

## Bestyrelsesberetning 2020 – 18. maj 2021 – EF Lanternen

Seneste generalforsamling blev som bekendt gennemført med forsinkelse, den 8. september 2020, grundet Corona. Anders Bischoffs formandsberetning løb derfor lidt ind i 2020, ligesom min beretning tilsvarende vil bevæge sig lidt ind i 2021, selvom vi nu igen er tilbage ved gennemførelse af generalforsamling i maj måned.

Vi har siden seneste Generalforsamling afholdt 2 bestyrelsesmøder – et fysisk i oktober 2020 og et telefonisk i februar 2021. Referat af begge ligger tilgængeligt på foreningens website. Herudover har bestyrelsen kommunikeret via mail, hvor det har været nødvendigt.

Et samtalepunkt blandt beboere i foråret 2021 har været ventilationsanlægget, men inden jeg tager hul på det emne, vil jeg gå tilbage til sidste års drift.

**Cykeloprydning** – Medio 2020 gennemførte vi en større oprydning i cykelkælderen og i cykelstativerne foran bygningen, hvor alle gamle og efterladte cykler blev bortskaffet. – Pladsen er derfor igen bedre, men jeg vil alligevel indtrængende opfordre til at cykler sættes i kælderen som aftalt i vores husorden. – Der er fortsat plads til ladcykler i rummet i det nordøstlige hjørne.

**Yder- og kælderdøre** – Alle yder- og kælderdøre i ejendommen blev serviceret og rettet op i januar 2021, så de fungerer smidigt. Skulle en yderdør ikke lukke helt til i tilfælde af kraftig blæst, må man gerne give den et skub, så døren falder helt i og dermed låser. Den samlede pris for dette inkl. udskiftning af defekte dele og pumper beløb sig til ca. 25.000 kr. – I budget 2020 var afsat 50.000 kr. til netop yderdørene.

Vi har samtidig indgået en serviceaftale med HS Hansen, så samtlige yder- og kælderdøre ses efter, smøres, strammes m.v. en gang årligt, så dørene også i fremtiden vil fungere smidigt. Årligt servicegebyr udgør 5.200 kr. plus moms og evt. reservedele.

Undlad venligst at sætte kile eller anden form for spærre i dørene. Justering af dørpumper er forbeholdt HS Hansen jf. serviceaftalen.

**Varmesystem** – Udfordringer med varmesystem var ligeledes omtalt på seneste generalforsamling. Test er udført og reparationer er foretaget i kælder i marts 2021 med udskiftning af defekt relæ. Det forbedrer varmeudnyttelsen samlet set i ejendommen.

Herudover har Kemp & Lauritzen tilbudt montering af en varme-shunt i de lejligheder, som måtte have ønske herom. Udgift inkl. montering beløber sig til 8.000 kr. plus moms.

Der kommer mere information herom på et senere tidspunkt, men ønsker man allerede nu at høre mere, så kontakt bestyrelsen.

**Forsikring** – Vores nuværende forsikringsselskab, Købstæderne, har med baggrund i vores skadesforløb de seneste år varslet en præmiestigning fra ca. 160.000 kr. årligt til ca. 236.000 kr. Herudover varsles en ændring i selvrisiko til 10%, minimum 25.000 kr. og maks. 50.000 kr. gældende for enhver vand-, rør- eller stikledningsskade. Stigningen, der vil være gældende fra 20. maj 2021, sker med baggrund i en række større vandskader samt i 2020 en større brandskade. Gennem de seneste 2 ½ år har vi fået udbetalt næsten 1,5 mio. kr. i erstatning, hvilket svarer til, at vi i perioden har modtaget erstatninger for 600 kr. for hver 100 kr. rå forsikringspræmie indbetalt.

NewSec iværksatte derfor efter aftale med bestyrelsen et udbud for at afdække muligheder for forbedrede vilkår i f.t. de varslede. Det er lykkedes delvist, hvorfor bestyrelsen valgt at skifte til Tryg.

Forsikringspræmien bliver stort set den samme hos Tryg som den varslede, forhøjede præmie, men selvrisikoen er væsentlig lavere, nemlig knap 6.000 kr. pr. skade.

**Fælles vinduesvask** har vi undersøgt efter opfordring fra beboer – 2 tilbud indhentet, dels vedr. pris og dels vedr. hvordan arbejdet kan udføres i praksis. Det har desværre ikke været muligt at opnå et tilfredsstillende

tilbud, dels fordi det ikke er muligt at rengøre ruderne på altaner såvel som franske altaner, og dels fordi plænen bag bygningen – der jo er taget på P-kælderen – kræver afdækning med stålplader af hensyn til vægten. Derved bliver rengøringen ikke attraktiv hverken på kvalitet eller målt på økonomi.

**Betaling til GF Havnestad** forventes fortsat at kunne holdes indenfor det, som blev nævnt på generalforsamling sidste år. I budget 2021 har vi afsat 131.000 kr.

De store udgifter hos GF Havnestad – hvor vores andel i 2020 udgjorde ca. 500.000 kr., hvoraf ca. 111.000 er taget over driften, og resten er hentet hos vores grundfondskonto – skyldes især reparation af Kaj 558 ud for Gemini Residence samt af Bryggebroen.

Den privatejede del af havneparken, der ejes og drives af GF Havnestad, plejer at generere en række arrangementer, der giver foreningen indtægter, men grundet Corona i 2020, har det være beskedent med disse. Til gengæld har udgifterne til oprydning og fjernelse af affald været langt mindre i 2020 end tidligere. Herudover ejer og driver GF Havnestad Den Blå Kile, Den Grønne Kile, Drechsels Plads, Axel Heides Plads og pladsen ved Zeppelinerhallen.

**Mulighed for virtuel afholdelse af generalforsamling** – COVID-19 har påvirket os alle, men det er bestyrelsens oplevelse, at det ikke har generet os beboere i Lanternen alt for negativt i nærmiljøet. På generalforsamling sidste år vedtog vi, at der skal være mulighed for virtuel gennemførelse. Den beslutning skal bekræftes på denne generalforsamling med mere end 50% flertal blandt os fremmødte. Set i lyset af netop COVID-19 havde det været optimalt, hvis vi allerede havde den mulighed for nærværende generalforsamling. Men det har vi ikke, hvorfor jeg stærkt opfordrer til at bekræfte beslutningen lidt senere i aften.

**Indbetaling til grundfond** – Herudover fremsætter bestyrelsen forslag om indbetaling til Grundfonden, så denne til enhver tid har en saldo på minimum 1,5 mio. kr. Saldoen udgør pr. 31. december 2020 1.433.000 kr. jf. regnskabet, som kommer til afstemning senere. Så med 1. kvartals indbetalinger af fællesudgifter, er vi på den rigtige side af dette beløb.

Forslaget fremsættes for at tydeliggøre både minimums- og maksimumsindbetaling. Samtidig vil det sikre at indbetalingen i højere grad afhænger af behovet for vedligeholdelse i stedet for som hidtil lejlighedens offentlige vurdering

**Trafik- og hastighedsregulering** – Vi har været i dialog med omkringliggende ejer- og andelsforeninger. Der er sendt en fælles opfordring til Havnestaden om at udarbejde tiltag, som kan implementeres til sænkning af biltrafikkens hastighed på "vores del" af Islands Brygge, samt gerne samtidig reducere mængden af lastvognstrafik. Havnestaden tager herefter dialogen med relevante myndigheder på fællesskabets vegne.

**Skraldeskuret** eller miljøstationen, som vi driver i fællesskab med vores naboer via GF Navigatøren, er med øget fokus for affaldssortering ved at være for lille. Husk derfor at sortere grundigt og vær især opmærksom på at folde pap sammen inden det lægges i containerne. – I samarbejde med EF Sekstanten og EF Kompasset arbejdes på at udvide vores fælles skraldeskur, da den stigende mængde affald såvel som krav til stadig mere effektiv sortering stiller øgede krav til både plads og til os hver især vedrørende sorteringen.

Så fortsat en opfordring til at anvende skraldeskuret med omtanke – foretag den rette sortering og husk at folde pap sammen, INDEN den efterlades i en af de dertil indrettede containere. Pladsen er trang både i skuret og i den enkelte container !

**Skraldesug** – EF Lanternen abonnerer sammen med en række naboforeninger på et centralt skraldesug, som via rørføring under gaderne suger skraldeposer fra skakterne i de deltagende ejendomme. Det betyder bl.a., at vi ikke har besøg af larmende renovationslastvogne til den del af affaldshåndteringen. Imidlertid udløber aftalen for skraldesugget ved årsskiftet 2024/25. Andelsforeningen Jutlandia Hus vil lede en arbejdsgruppe, der skal arbejde med at sikre centralsugget efter udløb af aftalen eller alternativt finde

alternativ løsning. Bestyrelsen i EF Lanteren har givet tilsagn om at deltage i denne arbejdsgruppe, så vi til enhver tid er opdateret.

Arbejdsgruppen er endnu ikke formelt etableret.

**Bryggenet** – Igen ved sidste års generalforsamling blev muligheden for tilslutning af Bryggenet drøftet.

Michael har siden været i dialog med Bryggenet, som kræver tilslutning fra samtlige boliger for at tilslutte ejendommen. Det har vi vurderet ikke at være realistisk at opnå og er derfor ikke gået videre.

I dette forår har vi i stedet ført en indledende dialog med en ny udbyder, som sandsynligvis i løbet af meget kort tid vil kunne tilbyde tilslutning til fibernet uden krav om 100% tilsagn fra beboerne. Vi er stillet i udsigt at kunne gå i mere detaljeret dialog herom inden sommerferiens start.

**Centralt ventilationsanlæg** – Og så til vores udfordringer med det centrale ventilationsanlæg – På vores fælles Facebookgruppe beskrev jeg den 19. april 2021 de udfordringer, som opleves samt de tiltag, som er gjort. Det centrale ventilationsanlæg er vigtig for udsugning via emfang i vores køkkener samt i badeværelser. Desuden indblæses luft (minimum 25 grader varmt) i øvrige rum for optimering af varmeforbrug og indeklime. Cirkulation af luft kan teoretisk nedsættes, hvilket dog vil medføre mindre udsugning via emfang og i badeværelser, hvilket vi i bestyrelsen har vurderet at være u hensigtsmæssigt. Alle opfordres igen til IKKE at lukke ventilerne i egen lejlighed, da det vil påvirke andre på samme "streng" i opgangen.

**Brug endelig vores facebookgruppe** til kommunikation. Informationsniveauet højnes derved og sammenholdet styrkes.

I bestyrelsen forsøger vi fortsat at orientere via både website og facebook om små og store nyheder, hvorfor også en opfordring til at tilmelde sig gruppen, hvis I ikke allerede er det.

Skulle man ønske at komme af denne igen, f.eks. ved fraflytning, er det selvfølgelig også en mulighed 😊

**Tak for samarbejdet** med Ejendomsvirke, her især Henrik, som vi ser næsten dagligt, og Newsec, hvor Marie hjælper os, ikke kun med dagens generalforsamling, men har grundigt styr på bogholderi og meget mere i hverdagen.

Som ny i bestyrelsen har det samarbejde i hverdagen været en fornøjelse.

**Afslutningsvis vil jeg sige stor tak** til Anders som bestyrelsesformand for ejerforeningen gennem ca. 10 år, indtil generalforsamlingen sidste år i september. Du har været et stort aktiv både som bestyrelsesformand og i overdragelsen til mig i efteråret.

Desværre blev min formandstid alt for kort, idet vi har valgt at købe hus og dermed sælge lejligheden i Lanteren.

Udover ny bestyrelsesformand skal generalforsamling også vælge nye bestyrelsesmedlemmer og suppleant bl.a. grundet fraflytning. Tak for indsatsen i bestyrelsen gennem en årrække også til dig Michael, som ikke ønsker genvalg.

P.v.a. bestyrelsen for EF Lanteren

Vagn Holm