

Ejerforeningen 10 am Frederiksberg

Ndr. Fasanvej 60 – 66, 2000 Frederiksberg

Postadresse Ndr. Fasanvej 66, 2000 Frederiksberg

www.ef10am.dk

Beretning for 2021/2022

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 2021 er på 82.382 kr. efter hensættelser.

De samlede hensættelser pr. 31.12.2021 er 2.589.981 kr.

Elevatorer

Der har været mange unødige stop på elevatorerne i det forløbne år, og dermed mange unødige tilkald fra elevatorselskab.

Vær derfor opmærksom på, at der ikke er overvægt i elevatoren, hverken med personer eller hvis der fragtes ting op eller ned.

Ved fragt af ting i elevator bør der altid være en person med for at sikre at intet vælter og aktiverer fotocellerne, hvilket betyder at elevatorselskab må tilkaldes.

Opkald til elevatorselskab uden for almindelig arbejdstid koster 4.000 kr.

Ved stop kan der ringes til Flemming Nymann på 51514978 mellem kl. 8 – 23. Flemming har en nøgle til elevatorerne, og kan evt. få låst fastsiddende personer ud.

Udskiftning af vinduer

Der sker stadig løbende udskiftning af en del af de originale vinduer fra 1974.

Der er dog flere beboere, der ved de nye vinduer, oplever utætte vinduer og mange klager over at vinduerne ikke kan forblive åbne.

Bestyrelsen er i stadig dialog med firmaet, der har leveret og monteret vinduerne, for løsning af de mange problemer, både med utætte vinduer, med vinduer der "binder" og med manglende beslag.

Utætheder i glastage på 5. sals altaner

Der er konstateret utætheder ved flere glastage på 5. sals altaner. Bestyrelsen er i stadig dialog med firma for udbedring af problemet.

Eventuel jordforurening

Jordforureningssagen er afsluttet, med bekræftelse af ejendommens grund vurderes ikke at have forurening af et niveau som påvirker beboelsen. Man bør dog stadig informere bestyrelsen, hvis man observerer misfarvet eller mislugtende jord, der kan indikere mulig forurening.

Støj i f.m. "fester" o.l.

Der har gentagne gange i det forløbne år været problemer med støjende adfærd i såvel lejligheder som på fællesarealer uden for de i husordenen godkendte og anførte tidspunkter.

Hvis der skal holdes fest, bør der i god tid, gerne en uge i forvejen, sættes seddel op i opgangene med varsel, og der skal stadig tages hensyn til de øvrige ejere med hensyn til støj.

Ejerforeningen 10 am Frederiksberg

Ndr. Fasanvej 60 – 66, 2000 Frederiksberg

Postadresse Ndr. Fasanvej 66, 2000 Frederiksberg

www.ef10am.dk

Byggesager ved reovering af lejligheder

Der har igen 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 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.

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, porcelæns håndvaske, glas og spejle eller byggeaffald til storskrald. Du må gerne stille køleskab, fjernsyn, reoler, sofaer, senge og lignende til storskrald.

Foreningen har fået et skab til "Farligt affald:". Skabet er placeret i området ved storskrald i gården ved nr. 66. Der skal bruges kode for at åbne skabet. Koden er: 2000.

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.

Ejerforeningen 10 am Frederiksberg

Ndr. Fasanvej 60 – 66, 2000 Frederiksberg

Postadresse Ndr. Fasanvej 66, 2000 Frederiksberg

www.ef10am.dk

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

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 affaldsskakt fortsætter, overvejer bestyrelsen stadig at plumbere affaldsskakterne.

Cykelparkering og cykeloprydning

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

På grund af situationen de seneste to år, blev den planlagte oprydning i 2020/2021 kun foretaget delvist. Der er derfor sket endnu en delvis oprydning i efteråret 2021. Bestyrelsen planlægger løbende oprydninger. Der vil altid blive udsendt skrivelse til alle beboere med instrukser om, hvordan man sikrer at ens cykel ikke bliver bortskaffet.

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

Som nævnt i tidligere beretning er punktet om nedsættelse af et gårdudvalg udsat til generalforsamling med fysisk tilstedeværelse. Forslaget drøftes derfor på generalforsamlingen 5.5.2022.

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.

Parkering af biler

Der er fortsat bilejere, som ikke overholder vores parkeringsregler. Kniber det med pladsen på Nordre Fasanvej eller Guldborgvej, 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 ejerforeningens vedtægter er det tilladt at udleje sin lejlighed, dog på nærmere fastsatte betingelser. Der skal i hvert enkelt tilfælde udfærdiges en lejekontrakt samt tillæg til lejekontrakt – se foreningens hjemmeside, www.ef10am.dk. Lejekontrakt med tillæg 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.

Ejerforeningen 10 am Frederiksberg

Ndr. Fasanvej 60 – 66, 2000 Frederiksberg

Postadresse Ndr. Fasanvej 66, 2000 Frederiksberg

www.ef10am.dk

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 håndværkerydelse, 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 2022/2023

Bestyrelsen har, på grund af situationen de seneste par år, ikke planlagt større vedligeholdelsesopgaver i 2021. Der er dog følgende ting på bestyrelsens arbejdsliste for 2022/2023:

- Udskiftning af vandrør og faldstammer ved indførelse af blødt vand i kommunen – forventet med virkning fra 2022.
- Udskiftning af afdækningsplader under bygningen samt bedre isolering
- Tjek af taget, herunder undersøgelse af isolering
- Maling af vinduer

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Lucas K.B. Nielsen

Flemming Nymann

Casper N. Søgaard

Marianne Lerdahl Søgaard