



## Årsberetning for EF Fasanhaven 2014.

### 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 2014 fremgår, at bestyrelsen i det forløbne år har gennemført eftersyn af ventilationsanlæg samt lovpligtigt eftersyn af elevatorer og røglemme. Hertil kommer reparation af tag, jfr. nedenfor. Endelig har bestyrelsen, jfr. nedenfor, besluttet at udgifter til udskiftning af frekvensomformere overgår til Drifts- og Vedligeholdelsesbudgettet. Der blev i alt gennemført aktiviteter for kr. 475.287, jfr. regnskab for 2014.

I 2015 planlægges gennemført aktiviteter for samlet kr. 640.000, jfr. budget for 2015. Af budgettet fremgår også, hvordan midlerne tænkes anvendt. De "store poster" i 2015 vil være maling af trappeopgange samt udskiftning af frekvensomformere til elevatorer.

### Tag

I 2014 blev tagryggene gennemgået og et nyt snefang opsat. Det nye snefang er kendetegnet ved, at maskerne er mindre, således at sandsynligheden for sneindtrængning på loft med efterfølgende vandskader i 4. sals-lejligheder (forhåbentlig) er reduceret. Reparationen følger en beslutning truffet på Generalforsamlingen i 2014.

### Elevatorer

Udgifter til elevatorer har i 2014 været særligt store. Der er således i 2014 anvendt mere end 250.000 kr. på elevatorer. En væsentlig årsag hertil er 4 frekvensomformere er blevet skiftet. Bestyrelsen er efterfølgende blevet opmærksom på, at sådanne omformere skal skiftes ca. hvert 7. år. Pris pr omformer har ligget mellem 40. – 65.000 kr. Hertil kommer udgifter til bl.a. lovpligtige eftersyn samt udgifter i forbindelse med konkrete nedbrud.

Med hensyn til frekvensomformere har bestyrelsen besluttet, at denne udgift fremover skal indgå i Drifts- og Vedligeholdelsesbudget, idet der er tale om en forudselig udgift, der forventes at komme hvert 7 år. Der er således ikke tale om en "pludseligt opstået skade", som i så fald skulle konteres over det almindelige driftsbudget.

Bestyrelsen besluttede samtidigt at udgifter til frekvensomformere afholdt i 2014 overføres til Drifts- og Vedligeholdelsesbudgettet, da udgiften rettelig burde ligge her, jfr. ovenfor. Det skal bemærkes, at regnskab (og budget for 2015) skal godkendes ved den kommende generalforsamling.

### Energimærkning af Porcelænshaven

Energistyrelsen stiller krav om at ejendomme generelt, herunder lejligheder, skal energimærkes hvert 7. År. Derfor blev Fasanhaven energimærket for anden gang i 2014. Mærkningen opdeles i A-F, hvor "A" er bedste. Porcelænshaven var oprindeligt energimærket "B". Energimærkningen sidste år medførte, at Fasanhaven blev nedgraderet og fik et "C". Årsagen hertil var især, at der er kommet nye strengere krav til opførelse af ejendomme. Bestyrelsen vil undersøge muligheden for at få ændret energimærkningen, så ejendommen igen kan blive energimærket "B".



## **Udsmykning af indgangspartier**

Bestyrelsen vil i løbet af 2015 tage initiativ til, at der kommer en udsmykning af indgangspartier. Udgangspunktet vil være en vignette inspireret af Den Kongelige Porcelænsfabrik musemalede design.

## **Tyveri**

Desværre har vi kunnet konstatere en række tyverier i november/december måned i kælderrum. Det er primært (dyre) cykler, tyvene er gået efter. Bestyrelsen har overvejet forskellige modeller for en bedre sikring af kælderrum. Udfordringen er, at indbrud er begået på forskellig vis. Nogle gange har der været tydelige tegn v. indgangsdør til kælderrum, andre gange ikke. Udskiftning af lås til indgangsdør er således ikke nødvendigvis en sikker vej. Vi må derfor opfordre til ikke at opbevare dyre ting i kælderrum og i øvrigt orientere sig omkring forsikringsmæssige forhold. F.eks. dækker forsikring typisk ikke vin, mens cykler, såfremt de er aflåst i kælderrum, normalt vil blive erstattet.

Frederiksberg, den 31. marts 2015

På bestyrelsens vegne

Peter Warming  
Formand