

Ejerforeningen 10 am Frederiksberg

Ndr. Fasanvej 60 – 66, 2000 Frederiksberg

Postadresse Ndr. Fasanvej 66, 2000 Frederiksberg

www.ef10am.dk

Beretning for 2020/2021

Økonomi

Bestyrelsen har fortsat fokus på at sikre, at foreningens økonomi er sund og god, samt at der er midler til større nødvendige vedligeholdelsesopgaver.

Driftsoverskuddet for 2020 er på 107.506 kr. efter hensættelser.

De samlede hensættelser pr. 31.12.2020 er 2.089.981 kr.

Udskiftning af varmtvandsbeholder og omlægning af varmecentral

Der er i efteråret 2019 sket udskiftning af foreningens to varmtvandsbeholdere til nu kun én. Årlig besparelse skønnet til ca. 30.-35.000 kr. Det er endnu, på grund af det seneste års særlige omstændigheder, for tidligt at se om der er besparelser på området.

Udskiftning af vinduer

Efter nødvendig udskiftning af en del af de originale vinduer fra 1974, er der desværre konstateret problemer med flere af vinduerne, bl.a. om beslag der er gået i stykker, samt at leverancerne ikke er i orden.

Leverancerne er nu bragt i orden. Vedr. ødelagte beslag, er bestyrelsen i dialog med firmaet, der har udskiftet vinduerne. Der er dog endnu ingen brugbar løsning på problemet med beslag, der ikke virker/er gået i stykker.

Utætheder i glastage på 5. sals altaner

Der er konstateret utætheder ved flere glastage på 5. sals altaner. Bestyrelsen er i dialog med firma for udbedring af problemet. Arbejdet er igangsat 2020 og afsluttes i 2021.

Eventuel jordforurening

Samtlige beboere modtog i januar 2020 henvendelse fra Region Hovedstaden vedrørende eventuel jordforurening på vores grund. Bestyrelsen har meldt og melder løbende ud i bestyrelsesreferater, når/hvis der er nyt i sagen, og, som tidligere nævnt, kan det tage tid før der sker mere i sagen. Der er foreløbigt foretaget 3 prøveboringer. Det er derfor ukendt, om der konstateres jordforurening. I så fald må det forventes, at Ejerforeningen pålægges udgifter til oprensning af forurenede jord.

Byggesager ved reovering af lejligheder

Der har i det forløbne år været en del problemer med støj uden for de tilladte tidspunkter – jf. husordenen. I nogle tilfælde har der også været problemer med uhensigtsmæssig opbevaring af byggematerialer, ligesom der flere steder ikke er gjort rent på fællesarealerne.

Vi opfordrer til at der *altid*, og i god tid, dog senest en uge før arbejdet igangsættes, opsættes opslag i samtlige opgange med oplysning om, hvor der arbejdes, hvornår arbejdet påbegyndes, og oplyses om arbejdets forventede varighed.

Inden du går i gang med en større ombygning af din lejlighed, er det vigtigt, at du sikrer dig de korrekte godkendelser og byggetilladelser. På www.frederiksberg.dk/borger/bolig/byggeri kan du læse mere om hvornår og hvordan du søger om byggetilladelse.

For eksempel skal du søge om byggetilladelse, hvis du overvejer at ændre på den bærende konstruktion, f.eks. ved at fjerne en del af eller hele væggen mellem værelse og stue. Ved ændring på bærende

Ejerforeningen 10 am Frederiksberg

Ndr. Fasanvej 60 – 66, 2000 Frederiksberg

Postadresse Ndr. Fasanvej 66, 2000 Frederiksberg

www.ef10am.dk

konstruktion skal der altid foreligge en ingeniørberegning på ændringen. Dette gælder for alle etager i ejendommen.

Sammen med en ansøgning til kommunen skal der medsendes en fuldmagt fra bestyrelsen. For at bestyrelsen kan give fuldmagt dit projekt, skal du derfor sørge for at sende tegninger på og beskrivelse af arbejdet, inden du begynder at søge hos kommunen.

Bestyrelsen anbefaler på det kraftigste, at arbejdet altid udføres af autoriseret håndværker.

Ændringer på foreningens installationer, som eksempelvis nedtagning af radiatorer, skal også godkendes af bestyrelsen.

HUSK også at læse foreningens vedtægter og husorden, inden du går i gang med reoveringen.

Foreningen anmoder om, at der altid afleveres tegninger over eventuelle ændringer, bl.a. af hensyn til eventuelt senere opståede skader.

Udskiftning af ventilationsmotorer samt rensning af ventilationskanaler

Rensning af ventilationskanaler blev foretaget i 2020. Efterfølgende er ventilationsmotorerne udskiftet og ventilationen kører herefter hele døgnet.

Pris kr. 243.541, som finansieres af hensættelserne.

Rotter

Der har jævnligt været observeret rotter på ejendommen. Bestyrelsen skal derfor endnu en gang minde beboerne om at sørge for at affaldet er pakket ind. Frederiksberg kommune har pålagt ejerforeningen at etablere rottesikring i form af net på nedfaldsrørene i affaldsrummene samt ved nedkørsel og ved de to adgangsporte til parkeringskælderen. Pris 21.490 kr. som finansieres af hensættelserne.

Ser du en rotte har du pligt til at indberette det til det offentlige. Anmeldelse af rotter gøres på www.frederiksberg.dk/rotter.

Det gælder også hvis du ser en rotte ude i byen.

Affaldsskakte og storskrald

Det er en dejlig luksus af have en affaldsskakt. Men det kniber desværre stadig med at sørge for at affaldet er pakket ordentlig ind, inden det smides i skakterne. Skakten består af en betonkasse, hvilket vil sige at poser m.m. kan blive flået i stykker på vej ned. Brug derfor gerne kraftige poser og husk at lukke dem godt til, så skraldet havner i containeren og ikke ned ad skaktens vægge.

At vi har mulighed for at stille ting til storskrald, er dejligt, når man ikke har mulighed for selv at aflevere på genbrugspladsen. Men vi skal endnu en gang gøre opmærksomme på, at der ikke må stilles toilet-kummer, badekar, porcelænhåndvaske, glas og spejle eller byggeaffald til storskrald.

Du må gerne stille køleskab, fjernsyn, reoler, sofaer, senge og lignende til storskrald.

Der findes containere til småt elektronik i skralderummene ved nummer 62 og 64. Skulle din elektronik-dims være for stor til at komme i containeren, må den selvfølgelig gerne stilles til storskrald.

Tøj, madvarer, mindre metalgenstande, plastik, glas osv. skal i foreningens øvrige skraldecontainere.

Ejerforeningen 10 am Frederiksberg

Ndr. Fasanvej 60 – 66, 2000 Frederiksberg

Postadresse Ndr. Fasanvej 66, 2000 Frederiksberg

www.ef10am.dk

Containere til pap findes i alle skralderum. Men husk at klappe papkasserne sammen, inden du lægger dem i containeren. Så er der plads til mere.

Hvis problemet med uindpakket køkkenaffald direkte i affaldsskaktens fortsætter, overvejer bestyrelsen stadig at plumbere affaldsskakterne.

Cykelparkering og cykeloprydning

Der er fortsat store problemer med at parkerede cykler foran ejendommen, de fylder for meget. Dog er bestyrelsen også opmærksomme på, at flere af cyklerne ser ud til ikke at være i brug.

På grund af situationen i 2020/2021 er den planlagte oprydning kun sket delvist. Bestyrelsen planlægger dog en oprydning i løbet af 2021, og der vil blive udsendt skrivelse til alle beboere med instrukser om, hvordan du sikrer at din cykel ikke bliver bortskaffet.

Vil du være med til at udvikle og vedligeholde vores gårdhave?

Som nævnt i sidste års beretning, blev der orienteret om at udsætte punktet om nedsættelse af et gårdudvalg til generalforsamling med fysisk tilstedeværelse.

Udvalgets formål bliver blandt andet at aflaste Flemming, med pasning af haven samt at udvikle gårdhaven og gøre den endnu dejligere. Udvalget er foreslået at bestå af 3-4 beboere samt et medlem af bestyrelsen.

Forslaget til generalforsamlingen vedrørende omlægning af gårdanlægget indebærer at der, på baggrund af indhentet professionel rådgivning, fremkommer forslag til ændringer.

Da drøftelser herom mest hensigtsmæssigt kan ske i et forum med mulighed for fysisk tilstedeværelse og tilkendegivelser, er det aftalt, at punktet medtages på næstkommende generalforsamling med fysisk fremmøde.

Parkering af biler

Der er fortsat bilejere, som ikke overholder vores parkeringsregler. Kniber det med pladsen på Nordre Fasanvej eller Guldborgvej, så er det muligt at parkere på hospitalets område. Og det er gratis.

Der er åbnet et fint P-hus under Langelands Plads (brug evt. det).

Der er udstedt nye P-tilladelser, som er udleveret ultimo 2020/primus 2021. Vær opmærksom på at hvis din P-tilladelse bortkommer bestilles en ny via bestyrelsen, og du skal selv betale for en ny.

Udlejning af lejligheder

I henhold til § 17 i ejerforeningens vedtægter er det tilladt at udleje sin lejlighed, dog på nærmere fastsatte betingelser bl.a., at der i hvert enkelt tilfælde skal udfærdiges en lejekontrakt samt tillæg til lejekontrakt – se foreningens hjemmeside, www.ef10am.dk. Lejekontrakten skal forelægges bestyrelsen til godkendelse.

Dette gælder også udlejning via Airbnb eller bureauer, uanset om udlejningen varer få dage, en uge eller længere tid. Der har desværre været situationer, hvor ejere har udlejet uden orientering til bestyrelsen, og hvor man ikke i tilstrækkeligt omfang har givet instrukser til lejerne om husorden m.v. - ikke alle "turister" tænker over, at de befinder sig i private omgivelser.

Deponering af nøgler

Det er muligt for beboere at deponere/opbevare nøgler til deres lejlighed i bestyrelsens nøgleboks, således at man, efter aftale, kan give tilladelse til at "gå ind" i en lejlighed, f.eks. hvor der er behov for hånd-

Ejerforeningen 10 am Frederiksberg

Ndr. Fasanvej 60 – 66, 2000 Frederiksberg

Postadresse Ndr. Fasanvej 66, 2000 Frederiksberg

www.ef10am.dk

værkerydelse, eller hvor der akut er opstået f.eks. vandskade o.l. Hvis ikke andet er aftalt, vil der altid være 2 personer, der går ind i en lejlighed.

Det vil også være hensigtsmæssigt, hvis beboere giver oplysning om, hvor bestyrelsen eventuelt kan rette henvendelse for at få adgang til en lejlighed, hvis der opstår akutte situationer. Dermed kan det undgås, at der skal rekvireres låsesmed.

Vedligehold / reovering i 2021/2022

Bestyrelsen har, på grund af situationen i 2020 og indtil videre i 2021, ikke planlagt større vedligeholdelsesopgaver i 2021. Der er dog følgende ting på bestyrelsens arbejdsliste:

- Udskiftning/reovering af vandværk/nedfaldsstammer ved indførelse af blødt vand i kommunen – nok med virkning fra 2022.
- Evt. udskiftning af intercom (dørtelefoner)
- Undersøgelse af isolering i ejendommens tagkonstruktion

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Anette Amundsen

Flemming Nymann

Casper N. Søgaard

Marianne Lerdahl Søgaard