiestigningen går fra drift og vedligeholdelse.

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.

Skønsforretningen blev endeligt afholdt den 2. juli efter at være udskudt to gange pga. corona restriktioner. Alle partere deltog.

Bestyrelsen har modtaget skønserklæringen fra skønsmandens syn og skøn, som er tilgået medlemmerne. Ejerforeningen kan være yderst tilfreds med skønsmandens vurdering.

Bestyrelsen har på baggrund af skønserklæringen indkaldt til forligsmøde i januar, som er blevet udsat to gange pga. corona-restriktioner.

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

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

Vedligeholdelsesplan
Følgende større vedligeholdelsesarbejder er blevet gennemført:
- Renovering af skorstene
- Renovering kloakbrønde i gården.
- Etablering af højvandslukke med spærrer i kælderen samt ved udendørs trappenedgange til kælderen.

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

I hver opgang er der blevet opsat ildslukker ved postkasserne. Opsætningen gør det muligt at have slukningsudstyr ved hånden, så beboer har mulighed for at slukke mindre brand, inden branden spreder sig.

Bestyrelsen fik i 2016 udarbejdet en brandteknisk vurdering af fællesarealer af DBI – Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut. I denne vurdering anbefales det f.eks. at flytte affaldscontainere længere væk fra bygningsfacaden. Dette er sket som led i bestyrelsens arbejde med indretning af gården.

Bestyrelsen vil i den kommende bestyrelsesperiode fortsætte sit arbejde med at forbedre brandsikkerheden.

Altaner mod gården
På den ordinære generalforsamling i 2019 udtrykte medlemmerne interesse for det hidtidige arbejde med altaner mod gården skulle fortsatte. Et altanprojekt er et stort projekt for en boligforening. Det kræver tid af dem, der engagerer sig i arbejdet. Der er også da også medlemmer af arbejdsudvalget, der har trådt ud. Bestyrelsen efterlyste derfor kræfter til at bidrage til fremdriften i arbejdet. Fem beboere meldte sig og er indgået i arbejdet.

Arbejdsudvalget er dialog med faglige rådgivere med kendskab til Frederiksberg Kommunes politikker, retningslinjer og holdninger for altaner med henblik på at kunne forventningsafstemme medlemmer ift. at kunne tage stilling til en altanløsning på en generalforsamling.

Indretning af gården
Bestyrelsen har valgt at genoptage arbejdet med at indretningen af gården. Bestyrelsen fik 2019 på efterspørgsel input et brainstormingsmøde med beboere og en række e-mails fra beboere. De mange idéer kan ses 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.

Visionen startede i 2020 med at blive konkret. Følgende er sket:
- 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
- Sandkasse i legeområdet
- Parasoller til de store borde-bænkesæt ved læhegnene
- Havestole til gårdhaven til varierede siddeplaceringer.

De to store gårdhaveanlæg er blevet renoveret til et at give mere opholdsrum for sol og skygge men også med mere blomstrende grønt som japanske kirsebærtræer, sommerfuglebuske og med tiden forårsbebudende erantis.

Sociale arrangementer
Fastelavn 2020 var en kold og blæsende omgang, men 40 personer - store som små – troppede op skabte et hyggeligt arrangement.

Fire gange over sommeren blev fællesgrillen tændt for at skabe samvær og hygge blandt beboerne.
Også her valgte mange at kigge forbi.

Andet

Husordenen
Bestyrelsen har konstateret eller modtaget klager over flere manglende overholdelse af husordenen m.v. – alt lige fra lejlighedsrenovering, grill på altan, vaskerireservationer, hunde i gården, affaldssortering.

Derfor vil bestyrelsen rette opmærksomheden på, at det alle beboers pligt at sætte sig ind i husordenen og udvise hensyn iht. husordenen m.v.

Håndspritdispenser i vaskerierne og på ejendomskontoret
Der er blevet opsat håndspritdispenser i vaskerierne og på ejendomskontoret, for at også vi bidrager til at mindske smittespredning generelt og særdeles i denne tid med COVID-19.

Fiberby - ny 3-årig aftale
Ejerforeningens kontrakt med Fiberby om levering af internetforbindelse er fornyet med 3 år.
Fornyelsen for brugerne betyder, som det eneste, at prisen stiger 5 kr. pr. måned.
Prisforhøjelsen træder først i kraft pr. 1/4 2021. Stigningen, som Fiberby gennemførte for deres øvrige boligforeningskunder for et år siden, sker altså først til næste år for abonnenter i ejerforeningen.
Prisstigningen reguleres automatisk af Fiberby.

Forurenet areal i gården
Regionen har kortlagt en del af grunden Aksel Møllers Have 2,2B, 2C, 4 og Godthåbsvej 35-41, som forurenet på vidensniveau 2, som betyder, at der er konstateret forurening. Forureningen vil samtidig blive nuanceret med forureningskategorien F1. Bestyrelsen vurderer, at kortlægningen ikke har nogen umiddelbare konsekvenser.

Interne forhold
Bestyrelsen har ansat Rasmus Jensen som ejendomsfunktionær pr. 1. maj til at erstatte for Allan, der valgte at stoppe, og vores midlertidige voksenpraktikant Gaba. Bestyrelsen er meget tilfreds med Rasmus's indsats og ligesom beboerne har taget godt imod Rasmus.

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.

Klimaforandringerne skaber vejrforandringer. Hvordan vejrforandringerne påvirker vores ejendom og fællesarealer, vil også være et tema de kommende år. Konkret har det allerede betydet, at der er blevet installeret højvandslukke med spærrer i kælderen samt ved udendørs trappenedgange til kælderen.