



Årsberetning for EF Fasanhaven 2016

Drift og Vedligehold

Siden 2011 har ejerforeningen udarbejdet en Drift og Vedligeholdelsesplan (D&V-plan) – som er blevet igangsat efter en beslutning på generalforsamlingen i 2011.

Det er en plan over de forudseelige udgifter for det, der vedrører et vedligehold og en drift af ejendommen over en 10-årig periode – og omfatter alt det, der ligger ud over "faste" løbende udgifter som f.eks. forsikring, el og renovation. D&V-planen tager f.eks. højde for maling af trappeopgange, eftersyn af tag for skader (og eventuelle udbedringer heraf) og lovpligtige faldprøver af elevatorer, f.eks. skal ske hvert 3. år.

Vi søger, at revidere D&V-planen løbende, så udgifter og frekvens af eftersyn eller udbedring bliver tilpasset indenfor den fastlagte budgetramme.

Det fremgår af det foreliggende regnskab, hvilke aktiviteter, der er udført i 2016 - og det fremgår af det indstillede budget for 2017, hvilke aktiviteter, der planlægges til udførelse i 2017.

Udskiftning af ventilationsanlæg (udsugningsanlæg).

Vi måtte sidste år konstatere, at vores udsugningsanlæg var slidt ned før deres forventede levetid og med sidste års beslutning om en ekstra forhøjelse af bidrag i 4år, er der blevet foretaget en total udskiftning af udsugningsmotorerne.

Den indsatte type har et meget lavere el-forbrug, så vi bør kunne forvente en langsigtet besparelse på el-udgifterne til dette. Anlæggene skal dog stadig efterses og vedligeholdes, men vi forventer, at de derved skal kunne være vel fungerende i mindst 10 år.

Udskiftning af varmebeholder

Vores varmt-vands-beholder i varmecentralen kunne i efteråret 2016 desværre konstateres at være blevet læk – og at det ikke var muligt at svejse den tilstrækkeligt tæt.

Det overskud, som vi kunne se, at vi havde opnået i regnskabet under posten 'Reparation – og ej planlagt' har vi valgt at bruge på en udskiftning af beholderen hurtigst muligt, så ingen skulle opleve perioder med manglende varmt vand.

Udskiftningen er udført i februar 2017 og er allerede indarbejdet i det forelagte forslag til det kommende budget for 2017.

Øvrigt

Udover ovenstående, er det bestyrelsens opfattelse, at ejerforeningen er i god drift.

Vi har opnået en fin balance mellem vores indtægter og vores udgifter.

Vi i bestyrelsens arbejder klart på, at ejerforeningen skal have en egenkapital på ca 250.000,- ved hvert regnskabsårs udgang.

Så vi mener, at vi har den nødvendige 'buffer' til det, som vi trods alt ikke kan forudsige eller planlægge os ud af.

Udeståender

På seneste generalforsamling besluttede vi, at det er blevet nødvendigt og på tide at udskifte dele af vores låsesystem med et "Brik" system, sådan at vores indgangsdøre fra gade og vores indgangsdøre fra kælderen samt døre til vores pulterrum bliver forsynet med en elektronisk adgangskontrol, der så kun skal kunne åbnes af med en lille brik.

Anlægget er under nærmere planlægning – dels af tekniske årsager og dels af selve finansieringen, hvor vi som for ventilationsanlæggene har ekstraordinært forhøjet bidragene i 4 år, mens vi 'låner' midlerne i D&V-planen.

Vi har lige pt. fået nogle uforudseelige udfordringer, men vi informerer naturligvis nærmere herom ud til alle inden udskiftningen sker.

Maling af trappeopgange. Suk, ja, nødvendigt, ja – vi har haft det udsat til udsugningsanlæggene var installeret – så vi satser på, at vi kan få foretaget et ordentligt udbud og en udførelse i løbet af det kommende efterår.

Frederiksberg, den 8. april 2017

På bestyrelsens vegne - Peter Warming, Formand