



Frederiksberg, april 2018

Bestyrelsens skriftlige beretning Ordinær Generalforsamling 2018

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 vanligt, da vi har skubbet nogle vedligeholdelsesarbejder til efter renoveringsprojektet er afsluttet.

Flere beboere har kommenteret at specielt opgangene på Godthåbsvej trænger til at blive renoveret, og opgangene i Aksel Møllers Have som minimum skal gennemgås og nødvendige reparationer skal foretages. Dette forventes at blive fortaget så snart vedligeholdelsesprojektet er endeligt afsluttet.

Af mindre vedligeholdelsesarbejder der er udført i det forgange år kan nævnes:

- Elevatoren i nr. 30:
 - Hele elevatorstyringen samt kablingen til elevatoren er blevet udskiftet.
- Elforsyning i garagerne:
 - Forsyningskablerne i garagerne er blevet skiftet og forsynet med en beskyttelses-leder, hvilket der ikke var i den gamle installation. Kablingen fra lyskontakten til lampeudtaget er ikke skiftet; men nu er installationen forberedt til udstyr der kræver beskyttelse med jordforbindelse. F.eks. har en del garager fået automatisk åben/lukke funktion.
- Videoinspektion af kloakker:
 - Der er foretaget videoinspektion af alle ejendommens kloakker. Inspektionen afslørede, at der er en del brud på rørene samt nogle forskudte samlinger, som skal udbedres.
- Arbejdsmiljøforbedring på ejendomskontoret:
 - Der er blevet foretaget nogle lyd-dæmpende foranstaltninger mellem funktionærernes kontor og varmecentralen, og desuden forbedrede køkkenfaciliteter til funktionærerne.
- Lyskasser ved erhvervslejemål Godthåbsvej 35:
 - På grund af vandindtrængning i lyskasserne er der blevet foretaget et omfattende renoveringsarbejde på de fem lyskasser ved erhvervslejemålet i nr. 35, efter anbefaling fra en rådgivende ingeniør. Arbejdet er blevet udført sideløbende med den øvrige renovering af butikken.

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

Renovering af afløbs- og vandinstallationer

Generelt

I Rambølls notat vedlagt indkaldelsen til den ordinære generalforsamling er redegjort for den generelle status på renoveringsprojektet, samt beskrivelse af de identificerede kvalitetsproblemer.

Projektøkonomi.

Da renoveringsprojektet ikke er endeligt afsluttet, er det desværre ikke muligt at udarbejde det endelige byggeregnskab. Dette betyder også af den forventede tilbagebetaling af overskuddet desværre ikke kan foretages endnu.

Det endelige byggeregnskab 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.

I forbindelse med de identificerede kvalitetsproblemer skal det 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.

Øvrigt:

Dørgreb

På den ordinære generalforsamling i 2016 tilkendegav foreningens medlemmer, at man, til opgangsdørene mod gården, ønsker dørgreb som kan betjenes 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.

Sikkerhedsdøre

Tilslutningen til fællesindkøbet var væsentligt større end forventet, og der endte med at blive bestilt 111 døre i alt. Det store antal døre gjorde at leveringen blev noget senere end oprindeligt planlagt, og at monteringen af dørene strakte sig over længere tid.

Grundet volumen af fællesindkøbet, så endte prisen på dørene på et særdeles attraktivt niveau. Dette er et godt eksempel på hvordan ejerforeningens størrelse kan udnyttes til at opnå nævneværdig rabat til fordel for ejerforeningens medlemmer.

Ejerforeningen har alene forhandlet en mængderabat hjem, og montering af dør og en håndværksmæssig tilfredsstillende afslutning er en sag mellem de enkelte beboere og Bagger Låse & Alarm.

Altaner mod gården

Altanprojektet har været sat på pause pga. renoveringen af afløbs- og vandinstallationer. Det er dog besluttet af genoptage arbejdet, og der sigtes nu mod en ekstraordinær generalforsamling i efteråret 2018.

Indretning af gården

Et udvalg under bestyrelsen arbejder sammen med et arkitektfirma om forslag til ny indretning af gården. Forslag til ændret indretning af gården skyldes et tydeligt behov for yderligere cykelparkering, samt et ønske om at flytte papircontainerne længere væk fra husmuren pga. brandsikkerhed. Yderligere cykelparkering kræver at fordelingen af pladsen i gården ændres.

Det var planen at der skulle have været bragt forslag til afstemning på den ordinære generalforsamling i år, men arbejdet med forslagene er desværre blevet forsinket.

Ny internetleverandør

Netværket, leveret af Fiberby, har en opetid på 99,9 % til serveren i kælderen. Der er 188 lejligheder tilsluttet netværket. Det svarer til 55 %, hvilket er lavere end andre foreninger, som er tilsluttet Fiberby. Bestyrelsen har været meget tilfredse med overgangen til Fiberby som internetleverandør. Vi har fået høj hastighed og høj driftsstabilitet til en uhørt lav pris. Fiberby vil gerne hjælpe endnu flere beboere til at komme online, så de vil på generalforsamlingen give en status på driften og invitere til en supportdag, hvor deres teknikere kommer på ejendommen og hjælper folk online. Denne supportdag vil ligge ca. 14 dage efter generalforsamlingen.

Ejendommens brandalarmeringsanlæg (ABA)

Ejendommen har et anlæg installeret, der automatisk alarmerer brandvæsenet, hvis der opstår brand i ejendommen. Der sidder sensorer på alle køkkentrapper, samt i kældergangene.

Centralen der overvåger sensorerne og i givet fald alarmerer brandvæsenet, står i opgang nr. 4.

Hidtil er anlægget blevet serviceret af Frederiksberg Ejendomme og overvåget af Frederiksberg Brandvæsen.

Frederiksberg Brandvæsen er nu blevet lagt ind under Hovedstadens Beredskab, og vores aftale med Frederiksberg Ejendomme er derfor blevet opsagt.

Det har derfor været nødvendigt at finde et privat firma, til at overtage servicen på vores ABA, og vi har valgt at indgå aftale med Bravida.

Der er desuden også indgået aftale med Bravida, om at udføre service på vores sprinkleranlæg, der er installeret på køkkentrapperne i den høje fløj.

Den gamle alarmeringscentral i nr. 4 vil blive udskiftet, da det ikke længere er muligt at skaffe reservedele til den, og den er ikke forberedt til den nye type telefonlinjer der skal bruges til alarmering til Hovedstadens Beredskab. Dette arbejde udføres i løbet af foråret 2018.

Sociale arrangementer

Det er en stor prioritet for bestyrelsen at styrke det sociale naboskab i ejendomme. I 2017 afholdte vi sommerfest for tredje år i træk, og der var 100+ deltagere til at nyde den gode mad og hyggelige selskab. Vi følger naturligvis op på succesen i 2018 og håber igen på stor tilslutning. Ligeledes vil vi henover sommeren tænde op i den store fællesgrill 4-6 gange, så beboere kan grille sammen. Der er allerede afholdt fastelavn i februar og her vil vi følge op med yderligere en børnedag henover sommeren. Bemærk at arrangementerne er for alle ejendommens beboere - ejere, såvel som lejere.

Venlig hilsen
Bestyrelsen