



Frederiksberg, marts 2019

Bestyrelsens skriftlige beretning til den ordinær generalforsamling april 2019

Økonomi

Efter et år, hvor vi ikke igangsatte så mange projekter pga. renovering af afløbs- og vandinstallationer, har der været tid og mulighed i 2018 for projekter igen. Bestyrelsen har iværksat følgende nævneværdig:

- Elevator i nr. 35:
 - Udskiftning af elevator i nr. 35.
Pris: 245.000 kr.
- Nye branddøre i vaskerierne:
 - Som led i brandsikring af vores ejendom er der sat branddøre op ved alle 4 vaskerier.
Pris: 68.000 kr.
- Lyskasser:
 - Udskiftning af lyskasser ved bageren.
Pris: 237.500 kr.
- Dørhåndtag med greb til gård dørene:
 - Endelig efter lang ventetid lykkes det – vi har fået monteret nye dørgreb mod gården, som er meget mere brugervenlige.
Pris: 136.500 kr.
- Møl i lejlighederne:
 - Vi blev angrebet af klæde-/pelsmøl sommeren 2018. Det var et kæmpe projekt, hvor der blev sprøjtet i lejligheder og kælderrum.
Pris: 340.000 kr.
 - Derudover har vi tegnet en 1-årig aftale med firmaet ABSOLUT A/S Skadedyrsservice ved møloverbågning i kælderen, så vi kan være på forkanten, hvis det viser sig at være et tilbagevendende problem.
Pris: 4.500 kr. pr kvartal.

Bestyrelsen har hensat penge til yderligere projekter for 850.500 kr. i 2019 til udførelse, dog under hensyntagen til den fysiske færdiggørelse af renovering af faldstammerne.

Jf. ejerforeningens vedtægter § 20 stk. 4 er fællesbidragsbeløbet justeret pr. 1/1 i forhold til nettoprisindekset, dog minimum en stigning på 2 % i forhold til forrige år.

Renovering af afløbs- og vandinstallationer

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

For at komme videre ift. udbedring af mangler valgte bestyrelsen at indgå en aftale med rådgivende ingeniørfirma Peter Jahn & Partners om faglig bygherrerådgivning. Bestyrelsen sammen med Peter Jahn & Partners har holdt møde med hovedentreprenør Finn L. & Davidsen om rammebetingelser – før, under og efter – for hovedentreprenørens forsøg med at udbedre mangler. Samtidig har bestyrelsen søgt en dialog med Rambøll om vedrørende vores økonomiske mellemværende og for indeværende uden resultat.

På ovennævnte baggrund valgte bestyrelsen at få advokatfirmaet Molt Wengel, som er specialister i entrepriseret, til at udarbejde et oplæg om den ansvarsmæssige og økonomiske side af manglerne i projektet, samt ejerforeningens tab i den forbindelse og Rambølls krav på ekstrabetaling og standsning af sit arbejde.

Det er vigtigt for bestyrelsen for medlemmernes skyld, at færdiggørelse af renoveringsprojektet ikke går på kompromis med kvaliteten af og målet med renoveringen.

Vedligeholdelsesplan

I 2014 valgte bestyrelsen at få det rådgivende ingeniørfirma Peter Jahn & Partnere til at udarbejde en tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan. Med udgangspunkt i rapporten er bl.a. stigstrengene udskiftet og renovering af faldstammer er igangsat. Bestyrelsen har i årets løb bearbejdet rapporten ift. de resterende vedligeholdelsesaktiviteter og har på den baggrund hensat beløb til rensning af ventilationskanaler. En række andre vedligeholdelsesaktiviteter er blevet kategoriseret som løbende vedligeholdelsesaktiviteter og håndteres som sådan gennem den daglige drift. For indeværende er det planen at få udarbejdet en fornyet tilstandsrapport og et nyt forslag til vedligeholdelsesplan, når faldstammerenoveringen er færdig.

Brandsikkerhed

Ejendommen har et automatisk brandalarmeringsanlæg (ABA), der automatisk alarmerer brandvæsenet, hvis der opstår brand i ejendommen. Der sidder sensorer på alle køkkentrapper, samt i kældergangene. Da det ikke længere er muligt at skaffe reservedele til dette anlæg, og det er ikke forberedt til den nye type telefonlinjer, der skal bruges til alarmering til Hovedstadens Beredskab, er ABA-anlægget ved at blive udskiftet.

Bestyrelsen valgte i 2016 at få udarbejdet en brandteknisk vurdering af fællesarealer af DBI – Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut. Det er på baggrund af vurderingen, at bestyrelsen har fået installeret branddøre til vaskerierne. Det er planen, at arbejdet med brandsikkerhed fortsætter i den kommende bestyrelsesperiode, og bestyrelsen har hensat penge til det arbejde.

Altaner mod gården

Arbejdsgruppen for altanprojektet har set nærmere på muligheden for at de beboere, som måtte ønske det, kan få altan mod gården.

I det forgangne år har udvalget haft møde firmaet altan.dk samt Teknisk Forvaltning hos Frederiksberg Kommune.

Meldingen fra Frederiksberg Kommune er, at det er muligt at opnå byggetilladelse til et konkret altanprojekt. Men byggetilladelsen afhænger også af kommunens vurdering af den indvirkning det konkrete projekt vil få på ejendommens æstetiske udtryk. For eksempel mener kommunens arkitekter, at de kan gøre en byggetilladelse afhængig af fjernelse / tilføjelse af altaner i projektet.

Arbejdsgruppen har i det forgangne år bestået af tre medlemmer med varierende tid til at arbejde på projektet. Til generalforsamlingen vil bestyrelsen præsenterer status for arbejdet og oplyse prisramme for konkrete altaner.

Hvis et flertal af generalforsamlingen ønsker, at der skal gås videre mod et konkret projekt, kræver det samtidig at der er medlemmer af ejerforeningen sammen med bestyrelsen, der vil lægge tid og arbejde i at drive processen videre.

Håndtag med greb

På den ordinære generalforsamling i 2016 tilkendegav ejerforeningens medlemmer ønske om at få monteret til vores elektroniske nøglesystem nye dørgreb, som kan betjenes med én hånd.

Bestyrelsen valgte give beboerne mulighed for at teste en model, inden bestyrelsen tog stilling til udskiftning af eksisterende håndtag til afprøvet model. Tilbage meldinger på modellen var positive, og bestyrelsen valgte herefter at få udskiftet alle dørhåndtag i gården til ny model på nær dørene til køkkentrapperne.

Håndtagene blev skiftet i februar måned 2019.

Cykeloprydning og oprydning i barnevognsskuret

Sensommeren 2018 blev der afholdt aktion "cykeloprydning" i ejerforeningen. Det resulterede i, at vi fik ryddet ca. 100 cykler ud fra gården og cykelkældrene. Derudover fik vi også ryddet op i barnevognsskuret, og der blev opsat kurve til legetøj.

Indretning af gården

Formålet med at arbejde med anden indretning gården er at få flytte papircontainerne længere væk fra husmuren pga. brandsikkerhed og et tydeligt behov for yderligere cykelparkering.

En arbejdsgruppe under bestyrelsen arbejdede sammen med et arkitektfirma om forslag til ny indretning af gården. Bestyrelsen var ikke tilfreds med forslagene, og primært grundet arbejdet med at få fysiske færdiggørelse af reovering af faldstammerne, valgte at sætte projektet er i bero.

Skadedyr i ejendommen

2018 blev et dyrt år for os ang. skadedyr. Vi har både haft klæde-/pelsmøl samt kakerlakker i ejendommen.

Det har kostet os ca. 340.000 kr. Derfor opfordres beboerne at kontakte funktionærerne hurtigst muligt, hvis man mener, at man har et problem med skadedyr. Bestyrelsen opfordrer beboerne til at undersøge, om man i sit kælderrum opbevarer tekstiler, som møl kan trives i. Så vi undgår mølreder.

Sociale arrangementer

Fastelavn 2018 – årets første arrangement, denne gang i snevejr! Men alle fremmødte tog vejret i stiv arm, og der blev slået katten af tønden alligevel. De små havde en paptønde og de større børn og voksne gik amok på trættønden. Som sædvanlig havde vi kaffe og kage til arrangementet som flere behjælpelige beboere stod for.

Optænding af ejerforeningens grill – Bestyrelsen havde planlagt 4 grill dage over sommeren, hvor ejerforeningen stod for optænding af vores grill, og grundet den fantastiske sommer blev det til et par flere grillaftner i 2018. Disse arrangementer er godt besøgt og altid super hyggelige. Vi gentager selvfølgelig succesen i 2019.

Sommerfesten 2018 – endnu engang var festen ramt af regnvejr efter 3 måneder med solskin. Men der var alligevel 110 deltagere, som mødte op trods vejret og havde en forrygende aften med masser af god mad og hygge.

Børnedagen – blev udskudt et par gange i 2018 for så at blive udskudt til 2019. Vi kunne simpelt hen ikke få nogle beboere til at hjælpe til med arrangementet, og det bliver for meget for én person at stå med det hele. Men vi prøver igen i 2019.

Interne forhold

Bestyrelsen valgte at ansætte Allan Kristiansen som vicevært pr. 1. august til erstatning for Henrik, som valgte at stoppe udgangen af juli. Allan, der er 35 år, har en håndværkermæssig baggrund som murer og er i den egenskab kommet i ejendommen.

Bestyrelsen vil gerne takke funktionærerne for deres indsats, der bidrager med at få dagligdagen i ejerforeningen til at køre på en tilfredsstillende måde. En tilfredshed, som vi også mærker fra beboerne. Bestyrelsen er på egne og funktionærernes vegne meget glade for de positive tilbagemeldinger og roser, der modtages.

I forbindelse med udskiftning i bestyrelsen er vigtig, at information ikke er personafhængig, og dermed går tabt i processen. Derfor har bestyrelsen valgt at oprette et cloudbaseret dokumentarkiv og oprette e-mailadresse til ejerforeningen administreret af bestyrelsen.

I forlængelse af konstituering af bestyrelsen efter den ordinære generalforsamling 2018 besluttede bestyrelsen at publicere sin forretningsorden på ejerforeningens hjemmeside. Forretningsordenen beskriver rammer for bestyrelsesarbejdet. Mandatet til forretningsorden er givet i ejerforeningens vedtægter § 13.

Bestyrelsen har i året løb sagt farvel til to bestyrelsesmedlemmer.

Anne Rhode valgte at udtræde af bestyrelsen grundet ændrede jobaktiviteter.

Jeppe Holst udtrådte af bestyrelsen grundet planlagt fraflytning af ejendommen.

Michael Graae, der er på valg i år, ønsker efter mange års indsats i bestyrelsen, ikke genvalg.

Niels Tradsfeldt, der er på valg i 2020, har valgt at udtræde af bestyrelsen i forbindelse med generalforsamlingen grundet private og arbejdsmæssige årsager.