



Frederiksberg, 31. marts 2023

## Bestyrelsens skriftlige beretning til den ordinære generalforsamling 2023

### 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 årsregnskabet:

- A. Udgiften til blind alarmer er mindsket markant ved hjælp af en målrettet indsats fra bestyrelsen.
- B. Højere udgifter til Porte skyldes bl.a. ny låsemekanisme til den store port, så problem med at porten af og til ikke åbnede i blæsevejr synes løst. Der har ikke været vagtudkald på den store port siden marts 2022, og vi har efterfølgende har masser af blæsevejr.
- C. Udgifter til vedligeholdelse af vaskerierne er som forudset faldet pga. udskiftning af vaskemaskiner.

Bestyrelsen vil også i år hensætte til renovering af trappeopgangene, da det er en større økonomisk omkostning. Bestyrelsen vil derudover hensætte yderligere til renovering af erhvervsfacaderne samt til brandsikring og til kloakrenovering.

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.

### Altanprojektet

Et altanprojekt er en stor opgave for en boligforening, særlig vores, der er en stor ejerforening, og med en ejendom, der er præmieret, og der er klassificeret med bevaringsværdi Høj. Samtidig er vores gårdfacade ikke ensartet, hvilket stiller større krav til at opnå et harmoniske facadeudtryk, som er et grundlæggende krav fra Frederiksberg Kommune. Et altandesign skal være i overensstemmelse med bygningens arkitektoniske værdisæt / ejendommens bevaringsværdi for ikke at blive til en øjebæ og for at bidrage til godkendelse hos Frederiksberg Kommune.

Bestyrelsen arbejder derfor med en designmanual, der beskriver bygningens arkitektoniske værdisæt og danner grundlag for renoveringer, som f.eks. erhvervsfacaden og ved projekter som f.eks. altanprojektet. Faldstammeprojektet har taget en hel del af bestyrelsens fokus og tid. Alt i alt har det betydet, at der ikke har været arbejdet på altanprojektet i foreningsåret.

## Renovering af afløbs- og vandinstallationer

Renoveringsprojektet består af tre dele

1. udskiftning af stigestrenger og
2. udskiftning af køkkenfaldstammer samt
3. relining af øvrige faldstammer.

Udskiftning af stigestrenger og køkkenfaldstammer er gennemført.

Reliningsdelen er mislykket, hvorfor faldstammer, der alene betjener badeværelser, og faldstammer, som betjener både køkkener og badeværelser, også kaldet kombifaldstammer, nu er blevet/bliver udskiftet.

Målet med renovering af faldstammerne er at få levetid på mindst 50 år på alle faldstammer.

Dette mål nås med udskiftningen. Med en afleveringsfrist den 7/7-2023 på det samlede renoveringsprojekt fra entreprenøren til ejerforeningen, kan projektet afsluttes.

Med afslutning på udskiftningsarbejderne kan den økonomisk del af projektet også afsluttes. Det vil ske ved:

1. Vores administrationsselskab skal opkræve ejerforeningens udlæg for ejere, der har fået renoveret badeværelser i forbindelse med reliningsarbejdet.
2. Bestyrelsen vil foretage en afsluttende kontrol af byggeregnskabet
3. Revisor skal revidere byggeregnskabet
4. Bestyrelsen vil godkende byggeregnskabet
5. Bestyrelsen vil aflægge byggeregnskabet for den ordinære generalforsamling i 2024.
6. Generalforsamlingen skal tage stilling til byggeregnskabet
7. Vores administrationsselskab skal udbetale evt. overskud efter fordelingstal til ejerne, jf. tidligere generalforsamlingsbeslutning.

Frem til ovennævnte har bestyrelsen løbende orienteret medlemmerne om den økonomisk status på projektet ved foreløbige byggeregnskaber baseret på regnskabsperiodernes fakturaer og bogføringer. I lighed med tidligere år vedlægges den skriftlige beretning til medlemmernes orientering opdateret foreløbigt byggeregnskab pr. 31/12-2022.

Det har kun været til ejerforeningens fordel, at der som en del af forliget blev en indgået en fastprisaftale om færdiggørelse af renovering af faldstammer.

Bestyrelsen har fortsat med at orientere om projektet i nyhedsbrevet 'Nyt fra Bestyrelsen'. I forlængelse af udskiftning af faldstammer gik bestyrelsen over til at udsende en selvstændig orientering om projektet ca. en gang om måned. Det har betydet, at orientering om faldstammeprojektet udgik af nyhedsbrevet, som har fortsat sit eksisterende liv.

Der er blevet afholdt fire velbesøgte informationsmøder. På informationsmødet har entreprenøren givet en generel information om hvad der sker før, under og efter udskiftningen samt hvornår det sker. Der har været mulighed for at stille spørgsmål til den generelle information. Spørgsmål til individuelle lejlighedsspecifikke forhold har kunnet/kan stilles til entreprenørens beboerkoordinator, som har haft/har telefon- og træffetid og har kunnet/kan kontaktes på telefon, sms, og e-mail og fysisk.

Ejerne/boerne er blevet/bliver varslet om udskiftningen hhv. 6 og 3 uger samt 14 og 3 dage.

Udskiftning af relinede faldstammer startede i nr. 2 og støtte i bogstaveligt forstand ind udfordringer i form af en betonomstøbt faldstamme. Udfordringer heraf ledte til forsinkelser også for efterfølgende opgange.

Bestyrelsen blev sent informeret af entreprenør om forsinkelsen i nr. 2, hvorfor bestyrelsen og bygherrerådgiver foretog en tættere opfølgning af entreprenøren. Som konsekvens heraf og opnået erfaringer justeres tidsplanen bl.a. med udsættelse af åbning af opgange for at indhente og ikke videreforsøge forsinkelse. Entreprenør har haft udfordringer med nogle af deres underleverandører, hvilket også har bidraget til forsinkelse. Entreprenøren har handlet på udfordringerne. Der er været udfordringer i

nogle lejligheder i form materialer eller specialer, hvilket har givet lejlighedsspecifikke forsinkelser. På trods af det er kvaliteten overordnede god og afleveringsfristen, som entreprenøren måles på, ser ud til at holde.

I forbindelse med at formanden meddelte bestyrelsen på dets møde i januar 2023 sin afgang på den ordinære generalforsamlingen den 20. april 2023, tilbød den afgående formand sin assistance for den resterende del af projektet herunder økonomidelen til den kommende bestyrelse.

På ejerforeningens hjemmeside ligger diverse informationer gennem projektet levetid, hvorfor der henvises for yderligere læsningen om projektet hertil. Menupunktet om renoveringsprojektet på ejerforeningens hjemmeside vil være gængelig frem til efter den ordinære generalforsamling 2024. Herefter lukkes menupunktet. Al materiale fra hjemmesiden opbevares fortsat i ejerforeningen.

### **Ladestandere**

Bestyrelsen har besluttet at udskyde en beslutning om at etablere af ladestandere til elbiler på parkeringsarealerne i gården og huset i gården, tilhørende ejerforeningen. Holdningen er, at der skal være en nærmere drøftelse blandt medlemmerne om, hvordan de fælles arealer bør udnyttes i fremtiden.

Anderledes er det med garagerne, som er selvstændige enheder, der er medlemsejet. Ifølge ejerforeningens advokat er udgifterne til etablering og drift af ladestandere til elbiler alene et anliggende for ejerne af garagerne, og derfor ejerforeningen uvedkommende.

Bestyrelsen har haft inviteret garageejerne til møde, for at disse kunne få en dialog om interessen for et ladelaug for garageejere, der skal stå for etablering i og drift af ladestandere i laugsmedlemmernes garage. Der er en interesse blandt en række garageejere, og de fortsætter herefter et videre forløb.

### **Nye vaskemaskiner**

Bestyrelsen orienterede i den skriftlige årsberetning på forrige ordinære generalforsamling, at vaskemaskinerne i vores vaskerier har nået en alder, hvor de er udskiftningsmodne.

Alle gamle vaskemaskiner er blevet udskiftet. På den økonomiske side har det betydet, at ejerforeningen har fået en mængderabat og sparet reparationsudgifter på vaskemaskiner, som måske kunne 'ånde' lidt endnu. Med nye vaskemaskiner vil der alt andet lige gå noget tid, før maskinerne kræver vedligeholdelse. For beboerne betyder udskiftningen, at betjeningen er ens uanset maskine og vaskerirum.

Betalings- og reservationssystem til ejendommens vaskerier er ligeledes udskiftet.

Bestyrelsen vil gøre opmærksom på, at Vaskeri 1 ved elevator til nr. 37 (Godthåbsvej) har døgnåbent.

Funktionærerne hjælper gerne med at lære at anvende det nye system. Oplever du fejl ved brug af det nye system, skal du kontakte funktionærerne.

### **Udvidelse af cykelkælder**

Cykelkælder nummer 2 fra den store port er blevet udvidet med et bagvedliggende tilsvarende rum og er blevet indrettet som de andre cykelkælderrum.

Bestyrelsen opfordrer beboere, der ikke benytter deres cykler jævnligt og har den stående i gården, til at sætte cyklen i cykelkælderen af hensyn til andre beboeres mulighed for at parkere deres cykel i gården. Så holder cyklen også længere.

## **Vedligeholdelse**

Loft i cyklekældre er blevet renoveret.

Bestyrelsen orienterede medlemmerne i sin skriftlige beretning til generalforsamlingen i 2019, at planen er at få udarbejdet et nyt forslag til vedligeholdelsesplan fra et rådgivende ingeniørfirma, når faldstammerenoveringen er færdig. Da forlig og tillægskontrakt blev indgået og dermed rammerne for færdiggørelse af faldstammeprojektet sat, orienterede bestyrelsen medlemmerne i sin skriftlige beretning til generalforsamlingen i 2022, at bestyrelsen påtænker at igangsætte arbejdet med at få en opdateret forslag til vedligeholdelsesplan. Med faldstammeprojektet i gang og med en afleveringsfrist 7/7-2023, så har bestyrelsen igangsat proces med at få et nyt forslag til vedligeholdelsesplan fra et rådgivende ingeniørfirma.

## **Beboersociale fællesarrangementer**

### *Fællesgrillen*

Også i år har bestyrelsen stået for at tænde op i fællesgrillen - 3 gange er det blevet til i 2022, hvor naboer og genboer har kunne mødes over selvbragt mad til grillen.

### *Sommerfest 2022*

Efter en corona pause, har bestyrelsen igen inviteret beboerne til sommerfest i vores grønne gård. Sommerfesten var knap så besøgt som tidligere år, samtidig er det et stort arbejde for bestyrelsen at skabe rammerne for arrangementet. Derfor vil bestyrelsen lægge op til, at sommerfesten bliver beboerdrevet, som bestyrelsen vil støtte op om.

## **Interne forhold**

### *MobilePay*

Ejendomskontoret tager imod betaling med MobilePay for:

- Vaskebrik
- Nøglebrik
- Nøgle til barnevognsskur
- Fjernbetjening til stor port
- Parkeringskort til fast parkeringsplads.

Bestyrelsen opfordrer til at benytte MobilePay frem for kontanter til ovennævnte.

### *Qvortrup Administration*

Vores mangeårige administrator Jens Anker Hansen trapper ned, og Martin Skaarup vil stille og roligt overtage den overordnede relation mellem Qvortrup Administration og ejerforeningen. Martin Skaarup vil deltage i vores generalforsamlingen den 20. april 2023.

### *Fornyelser*

Følgende står for i 2023 at skulle fornyes

- ejerforeningens aftale med Fiberby om levering af internet
- ejerforeningens Energimærkning.

### **Bestyrelsens bud på fremtidens udfordringer**

Ejerforeningen mærker også de stigende priser på varer og ydelser. Et godt kørende arbejdsmarked gør det mere besværligt at entrere med firmaer, vi har brug for. Virksomhedsfusioner indenfor ejendomsydelser giver et mindre udbud. Med en stor ejendom som vores vil altid være mindre og større vedligeholdelsesopgaver, så tiden p.t. ikke med os.

Og der er rigeligt at se til:

- Kloakkerne bør renoveres
- Hovedopgangene og det indvendige af elevatorstole bør renoveres
- Køkkentrapperne bør renoveres
- Erhvervsfacaderne bør renoveres
- Asfalt i gården bør renoveres
- Varmekælderens bør renoveres
- Beplantningen mod Aksel Møllers Have bør renoveres.

Klimaforandringerne skaber vejrforandringer. Hvordan vejrforandringerne påvirker vores ejendom og Fællesarealer bør der også arbejdes med.