



Årsberetning for EF Fasanhaven 2013.

Drift og Vedligehold

Siden 2011 udmønter ejerforeningen – efter beslutning på generalforsamling i 2011 – den såkaldte Drift og Vedligeholdelsesplan (D&V). Foreningen har udarbejdet en 10 årig plan for den langsigtede vedligehold (og drift) af ejendommen, som ligger ud over "faste" løbende udgifter som f.eks. forsikring, el og renovation. D&V tager f.eks. højde for maling af trappeopgange, eftersyn af tag for skader (og eventuelle udbedringer heraf) og lovpligtige faldprøver af elevatorer.

Af regnskabet for 2013 fremgår, at bestyrelsen i det forløbne år har gennemført eftersyn af varmeanlæg, eftersyn af ventilationsanlæg samt lovpligtigt eftersyn af elevatorer og røglemme. Der blev i alt gennemført aktiviteter for kr. 85.5222, jfr. regnskab for 2013.

I 2014 planlægges gennemført aktiviteter for samlet kr. 700.000, jfr. budget for 2014. Af budgettet fremgår også, hvordan midlerne tænkes anvendt. Den "store post" i 2014 vil være maling af trappeopgange.

Sjælsø konkurs

Medio 2013 blev Sjælsø erklæret konkurs. For god ordens skyld skal det bemærkes, at Sjælsø er bygherre for Fasanhaven. De umiddelbare konsekvenser for EF Fasanhaven er, at finansieringen af en række udbedringer af mangler p.t. står hen i det uvisse. Bestyrelsen har opgjort det samlede beløb til kr. 355.000. Bestyrelsen har taget initiativ til at gøre krav i boet og har rettet henvendelse til kurator.

Tag

Bestyrelsen har konstateret, at der stadig er problemer med taget, når der er snefygning. Flere lejligheder på 4. sal oplever, at det begynder at dryppe fra loft, når det bliver tøvejr. Bestyrelsen har længe haft fokus på problemet og har været i løbende dialog med såvel Sjælsø som Hoffmann (hovedentreprenør) mhp. at få problemet løst herunder sikre, at udgiften er ejerforeningen uvedkommende. Således blev der i 2012 gennemført en inspektion af tag for at se, om det var i orden. Inspektionen gav anledning til udbedring af en række lodninger. Sjælsø har afholdt udgifterne hertil. I lyset af Sjælsø's konkurs må vi konstatere, at chancerne for at få udgifter til udbedring af tag refunderet er reduceret betydeligt. Bestyrelsen skønner, at udgifterne udgør ca. kr. 240.000 (ud af det samlede beløb til udbedring af skader på 355.000, jfr. ovenfor). Bestyrelsen vil udarbejde en plan for udbedring af tagryg, der sikrer, at udbedringen gennemføres uden en forhøjelse af fællesudgifter.

Sålbænke

I forbindelse med 5 års gennemgang af lejligheder bad bestyrelsen de enkelte lejligheder melde tilbage om eventuelle udbedringer, som endnu ikke var blevet foretaget. Tilbagemeldingen var, at der er 23 lejligheder, der stadig har problemer med sålbænke, hvilket har betydning, når vand skal væk fra altan. Bestyrelsen vil lægge en plan for udbedring af skader.



Forsikring

Bestyrelsen har skiftet forsikring til Danske Forsikring (et selskab i Topdanmark). Dette har medført en besparelse på omkring 30.000 pr. år.

Udsmykning af indgangspartier

Bestyrelsen vil i løbet af 2014 tage initiativ til, at der kommer en udsmykning af indgangspartier. Udgangspunktet vil være en vignette inspireret af Den Kongelige Porcelænsfabrik musselmalet design.

Generelt

Bestyrelsen kan konstatere, at vi nu i høj grad er kommen ind i en "driftsfase" af ejerforeningen, hvor det heldigvis kun er små skader, vi bliver præsenteret overfor. Dette betyder også, at vi har bedre styr på økonomi og er bedre i stand til at udarbejde budgetter.

Frederiksberg, den 24. marts 2014

På bestyrelsens vegne

Peter Warming
Formand