



Årsberetning for EF Fasanhaven 2010.

Bestyrelsen har besluttet fremover at udsende en skriftlig beretning om det forløbne år vedrørende forhold, der angår ejerforeningen. På denne møde ønsker vi – mere præcist – at orientere om, hvad der er sket det seneste år og fremlægge (større) planer for Fasanhavens udvikling.

Vandskader

Bestyrelsen kan notere, at vi i det forløbne år ikke har haft yderligere skader, som følge af dårlig/mangelfuld installation af rør, fittings m.v. Vi tror og håber på, at disse skader nu er et overstået kapitel i ejerforeningens historie. I alle lejligheder er der i teknikskabet en vandalarm. Den er placeret i en metalbakke under rørforgreningen. Bestyrelsen har besluttet at hver lejlighed i løbet af kort tid vil modtage nye batterier samt skriftlig instruktion om hvordan batterier udskiftes. Det er vigtigt, at alle beboere udskifter batterier.

Varmtvandsanlæg

Vi har løbende fået afsyret selve varmeveksleren, der er den centrale del i opvarmning af koldt brugsvand til varmt brugsvand. Da vi på Frederiksberg har meget hårdt vand, har vi erfaret, at det skal ske med jævne mellemrum. Vi har løbende holdt øje med de ugentlige aflæsninger af alle målere mm. i varmecentralen og har nogenlunde kunnet tilkalde VVS-service i tide, inden vi ville opleve udfald i det varme vand. Det er dog ikke lykkedes altid, da tilkalkningen kan være svær helt at forudse - og vi har nogle gange oplevet, at det har været selve ladepumpen, der har strejket - også grundet tilkalkning omkring pumpens skovlhjul.

Vi har undervejs måtte skifte VVS-firma, da vi oplevede at det tidligere firma havde lidt for lang reaktionstid. Vi benytter os nu af et lokalt firma, der hurtigt kan komme, når vi oplever begyndende driftstop. Det er vigtigt for bestyrelsen, at vi kun har et VVS-firma til at servicere os, da vi ikke tør risikere fejl-indstillinger mm. grundet en manglende kontinuitet i vores service.

Vi har for nyligt igangsat nogle større udskiftningsarbejder af rør, som vi har haft mistanke til at være godt tilkalkede - en mistanke, der har vist sig at være helt velbegrundet. Vi skal så efterfølgende have rensset vores forrådsbeholder og håber så på et mere driftstabilt varmtvandsanlæg.

Men det kræver en del regelmæssigt eftersyn og vedligehold blot at opretholde den nuværende driftsituation - og bestyrelsen foreslår derfor, at der etableres et blødgøringsanlæg for det kolde vand, der i varmecentralen opvarmes til varmt brugsvand. Et blødgøringsanlæg fjerner ved ionbytning kalk og magnesiumsalte i vandet og der vil derfor ikke ske større kalkudfældning i de vitale dele i varmtvandsanlægget. Dette vil forventelig give os alle et meget mere driftsikker varmtvandsanlæg og samtidig forlænge levetiden for anlægget betragteligt.

I det forløbne år har der været foretaget en lang række tiltag for at få varmtvandsanlægget til at fungere særligt i spidsbelastningsperioder.



Indbrud

I December/Januar var der tre episoder med indbrud. I alle tilfældene synes indbrudstyvene at være gået efter "koglelamper". I et tilfælde blev indbruddet dog mere omfattende (gennemrodning af alle skabe/skuffer m.v.). I slutningen af marts fandt der endnu et indbrudsforsøg sted. Dette blev dog afværget, idet rengøringsdame var til stede.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på forstærkning af låse og døre til de enkelte lejligheder fra "Sikker Danmark". Alle lejligheder har modtaget dette tilbud. Det er de enkelte ejere, der er ansvarlige for sikring af dør til lejligheder

Imidlertid er yderdøre bestyrelsens ansvar. På generalforsamlingen vil bestyrelsen anmode om en tilkendegivelse af, hvorvidt bestyrelsen skal tage initiativ til yderligere sikring af yderdøre samt døre til P-kælder.

Drift og vedligeholdelsesplan 2011 – 2020.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at der iværksættes en drift- og vedligeholdelsesplan dækkende perioden 2011 – 2020. Boligexpertens byggesagkyndige personer har bistået til udarbejdelse af planen. Formålet med planen er at sikre, at ejendommen løbende vedligeholdes, således at ejendommens standard forbliver på samme høje niveau, som da ejerne overtog ejendommen i 2007.

Planen indebærer, at der løbende over de næste 10 år afsættes midler til at foretage nødvendig drift og vedligehold af ejendommen. Planen omfatter de dele af ejendommen, der ikke er ejernes (især indvendig vedligeholdelse af lejligheder) ansvar. Eksempler på, hvad planen omfatter, er eftersyn af tagflader (hvert 3. år), rensning af tagrender, malerarbejde af trappeopgange (4. år), årlig rensning af kloakbrønde mm. Den samlede plan vil senere kunne ses på: <http://www.fasanhaven.dk>

Den samlede pris for den 10 årlige plan er 3,6 mio. kr. Det betyder en årlig stigning i fællesudgifter på knapt 360.000 kr. svarende til mellem 222 kr. og 377 kr. måned pr. lejlighed afhængig af størrelse.

Bestyrelsen indstiller samtidigt, at regnskab vedr. drift og vedligehold udskilles fra posten til de almindelige udgifter til ejendommen (El-forbrug, renovation m.v.). Formålet er at give et mere retvisende billede af foreningens samlede forbrug af fællesudgifter. Groft sagt skal posten til "almindelige udgifter" balancere hvert år, dvs. faktiske udgifter skal svare til skønnet forbrug og regnskabet bør "gå i nul". Regnskab vedr. udgifter til drift og vedligehold vil svinge mere. Der vil (bør) konstant være et overskud, idet regnskabet vil afspejle, at der henlægges midler til større vedligeholdelsesarbejder. F.eks. er udgiften til maling af trappeopgange skønnet til kr. 250.000 ex. moms hvert 4. år.

Bestyrelsen finder det afgørende nødvendigt, at generalforsamlingen godkender denne plan. Trods ejendommens unge alder er det vigtigt, at der allerede nu tages de påkrævede skridt for at sikre ejendommens fortsatte høje kvalitet. Dette har både betydning for den enkelte beboers komfort samt mulighed for at fastholde lejlighedens pris. Endvidere skal der gøres opmærksom på, at beboerne de første 4 år ikke har bidraget til finansiering af en drift- og vedligeholdelsesplan. Endelig er der et "solidaritetsargument". Det er ikke rimeligt, at de, der bor i ejendommen mens den er "ung" ikke medvirker til at finansiere lidt længere sigtet drift og vedligehold.

Bestyrelsen vil hvert år i forbindelse med generalforsamling som fast orienteringspunkt fremkomme med en plan for påtænkte aktiviteter i henhold til planen samt redegøre for hvilke aktiviteter, der har fundet sted i det forgangne år.



Skiltning og indgang fra Nordre Fasanvej

Der vil snarest blive opsat skilte, der fra Porcelænshaven viser vej til hhv. 4A og B samt 4DEFG. Det skulle gøre det lettere for gæster og taxa'er at orientere sig på området. Endvidere vil der blive opsat et skilt v. indgang fra Sdr. Fasanvej, som oplyser, at området er privat (dette vil ske i forlængelse af, at låge til Sdr. Fasanvej bliver etableret).

Overdækning flugtvejstrapper fra P-kælder

Bestyrelsen har taget initiativ til, at der sker overdækning af flugtvejstrapper fra P-kælder, således at vi undgår vandindtrængning. Vi har netop modtaget de nødvendige godkendelser fra Frederiksberg kommune og vil snarest påbegynde arbejdet.

Generel opfordring til beboerne om at tage hensyn til andre

Bestyrelsen skal endnu engang anmode beboerne om at respektere foreningens Husorden, herunder særligt regler for anvendelse af støjende værktøj. Ligeledes bedes alle om at sørge for at trappereposer holdes ryddede for sko, barne- og klapvogne og andet oplag – trapperne er vores eneste flugtvej i tilfælde af brand og skal derfor holdes frie.

Frederiksberg, den 5. April 2011

På bestyrelsens vegne

Peter Warming
Formand