



Årsberetning for EF Fasanhaven 2017

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 det 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. Planen revideres løbende.

Af regnskabet for 2017 fremgår, at bestyrelsen i det forløbne år har gennemført aktiviteter for kr. 81.476, jf. regnskab for 2017. Udgifterne kan primært henføres til udskiftning af nødkaldsopkoblingen i elevatorer.

Der var i budgettet for 2017 afsat midler til maling af trappeopgange og udskiftning af låsesystem, men disse aktiviteter blev først gennemført i starten af 2018. Dermed slutter D&V-planen i et større overskud i 2017, der dog udglignes i 2018.

I 2018 planlægges gennemført aktiviteter for kr. 720.000.

Udskiftning af nødkaldsopkoblingen til elevatorer

I det forløbne år er telefonopkoblingen for nødkald i elevatorer blevet udskiftet fra en forholdsvis dyr fastnetforbindelse til en mere moderne og billigere GSM-forbindelse. Bestyrelsen forventer en tilbagebetalingstid på mellem 3 og 5 år.

Maling af opgange

Efter et længere projekteringsforløb blev alle 7 trappeopgange malet i begyndelsen af 2018. Bestyrelsen er tilfreds med forløbet og resultatet. Udgiften for dette arbejde er indregnet i budgettet for 2018 og harmonerer fint med de i D&V-planen afsatte midler.

Udskiftning af låsesystemet

Udskiftning af låsesystemet til et elektronisk system baseret på nøglebrikker blev vedtaget på generalforsamlingen i 2016. Efter flere tekniske udfordringer blev låsene skiftet primo 2018. Monteringen gik som planlagt, og anlægget har fungeret efter hensigten.

I forhold til det projekterede budget valgte bestyrelsen at bruge en bedre løsning til dørene med dørautomatik. Sammen med indkøb af computer og printer til nøgleadministration afsluttes projektet således med et underskud på ca. kr. 12.500 i forhold til de budgetterede ekstraordinære bidrag.

Hver bolig har fået udleveret 5 brikker. Bestyrelsen har besluttet, at ekstra brikker kan tilkøbes for kr. 100 inkl. moms.

Samtidig med udskiftningen af låsesystemet er kælderdørene blevet forstærket med secustrips. Udgiften herfor fremgår af budgettet for 2018.

Øvrigt

Af regnskabet for 2017 fremgår, at foreningen har haft reparationer og ej planlagte udgifter for kr. 149.790, heraf kr. 99.938 til VVS-service og varmeanlæg. Størstedelen af denne post kan henføres til udskiftning af varmebeholderen primo 2017. Som bemærket i årsberetningen for 2016 blev midlerne herfor fundet via ikke-forbrugte midler fra budget 2016.

Der var ultimo 2017 problemer med vandindtrængen i en taglejlighed. Efter inspektion af taget blev der ikke fundet fejl i tagfladen. Formodningen er, at vandet ved et uheldig sammenfald af



regnstyrke, vindretning og vindstyrke blæser ind under inddækningen af tagryggen. Tagkassetterne er ikke helt lukkede for at sikre god ventilation og dermed at undgå råd.

Foreningen har skiftet forsikringsselskab efter, at Topdanmark varslede forhøjelse af præmien. Den årlige præmie på den nye forsikring modsvarer den tidligere præmie samtidig med, at der ikke længere er en selvrisiko. Med ca. 3 anmeldte skader om året giver det en besparelse på ca kr 15.000 om året i forhold til tidligere.

Kontrakten med Boligexperten er blevet genforhandlet, og udgifterne til vandregnskab og porto falder som følge heraf.

Økonomi

Det er bestyrelsens opfattelse, at ejerforeningen er i god gænge. Der er (stort set) overensstemmelse mellem indtægter og udgifter. Godt nok er saldoen på D&V-planen steget i 2017, men efter maling af trappeopgange og udskiftning af låse primo 2018 vil der igen komme balance i planen.

Da udskiftning af ventilationsanlægget og låsesystem blev vedtaget på generalforsamlingen 2016, vedtog forsamlingen samtidig en finansieringsplan med ekstraordinære bidrag over 4 år. At foreningen har kunnet gennemføre udskiftningen af begge dele, allerede inden halvdelen af indtægterne er realiseret, skyldes i høj grad, at foreningen har et råderum i både D&V-planen og egenkapitalen.

Bestyrelsen glæder sig over et fald i el-forbruget. Dette kan med stor sandsynlighed tilskrives udskiftningen til et mere effektivt ventilationsanlæg i 2016. Effekten af dette kan dog først fuldt ses efter årsafregningen 2017/2018. Bestyrelsen glæder sig dog over, at foreningens a conto el-udgift faldt til kr. 129.618, jf. regnskab for 2017, mod budgetteret kr. 175.000.

Foreningens egenkapital er som følge af faldet i el-forbruget vokset til kr 365.600. Bestyrelsen mener, at dette er for højt og foreslår, at egenkapitalen bruges til at udligne kontoen for ventilationsanlæg og låsesystem før tid. Bestyrelsen vil tage initiativ til at stoppe de ekstraordinære bidrag, når det vurderes, at egenkapitalen kan dække det resterende beløb.

Bestyrelsen lægger dermed ikke op til stigning af fællesudgifter (i indeværende regnskabsår).

Udeståender

Bestyrelsen har besluttet at dekorere indgangspartierne med en folie inspireret af området. Desværre er leverandøren ikke længere i stand til at levere denne folie. Bestyrelsen leder efter en anden leverandør.

Efter maling af trappeopgangene er det tydeligt, at selve trapperne trænger til en dybdegående afrensning og forsegling. Udføres dette nu, kan en dyr slibning af overfladen undgås. Da trappeopgangene ikke er blevet malet så ofte som budgetteret i D&V-planen, forventer bestyrelsen, at rens og forsegling kan betales fra overskydende midler på D&V-planen.

Som nogen måske har bemærket, eksperimenterer bestyrelsen med brug af LED-lys i trappeopgange. Den rette balance mellem pris, levetid og lyskvalitet er ikke fundet, men bestyrelsen fortsætter med at undersøge mulighederne uden dog at forvente at gennemføre en udskiftning i 2018.

Frederiksberg, den 5. april 2018

På bestyrelsens vegne

Gerd Behrmann
Formand