



Frederiksberg, 31. marts 2022

## Bestyrelsens skriftlige beretning til den ordinære generalforsamling 2022

### Økonomi

Ejerforeningen har en sund økonomi – udgifterne ligger overordnet på det budgetterede niveau, indtægterne kan dække næste års omkostninger samt projekter, og egenkapitalen er positiv.

Bestyrelsens bemærkninger til resultatopgørelsen:

- a. At udgifter til renovering af elevatorer er markant højere end budgetteret, skyldes primært, at styringen til elevatoren i nr. 16 brød sammen og skulle skiftes.

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.

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.

Bestyrelsen har skiftet bank. Bankforretningerne i henholdsvis Nordea og SparNord er flyttet til Nykredit Bank.

### Renovering af afløbs- og vandinstallationer

Renoveringsprojektet bestod af udskiftning af stigestrange og køkkenfaldstammer samt relining af faldstammer, der alene betjener badeværelser, og faldstammer, som betjener både køkkener og badeværelser, også kaldet kombifaldstammer.

De relinede faldstammer levede ikke op til målet om forventede levetidsforlængelse. Med det af bestyrelsen anlagte syn og skøn ved Voldgiftsnævnet, fik ejerforeningen en yderst tilfredsstillende skønserklæring, der bidrog til igen et yderst tilfredsstillende forlig. Det betyder, at projektet gøres færdig ved at udskifte de relinede faldstammer til nye faldstammer, og dermed opfylde målet om den forventede levetidsforlængelse.

Arbejdet med forberedelse af ovennævnte udskiftning pågår nu.

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

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

### Altanprojektet

Arbejdet med altanprojektet har været hårdt ramt af corona både før som efter nytår.

Det betyder, at planen med arbejdet er skudt, og at der ikke blev holdt medlemsmøde om altaner i marts 2022. Altanudvalget vil genoptage sit arbejde og vil vende tilbage, når der er tilstrækkelig med konkret nyt i arbejdet.

## **Vedligeholdelsesplan**

Følgende større vedligeholdelsesarbejder er blevet gennemført:

- Ny styring til elevatorerne i nr. 2, 16 og 26
- Udskiftning af elevatorpaneler i nr. 18, 24 og 41
- Etablering af renselåger i skorstenene på loftet
- Opsætning af allikeriste i skorstene
- Udskiftning til lovpligtigt glas i elevatordørene.

## **Undersøgelse af mulighed for at etablere ladestandere til elbiler i garager og gårdanlæg**

Bestyrelsen er i gang med de indledende undersøgelser af muligheden for at imødekomme eventuelle ønsker om at kunne oplade elbiler i garager og ved p-pladser i gårdanlæg. Bestyrelsen prioriterer i første omgang garagerne, da opladning ved p-pladserne i gården for det første må vente til, efter renoveringen af faldstammerne er afsluttet, og for det andet at etablering af ladestandere i gården åbner for en bredere diskussion i ejerforeningen af den fremtidige anvendelse af gården, som vil skulle afklares på en generalforsamling. I mellemtiden vil et udvalg under bestyrelsen få undersøgt de elforsyningsmæssige muligheder, eventuelle tekniske begrænsninger, og få undersøgt hvordan de forskellige finansieringsmuligheder kan være.

## **Interne forhold**

Den 1. januar var det 25 år siden, at vores ejendomsfunktionær Martin blev ansat.

På Martins første arbejdsdag i det nye år, blev Martin mødt af æresport, pyntet ejendoms kontor, blomster og morgenbrød. Gennem dagen og de efterfølgende dage fik Martin mange hilser fra beboere og samarbejdspartnere. På årets første bestyrelsesmøde fik Martin sin jubilæumsgave af bestyrelsen på ejerforeningens vegne.

25 års ansættelse er en begivenhed – også fordi der i dag ikke er nær så mange, der opnår ansættelsesjubilæer. Med 25 års ansættelse har Martin oparbejdet en viden om ejendommen, som kun få har, men som mange har draget og drager nytte af. Nogle formænd, flere bestyrelsesmedlemmer og mange beboere er kommet og gået, men Martin er blevet på sin post. Bestyrelsen håber, Martin bliver hos os i mange år endnu og vedbliver med at udføre sit job ansvarsfuldt og engageret.

Grundet corona har festligholdelsen været nedtonet.

## **Bestyrelsens bud på fremtidens udfordringer**

Med faldstammeprojektet på rette spor kan vi nu se frem til at arbejde med renovering af hovedtrapper og det indvendige af elevatorstole. Dette arbejde planlægger bestyrelsen, samtidig med at faldstammeprojektet afsluttes. Det er for indeværende ikke fastlagt, hvornår selve renoveringen af hovedtrapper og det indvendige af elevatorstole begynder. Et andet arbejde, bestyrelsen også påtænker at igangsætte, er at få en opdateret tilstandsrapport med tilhørende vedligeholdelsesplan.

Vaskemaskinerne i vores vaskerier har nået en alder, hvor vi inden for de næste 5 år vil se en løbende udskiftning.

Klimaforandringerne skaber vejrforandringer. Hvordan vejrforandringerne påvirker vores ejendom og fællesarealer, vil også være et tema de kommende år.

Ejerforeningen påvirkes også af prisstigninger og længere leveringstider grundet et kraftigt globalt opsving og et fortsat pres på de globale forsyningskæder samt krigen i Ukraine.