

Ejerforeningen 10 am Frederiksberg

Ndr. Fasanvej 60 – 66, 2000 Frederiksberg

Postadresse Ndr. Fasanvej 66, 2000 Frederiksberg

www.ef10am.dk

Beretning for 2023/2024

Økonomi

Bestyrelsen har fortsat fokus på at sikre, at foreningens økonomi er sund og god, samt at der er midler til større nødvendige vedligeholdelsesopgaver.

Driftsoverskuddet for 2023 er på 36.406 kr. efter hensættelser.

De samlede hensættelser pr. 31.12.2023 er 2.964.245 kr.

Vedtægter

Ved den ekstraordinære generalforsamling 14. juni 2022, blev de nye vedtægter vedtaget.

Vedtægterne afventer stadig tinglysning, da der er kommet indsigelser fra Frederiksberg Kommune vedr. punkterne om "liberalt erhverv" samt "markiser". Bestyrelsen undersøger – i samarbejde med administrator – om vedtægterne skal tilrettes i forhold til enkelte af kommunens lokalplaner.

Utætheder i glastage på 5. sals altaner samt ved enkelte vinduer

Der er stadig et par steder, hvor glastagene på 5. sals altaner er utætte. Der er desuden konstateret utæthed ved enkelte vinduer. Bestyrelsen er i stadig dialog med firma for udbedring af problemet.

Ejendomsinspektøraftale

Bestyrelsen forventer at indgå en ejendomsinspektøraftale med Bjørnsholm inden generalforsamlingen. Aftalen betyder, at det fremover, vil være inspektøren, der skal kontaktes ved eventuelle skader / nødvendige arbejder samt tager sig af aftaler med håndværkere for udbedring af disse.

Renovering af brugsvandrør og faldstammer

Der har til stadighed været flere utætheder, så udskiftning af brugsvandrør samt udskiftning eller renovering af faldstammer i ejendommen er nødvendig. Der er desuden arbejdet med muligheden for ny isolering samt udskiftning af afdækningspladerne under ejendommen. Afdækningspladerne er generelt i dårlig stand, så udskiftning vil være en fordel. Det er tjekket om de indeholder asbest. Det gør de heldigvis ikke. Ejerforeningen har modtaget tilbud på begge projekter, og der skal ved generalforsamlingen 2024 tages stilling til projekterne samt til finansiering af disse.

Husorden.

Der blev i 2022 udarbejdet en ny husorden, som blev udsendt til beboerne enten via ProBo eller lagt i postkasse. I 2023 blev der udarbejdet en husorden på engelsk, som er udsendt via ProBo, samt kan ses på ejerforeningens hjemmeside: www.ef10am.dk.

Ejerforeningen 10 am Frederiksberg

Ndr. Fasanvej 60 – 66, 2000 Frederiksberg

Postadresse Ndr. Fasanvej 66, 2000 Frederiksberg

www.ef10am.dk

Vaskeriet.

Der er indgået en aftale med Miele om etablering af en app "MieleLogic". App'en kan hentes gratis og det vil være muligt at se om maskinerne er ledige, eller hvornår de er ledige. Det vil desuden være muligt at kombinere brug af vaskebrik og app for betaling for start af maskinerne. De nuværende gældende regler for vaskeriet er uændrede.

Blomsterkummerne på P-pladsen.

Ifølge Beredskabsstyrelsen er de placerede brøndringe ved indkørsel til ejendommen fra Nordre Fasanvej ikke lovligt placeret, idet det skal være muligt for redningskøretøjer at køre ind foran ejendommen og f.eks. sætte stige op, hvis dette er påkrævet.

De nuværende chikaner blev etableret i slutningen af 1990-erne, idet store/høje lastbiler flere gange have påkørt betonvangerne uden at give sig til kende, hvorved vi flere gange måtte betale adskillige tusinde kr. for ubedring af skaderne.

Det er Ok at etablere chikaner, men det skal være muligt for 1 person at kunne flytte dem, så redningskøretøjer, hvis påkrævet, kan køre ind foran ejendommen. Vi arbejder på, i samarbejde med Beredskabsstyrelsen, at finde en konstruktion, der opfylder disse krav, idet det fortsat findes påkrævet at hindre store lastbiler i at køre ind foran ejendommen. Dette er tillige årsagen til, at der gennem længere tid ikke har været beplantet.

Støj i forbindelse med "fester" og lignende

Husk, jf. husordenen, altid i god tid, gerne en uge i forvejen, at advisere ved planlagte arrangementer ved opsætning af seddel i opgangene.

Der skal stadig tages hensyn til de øvrige ejere med hensyn til støj samt undgå støjende adfærd på fællesarealerne uden for de i husordenen godkendte og anførte tidspunkter.

Byggesager ved reovering af lejligheder

Der er løbende problemer med støj uden for de tilladte tidspunkter – jf. den reviderede husordenen udsendt i 2022. I nogle tilfælde har der også været problemer med uhensigtsmæssig opbevaring af byggematerialer, ligesom der flere steder ikke er gjort rent på fællesarealerne.

Vi opfordrer til at der altid, og i god tid, dog senest en uge før arbejdet igangsættes, opsættes opslag i samtlige opgange med oplysning om, hvor der arbejdes, hvornår arbejdet påbegyndes, og oplyses om arbejdets forventede varighed.

Inden du går i gang med en større ombygning af din lejlighed, er det vigtigt, at du sikrer dig de korrekte godkendelser og byggetilladelser. På [By, bolig og miljø \(frederiksberg.dk\)](http://By.bolig.og.miljo(frederiksberg.dk)) kan du læse mere om hvornår og hvordan du søger om byggetilladelse.

Der skal for eksempel søges om byggetilladelse, hvis du overvejer at ændre på den bærende konstruktion ved at fjerne en del af eller hele væggen mellem værelse og stue. Ved ændring på bærende konstruktion skal der altid foreligge en ingeniørberegning på ændringen. Dette gælder for alle etager i ejendommen.

Sammen med en ansøgning til kommunen skal der medsendes en fuldmagt fra ejendomsinspektøren. For at ejendomsinspektøren kan give fuldmagt dit projekt, skal du derfor sørge for at sende tegninger på og beskrivelse af arbejdet, inden du begynder at søge hos kommunen.

Ejerforeningen 10 am Frederiksberg

Ndr. Fasanvej 60 – 66, 2000 Frederiksberg

Postadresse Ndr. Fasanvej 66, 2000 Frederiksberg

www.ef10am.dk

Arbejdet bør altid udføres af autoriseret håndværker.

Ejendommens inspektør kan kontaktes for rådgivning samt anbefaling af en god håndværker.

Ændringer på foreningens installationer, som f.eks. nedtagning af radiatorer, skal også godkendes af ejendomsinspektøren.

HUSK også at læse foreningens vedtægter og husorden, inden du går i gang med renoveringen. Vær særlig opmærksom på de tilladte boretider.

Ejerforeningen anmoder om, at der altid afleveres tegninger over eventuelle ændringer, bl.a. af hensyn til eventuelt senere opståede skader.

Affald

Det er en dejlig luksus af have en affaldsskakt. Husk altid at sørge for at affaldet er pakket ordentlig ind, inden det smides i skakterne. Brug derfor gerne kraftige poser og husk at lukke dem godt til, så skraldet havner i containeren og ikke ned ad skaktens vægge.

Ejerforeningen sorterer affald efter reglerne i [Frederiksberg kommunes sorteringsguide](#).

Har man ikke selv mulighed for at aflevere storskrald på genbrugspladsen, er der mulighed for at stille ting til storskrald på området ved nr. 66. Men vi skal endnu en gang gøre opmærksomme på, at der ikke må stilles toiletkummer, badekar, porcelænhåndvaske, glas og spejle eller byggeaffald til storskrald. Du må gerne stille køleskab, fjernsyn, reoler, sofaer, senge og lignende til storskrald.

Foreningen har et skab til "Farligt affald:". Skabet er placeret i området ved storskrald i gården ved nr. 66. Der skal bruges kode for at åbne skabet. Koden er: 2000.

Der findes containere til "småt elektronik" i skralderummene ved nummer 62 og 64. Skulle din elektronik-dims være for stor til at komme i containeren, må den selvfølgelig gerne stilles til storskrald.

Tøj, madvarer, mindre metalgenstande, plastik osv. skal i foreningens øvrige skraldecontainere.

Der er kommet nye kommunale regler vedr. affald af genbrugsglas. Glas afleveres fremover i kommunale glascontainere, som er placeret i gårdhaven ved nr. 60 og nr. 66.

Containere til pap findes i alle skralderum. Men husk at klappe papkasserne sammen, inden du lægger dem i containeren. Så er der plads til mere.

Cykelparkering.

Cykler må ikke parkeres langs bygning ved parkeringspladsen. Brug ejendommens cykelrum, som har adgang fra gårdhaven.

Gårdhaven.

Der er anskaffet nye havemøbler og hynder.

Der har været hyret en anlægsgartner for vejledning til pasning og vedligehold af gårdhaven.

De fremtidige planer for haven er ved at blive fastlagt i samarbejde med ny samarbejdspartner.

Ejerforeningen 10 am Frederiksberg

Ndr. Fasanvej 60 – 66, 2000 Frederiksberg

Postadresse Ndr. Fasanvej 66, 2000 Frederiksberg

www.ef10am.dk

Udlejning af lejligheder

I henhold til ejerforeningens vedtægter er det tilladt at udleje sin lejlighed, dog på nærmere fastsatte betingelser. Der skal i hvert enkelt tilfælde udfærdiges en lejekontrakt samt tillæg til lejekontrakt – se foreningens hjemmeside, www.ef10am.dk. Lejekontrakt med tillæg skal forelægges bestyrelsen til godkendelse.

Dette gælder også udlejning via Airbnb eller bureauer. Der har desværre været situationer, hvor ejere har udlejet uden orientering til bestyrelsen, og hvor man ikke i tilstrækkeligt omfang har givet instrukser til lejerne om husorden m.v. - ikke alle "turister" tænker over, at de befinder sig i private omgivelser.

Husordenen bør altid udleveres ved såvel længere udlejning som ved udlejning via Airbnb eller bureauer.

Deponering af nøgler

Det er muligt for beboere at deponere/opbevare nøgler til deres lejlighed i bestyrelsens nøgleboks, således at man, efter aftale, kan give tilladelse til at "gå ind" i en lejlighed, f.eks. hvor der er behov for håndværkerydelse, eller hvor der akut er opstået f.eks. vandskade o.l. Hvis ikke andet er aftalt, vil der altid være 2 personer, der går ind i en lejlighed. Dermed kan det undgås, at der skal rekvireres låsesmed. Det vil desuden være en fordel i forbindelse med større renoveringsarbejder, som f.eks. udskiftning af vandrør og lignende.

Vedligehold / renovering i 2024/2025

Bestyrelsen har følgende ting på bestyrelsens arbejdsliste for 2024/2025:

- Maling af vinduer.
- Udskiftning af vandrør og renovering af faldstammer.
- Udskiftning af afdækningsplader under bygningen samt bedre isolering. Forventes etableret i forbindelse med udskiftning af vandrør.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Flemming Nymann

Anette Amundsen

Marianne Lerdahl Søgaard