

Ejerforeningen 10 am Frederiksberg

Ndr. Fasanvej 60 – 66, 2000 Frederiksberg

Postadresse Ndr. Fasanvej 66, 2000 Frederiksberg

www.ef10am.dk

Beretning for 2022/2023

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 2022 er på 112.095 kr. efter hensættelser.

De samlede hensættelser pr. 31.12.2022 er 2.464.246 kr.

Vedtægter

Ved den ekstraordinære generalforsamling 14. juni 2022, blev de nye vedtægter vedtaget.

Vedtægterne afventer stadig tinglysning, da der er kommet indsigelser fra Frederiksberg Kommune vedr. punkterne om "liberalt erhverv" samt "markiser". Bestyrelsen undersøger – i samarbejde med administrator – om vedtægterne skal tilrettes i forhold til enkelte af kommunens lokalplaner.

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 skal 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.

74.837,50 kr., som udgør 50% af den samlede udgift for opgradering af elektronikken i elevatorerne, er finansieret af hensættelser.

Udskiftning af vinduer

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

Der er dog stadig behov for dialog med firmaet, der har leveret og monteret vinduerne, da der er en del problemer, der skal løses. Bestyrelsen arbejder fortsat for at få løst de forskellige problemer.

185.187,50 kr. er finansieret af hensættelser.

Varmeanlæg.

65.710 kr. til ny trykholdestation er finansieret af hensættelser.

Utætheder i glastage på 5. sals altaner samt ved enkelte vinduer

Der er stadig et par steder, hvor glastagene på 5. sals altaner er utætte. Der er desuden konstateret utæthed ved enkelte vinduer. Bestyrelsen er i stadig dialog med firma for udbedring af problemet.

Ejerforeningen 10 am Frederiksberg

Ndr. Fasanvej 60 – 66, 2000 Frederiksberg

Postadresse Ndr. Fasanvej 66, 2000 Frederiksberg

www.ef10am.dk

Renovering af brugsvandrør og faldstammer

Der er i det forløbne år undersøgt mulighederne for udskiftning af brugsvandrør samt udskiftning eller renovering af faldstammer i ejendommen. Der er desuden arbejdet med muligheden for ny isolering samt udskiftning af afdækningspladerne. Afdækningspladerne er generelt i dårlig stand, så udskiftning vil være en fordel. Det undersøges samtidigt om de indeholder asbest.

Husorden.

Der er i det forløbne år udarbejdet en ny husorden, som er udsendt til beboerne enten vis ProBo eller lagt i postkasse. Det blev samtidigt meddelt hvilke ændringer, der er indarbejdet. Bestyrelsen arbejder på udarbejdelse af en engelsk udgave af husordenen.

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. Husk, jf. husordenen, altid at advisere ved planlagte arrangementer.

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.

Byggesager ved renovering af lejligheder

Der har igen i det forløbne år været en del problemer med støj uden for de tilladte tidspunkter – jf. den reviderede husordenen udsendt i 2022. I nogle tilfælde har der også været problemer med u hensigtsmæssig 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.

Arbejdet bør 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 renoveringen.

Ejerforeningen 10 am Frederiksberg

Ndr. Fasanvej 60 – 66, 2000 Frederiksberg

Postadresse Ndr. Fasanvej 66, 2000 Frederiksberg

www.ef10am.dk

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, porcelænhåndvaske, 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.

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.

Cykeloprydning og cykelparkering.

For at skabe bedre plads i cykelskure samt ved cykelparkering i gården er der ultimo 2022 foretaget en oprydning, hvor ikke-mærkede cykler blev fjernet og givet til "Captum værkstederne på Løvestikken". Bestyrelsen vil løbende sørge for oprydninger. Der vil altid blive udsendt skrivelse til alle beboere med instrukser om, hvordan man sikrer at ens cykel ikke bliver bortskaffet.

Gårdudvalg.

Ved generalforsamlingen i 2022 blev der nedsat et gårdudvalg, som vil sørge for pasning og udvikling af gårdhaven.

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).

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

Ejerforeningen 10 am Frederiksberg

Ndr. Fasanvej 60 – 66, 2000 Frederiksberg

Postadresse Ndr. Fasanvej 66, 2000 Frederiksberg

www.ef10am.dk

foreningens hjemmeside, www.ef10am.dk. Lejekontrakt med tillæg skal forelægges bestyrelsen til godkendelse.

Dette gælder også udlejning via Airbnb eller bureauer. 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 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. Dermed kan det undgås, at der skal rekvireres låsesmed.

Vedligehold / renovering i 2023/2024

Bestyrelsen har følgende ting på bestyrelsens arbejdsliste for 2023/2024:

- Maling af vinduer
- Udskiftning af vandrør og renovering af faldstammer.
- Udskiftning af afdækningsplader under bygningen samt bedre isolering
- Tjek af taget, herunder undersøgelse af isolering

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Flemming Nymann

Anette Amundsen

Marianne Lerdahl Søgaard