



Frederiksberg, april 2017

## **Bestyrelsens skriftlige beretning Ordinær Generalforsamling 2017**

### **Økonomi**

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

Det forgangne år har der dog, pga. det store vedligeholdelsesprojekt, været foretaget færre af de sædvanlige vedligeholdelsesarbejder. Dette gør at forbruget på denne budgetpost er lavere end normalt, da vi har skubbet nogle vedligeholdelsesarbejder til efter renoveringsprojektet er afsluttet.

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 vedligeholdelsesarbejder, er medlemsbidraget igen i år blevet indeksreguleret med 2,5 %, jf. ejerforeningens vedtægter.

### **Renovering af afløbs- og vandinstallationer**

#### **Generelt**

Det stod allerede i 2015 klart, at dette projekt ville række langt ud over det normale bestyrelsesarbejde og således krævede en helt speciel organisering.

Ud over at bestyrelsens formand og næstformand stillede sig til rådighed for projektet, har bestyrelsen desuden, som tidligere berettet, allieret sig med beboere med professionel sagkundskab og mangeårig projekterfaring.

Dette så foreningen på bedst mulig vis kunne matche de virksomheder, der skulle konkurrere, udvælges og senere udføre projektet. Og dermed bidrage til en gennemførelse inden for vedtagne rammer.

Alle medvirkende fra bestyrelsen og beboerkredsen har leveret indsatsen på 100% frivillig basis.

Indledningsvist etableredes en relativt bred følgegruppe bl.a. med fire beboere med relevant erfaring og indsigt. Følgegruppen fulgte projektet frem til og med marts 2016, hvor alle væsentlige rammebeslutninger var på plads.

Meget vigtigt var det, at et par af medlemmerne via deres netværk i branchen identificerede kandidatfirmaer til at varetage bygherrerådgivning og senere projekterings- og byggeledelsesopgaven. Og desuden medvirkede til udvælgelsen samt i samarbejde med foreningens juridiske rådgiver at bringe et kontraktgrundlag for vores rådgiver, Rambøll A/S, på plads. Der blev supplerende til et væsentligt forberedende arbejde i alt afholdt 9 møder i følgegruppen.

Herefter nedsattes et fast byggeudvalg til at varetage opgaverne i selve udførelsesfasen. I lighed med følgegruppen fortsat med ejerforeningens formand som krumtap og leder. Øvrige deltagere var foreningens næstformand, beboerkoordinatoren, projekteringslederen/ byggelederen fra Rambøll, foreningens juridiske/økonomiske rådgiver fra Qvortrup og en fra beboersiden med kompetencer fra projekter, økonomiske samt kontraktmæssige områder. Der har i perioden været afholdt 23 byggeudvalgsmøder.

Til dybgående kontrol og vurdering af mer- og mindre ydelser i tæt dialog med Rambøll, har næstformanden etableret indsigt i kontraktens tilbudslister og enhedspriser og sammen med administrator og repræsentanten fra beboersiden udgjort et verifikationsudvalg.

Det er bestyrelsens oplevelse, at dette tiltag med kritisk gennemgang af mere end 50 aftalesedler forud for mulig accept har haft en for foreningen ganske gunstig økonomisk effekt.

### **Kommunikation og koordination**

Det var givet, at projektet ville have medlemmernes store daglige interesse. Til 'first-line' varetagelse af de beboervendte opgaver udpegedes Martin H. Pedersen til beboerkoordinator fra december 2015. Det har været en kæmpe gevinst, at Martin har hele 18 års erfaring fra ejendommen og et smidigt samarbejde med foreningens medlemmer. Denne krævende opgave er blevet løftet på imponerende vis.

Den store interesse fra medlemmerne kan desuden ses af, at formanden har modtaget og behandlet en strøm af henvendelser. Samlet set har det i den forløbne projektperiode og ud over det daglige bestyrelsesarbejde medført, at formanden har håndteret mere end 3.500 mails i kommunikationen med projektets involverede parter og beboere.

For at sikre jævnlig formidling af den mest relevante information til beboerne er frem til december 2016 udsendt i alt 9 nyhedsbreve, som også kan findes på foreningens hjemmeside.

### **Projektets fysiske gennemførelse**

Gennem organiseringen, valg af rådgivere samt entreprenører blev projektet i det alt væsentlige gennemført som planlagt i 2016.

I forløbet identificeredes imidlertid et kvalitetsproblem med reliningen af afløbsrør. Til verifikation af omfanget deraf rekrutteredes for en sikkerheds skyld et uafhængigt specialfirma til at foretage ekstra kvalitetskontrol bl.a. gennem individuelle videooptagelser af rørens inderside. Kontrollen viste, at den leverede kvalitet ikke alle steder svarede til det kontraherede. Flere steder var faldstammer utilstrækkeligt afrensede inden coating.

Bestyrelsens opfølgning på de konstaterede fejl har været guidede af ikke at gå på kompromis med kvaliteten. Entreprenørerne har til fulde erkendt problemerne og taget ansvar for deres opståen og udbedring. Som årsag er angivet en række uheldige problemstillinger bl.a. med personale og bortkomne film fra videooptagelser af rørens inderside, hvorfor visse videooptagelser nødvendigvis skulle tages om. Og dette på et senere end planlagt tidspunkt, med forsinkelse af kvalitetskontrol til følge. Og fejlene blev ikke fanget tidligt af Rambølls byggeledelse og fagtilsyn.

Alt dette har betydet, at der har måttet iværksættes et opretningsprojekt, hvilket opstartede i februar 2017 med grundig udredning og dobbelttjek af bl.a. kombifaldstammer (kombifaldstammer aftager spildevand både fra toilet/bad og køkken) i de lave bygningsdele, badeværelsesfaldstammer i resten og vandløse fra gulvafløb i alle lejligheder. Bestyrelsen har via byggeudvalget nedsat en Task Force, der har fulgt udredningsaktiviteterne meget tæt i de sidste to måneder, bl.a. gennem ugentlige briefinger med Rambøll.

Sammenfattende er følgende gennemført:

- Entreprenøren har efter anvisning fra Rambøll og i samarbejde med Task Forcen foretaget 10 destruktive prøver og analyseret disse i forhold til udbudsmaterialets krav og foretaget grundigt visuelt dobbelttjek af udtagne prøver inklusive vandlåse.
- Der er gennemført udvendig fotoregistrering af vandlåse.
- Alle indvendige videooptagelser fra entreprenørerne er tjekket.
- Den supplerende kontrol med videooptagelser fra andet specialfirma er sammenholdt med entreprenørernes.
- Teknologisk Institut har testet et repræsentativt stykke faldstamme fra den lave bygningsdel. Dette med positivt resultat.
- Der er foretaget prøver på stedet med mekanisk rensning af faldstamme. Ligeledes med positivt resultat.
- Rambøll har sammen med såvel hovedentreprenør som underentreprenør vurderet alle resultaterne og opstillet en plan for opretning af fejl og mangler.

Bestyrelsen har herefter ikke fundet anledning til at anfægte opretningsplanens professionalisme og gennemførlighed. Da planen imidlertid indeholder fornyet – og denne gang mekanisk afrensning af kombifaldstammer i de lave bygningsdele forud for ny relining, vil der kunne opstå skader på rørene. Uanset, at foretagne prøverensninger er forløbet perfekt, indebærer dette en risiko for at rør kan bryde og skal udskiftes.

Processen vil blive fulgt tæt op både af hovedentreprenørerne og Rambøll med reference til byggeudvalget/bestyrelsen.

Opretningsaktiviteterne vil helt overordnet blive udført løbende frem til den endelige opretning er fuldt gennemført og kvalitetssikret i efteråret 2017.

Første varslinger om adgang til lejlighederne vil blive udsendt fra d. 30. april 2017.

En enkelt positiv ting ved opretningen er, at vi har fået helt nye faldstammer i kælderens og en del andre udskiftninger til nyt bliver foretaget uden direkte omkostning for foreningen.

Bestyrelsen har indkaldt til et formøde om projektet i tilknytning til den ordinære generalforsamling d. 27. april 2017. Her vil Rambøll give en grundig orientering om forløbet, aktuel status og det planlagte opretningsprojekts gennemførelse, dets tidsplan og indvirkning på alle os beboere. Resultaterne af den foretagne test på Teknologisk Institut vil ligeledes blive gennemgået.

Der vil altid optræde problemer, når der gøres store indgreb i lejlighederne, og for visse lejligheders vedkommende beklageligvis også større problemer med større gener til følge.

Baseret på vidnesbyrd fra såvel Rambøll, byggeudvalget og beboere generelt, er det imidlertid bestyrelsens vurdering, at det fælles renoveringsprojekt, bortset fra de nævnte forhold omkring relining af dele af afløbene, er håndteret på bedste vis fra hovedentreprenøren Finn L & Davidsens side. Og dette ifølge sagkundskaben endog med mindre ulemper end der normalt kan forventes ved tilsvarende projekter med udskiftninger af rør.

Anderledes forholder det sig imidlertid med reliningen af kombifaldstammer i de lave bygningsdele, samt vandlåse og afgreninger i badeværelser generelt, der beklageligvis har givet større udfordringer, end hvad der kunne forventes og normalt optræder. Her er tale om et decideret svigt fra entreprenørernes side som beklageligvis ikke blev opfanget ved de forudsatte kvalitetskontroller fra entreprenørernes side. Ej heller af Rambølls professionelle byggeledelse og fagtilsyn.

Det er ganske ærgerligt, at dette nu vil medføre endnu en omgang forstyrrelser og gener for alle beboere. Omend i langt, langt mindre omfang end ved det gennemførte projekt.

Projektet skylder imidlertid en tak til den alt overvejende del af beboerne for udvist forståelse og tålmodighed i det gennemførte forløb og opfordrer til at sådan holdning også vil kendetegne opretningsprojektet.

Endelig anerkendes den store personlige indsats fra såvel den projektansvarlige Kurt Nielsen-Dhamaratne, Rambøll og Jens Anker Hansen, Qvortrup.

#### **Projektøkonomi.**

Den samlede projektøkonomi blev oprindeligt på en ekstraordinær generalforsamling i februar 2015 vedtaget med et rammebeløb på knap 51,6 mio. kr. På baggrund af ønske fra et meget stort flertal af medlemmerne analyseredes alternative løsninger og på en ekstraordinær generalforsamling i oktober 2015 vedtoges den endelige løsning og projektbudgettet blev reduceret til i alt 42 mio. kr.

På generalforsamlingen i 2016 forelagde bestyrelsen forslag om og fik generalforsamlingens accept af, at projektet blev udvidet til også at omfatte nye fjernaflæselige målere af varme samt varmt og koldt brugsvand indenfor den aftalte reducerede beløbsramme.

De 42 mio. kr. dannede dermed grundlag for kontantbetalinger fra de medlemmer, der ønskede sådan løsning, samt for indgåelse af låneaftaler, for de medlemmer der måtte foretrække denne finansieringsform. Qvortrup Administration forestod indhentning og forhandling af lånetilbud fra konkurrerende pengeinstitutter. Foreningens medlemmer fik præsenteret den for dem mest attraktive variant og har individuelt kunnet vælge mellem ti eller femten års løbetid.

Rambøll har løbende haft ansvaret for økonomistyring af entreprenørdelen og fremsendt detaljerede månedlige oversigter til byggeudvalgets gennemgang og granskning.

Administrator har forestået betalinger på baggrund heraf og i henhold til efterfølgende fremsendt in-put fra Rambøll. Bestyrelsen har løbende fulgt sagens samlede økonomi.

Det endelige byggeregnskab kan først færdiggøres, når opretningsprojektet er tilendebragt. Det vil blive nøje gennemgået og accepteret af det samlede byggeudvalg, og efterfølgende blive revideret af foreningens revisor og sluttelig godkendt af bestyrelsen.

Så snart dette foreligger vil medlemmerne modtage kopi. Forventeligt oktober 2017.

Det skal hertil bemærkes, at der p.t. pågår drøftelser mellem entreprenørerne og Rambøll/EF samt mellem EF og Rambøll med henblik på afgørelse af udestående økonomiske konsekvenser af såvel direkte som indirekte omkostninger, samt endelig placering og afholdelse af disse. Entreprenørerne har som anført allerede påtaget sig langt størstedelen af de påløbne omkostninger, mens mindre dele endnu ikke er afgjort. Qvortrup er i dialog med Rambøll herom.

Det skal desuden bemærkes at bestyrelsen af forsigtighedshensyn har indarbejdet en foreløbig post til resterende uforudsete udgifter i forbindelse med opretningsprojektet, og betragter i øvrigt det p.t. forudsete resultatet som særdeles tilfredsstillende.

Det foreløbige byggeregnskab er under udarbejdelse, og vil blive sendt til foreningens medlemmer så snart det er færdigt. Det samlede resultat for renoveringsprojektet inklusive varme- og vandmålere forventes at ligge under det vedtagne budget, der som udgangspunkt alene omfattede vandrør og faldstammer.

Bestyrelsen indstiller i øvrigt, at et forventet realiseret overskud på det endelige byggeregnskab tilbagebetales til medlemmerne i fjerde kvartal 2017.

#### **Tilkøbsbadeværelser**

På foranledning af afgivne løfter på generalforsamlingen i 2015 lod bestyrelsen ved følgegruppen udarbejde tre varianter af badeværelser spændende fra 'standard' samt 'klassisk' til 'eksklusivt'.

Rambøll forestod afholdelse af licitation og P. Winther Jespersen's tilbud vandt (PWJ).

Medlemmerne fik derigennem mulighed for at entrere direkte med PWJ om gennemførelse af badeværelsesrenovering svarende til egne ønsker og indpasset i den almindelige tidsplan for fællesprojektet for renovering af vandinstallationer og faldstammer.

Dette tilbud blev så godt modtaget, at 39 badeværelser blev tilkøbt. Da belastningen med antal badeværelsestilkøb imidlertid ikke var ligeligt fordelt over de forskellige opgange viste dette sig sammen med det relativt store antal angiveligt at blive en udfordring for PWJ, som indebar nogen forsinkelse med flere problemer for tilkøberne såvel som for entreprenøren.

Uanset at ejerforeningen ikke var direkte part i kontrakterne, blev vores byggeudvalg involveret og sammen med Rambøll sikredes, at de afledte effekter for fællesprojektet, herunder for byggepladsen, badvognsforpligtelse og tidsrammen blev så små som muligt, samt at parkeringspladser kunne gives tilbage til beboerne på det varslede tidspunkt.

Bestyrelsen har redegjort for problemstillingerne for disse individuelle projekter i nyhedsbreve og kan trods vanskelighederne konstatere, at mange medlemmer har bekræftet, at slutproduktet er nogle fine badeværelser svarende til det enterede og forventningen.

### **Øvrigt:**

#### **Dørgreb**

På sidste års ordinære generalforsamling tilkendegav foreningens medlemmer, at man ønsker dørgreb til indgangene ud mod gården, som kan åbnes med én hånd. Der er pt. udfordringer med at skaffe dørgreb til vores elektroniske nøglesystem, som kan holde til udendørs placering. Men sagen er stadig i proces.

#### **Trykluft til cykler**

Efter tilkendegivelsen fra medlemmerne på sidste års ordinære generalforsamling, er der indkøbt en trykluftpumpe til cykler. Pumpen er opstillet ved barnevognsskuret mod garagerne.

#### **Elforsyning til garagerne**

Rambøll har anbefalet at elforsyningen til garagerne udskiftes. Den nuværende opfylder lovens krav, men for at forebygge fejl på lamper, udstyr mm. har bestyrelsen valgt at følge anbefalingen. En renovering, betalt af foreningen, igangsættes til efteråret – formentlig september eller oktober. Ejerne af garagerne vil få seks ugers varsling.

#### **Sikkerhedsdøre**

Ejendommen har periodisk besøg af indbrudstyve - senest i oktober 2016. På den baggrund sikres låsene til opgangene med ekstra beslag. Desuden har bestyrelsen bestilt tilbud med mulighed for rabat på sikkerhedsdøre. Dørene skal bestilles og betales individuelt af ejerne. Tilbuddet vil blive rundsendt, når det er modtaget.

#### **Altaner mod gården**

Bestyrelsen har indhentet tilbud på altaner mod gården. Når tilbuddene er bearbejdede, vil et forslag til projekt blive præsenteret ved en ekstraordinær generalforsamling. Hvis et kvalificeret flertal godkender projektet, og det godkendes af Frederiksberg Kommune, vil det være op til den enkelte lejlighedsejer, om man vil have ekstra altan.

#### **Indretning af gården**

Bestyrelsen er i dialog med en landskabsarkitekt for at få forslag til en mere hensigtsmæssig indretning af gården. Fokusområderne er forbedring af cykelparkeringen og placering af containere til genbrug. Endeligt forslag vil blive forelagt generalforsamlingen næste år.

#### **Ny internetleverandør**

Vores nuværende leverandør, Jay-Net, vil fremadrettet satse på erhvervskunder. I den anledning har et udvalg under bestyrelsen undersøgt markedet for at se, hvad der alternativt kan tilbydes. Ud over kvalitet, driftssikkerhed har der været lagt vægt på at vælge en ny leverandør, hvor skiftet kan klares uden udgifter for

foreningen. Bestyrelsen er ved at afslutte en aftale med Fiberby, som vil kunne tilbyde 500/500 MB internet til 100 kr. om måneden pr. lejlighed. Mod det nuværende 100/100 til 99 kr. pr. måned. Til de beboere, som har IP telefoni – telefoni via internettet – leverer Fiberby en gratis IP telefoniboks. Almindelige fastnettelefoner i lejlighederne bliver ikke berørt.

#### **Fællesantenne**

I forbindelse med skiftet af internetleverandør, har internetudvalget fået gennemgået mulighederne for at ændre den nuværende fællesantenne fra modtagelse af DR og svenske kanaler + Boxers kanaler mod betaling til en modtagelse af kabeltv. Fordelen vil være en besparelse for foreningen på 50.000 kr. om året i lovpligt afgift til Verdens TV. Et forslag til en evt. overgang vil blive nærmere vurderet af bestyrelsen og et evt. skifte vil blive fremlagt generalforsamlingen.

#### **Hovedporten til gården**

Det oprindelige nødstop på den nye port har flere gange været forkert aktiveret, hvilket har spærret for adgang. Nyt og mere tydeligt skiltet nødstop er etableret. I forbindelse med den permanente aflåsning af porten sættes i den nærmeste fremtid skilte med "Udgang til aflåst gård" op ved bagindgangene for at forbygge, at gæster går forkert.

Venlig hilsen  
Bestyrelsen