

København, 17. marts 2017
Journalnr., 1-434

E/F St. Kongensgade 49 og Dr. Tværgade 16

**Indkaldelse til ordinær generalforsamling
tirsdag den 18. april 2017, kl. 19.00
Hotel Phoenix Copenhagen, Bredgade 37**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning. (vedlægges).
3. Forelæggelse og godkendelse af det reviderede årsregnskab, herunder beslutning om anvendelse af evt. overskud eller dækning af evt. underskud.
4. Indkomne forslag.
 - a) Sedumbelægning + støjforanstaltning omkring mobil udstyr kr. 100.000,00
5. Forelæggelse og godkendelse af endeligt budget for det indeværende regnskabsår.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 - Casper Frimann (på valg)
 - Kenn Milo (ikke på valg)
 - Maryanne Kavansky (på valg)
 - Hans Secher (ikke på valg)

 - Kirsten Lück (ikke på valg)
 - Peter Hecht-Hansen (på valg)
7. Valg af administrator. (bestyrelsen indstiller Boligexperten)
8. Valg af revisor. (bestyrelsen indstiller DataRevision)
9. Eventuelt

Regnskab for 2016, budget for 2017, beretning og forslag vedlægges.

Med venlig hilsen
På bestyrelsens vegne

Michael Raft
Administrator
Mail: michael@boligexperten.dk

**E/F Store Kongensgade 49
Store Kongensgade 49 og Dr. Tværgade 16
1264 og 1302 København K**

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2016 - 31.12.2016

2. regnskabsår

CVR. Nr.: 36 10 08 34

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Aktiver.....	9
Passiver.....	9
Noter til årsrapporten.....	10-12

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: E/F Store Kongensgade 49
Store Kongensgade 49 og Dr. Tværgade 16
1264 og 1302 København K

Bestyrelse: Casper Frimann Hansen Formand
Kenn Milo Kasserer
Maryanne Kavansky
Hans Secher

Suppleant: Kirsten Helle Kjær Lück
Peter Hecht-Hansen

Administrator: Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Øvrige Vedtægter er lyst pantstiftende i nr 2-5 og 7-24 med kr 30.000, dog er vedtægterne i erhvervsejerlejligheden nr 1 er tinglyst med kr 60.000.

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2017

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapport for året 2016 for Ejerforeningen Store Kongensgade 49.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter og vi anser den valgte regnskabspraksis som hensigtsmæssig.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15/3/2017

Administrator:

Michael Raft
Boligexperten Administration A/S

København, den 15/3/2017

Bestyrelse:

Casper Frimann Hansen
Formand

Kenn Milo

Maryanne Kavansky

Hans Secher

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmer i E/F Store Kongensgade 49

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Store Kongensgade 49 for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og vedtægterne.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2016. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Frederiksberg, den 15/3/2017

DataRevision, cyr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer


Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Ejerforeningen Store Kongensgade 49 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og almindeligt anerkendte retningslinjer for ejerforeninger, samt foreningens vedtægter. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og udgør i al væsentlighed følgende:

Generelt om indregning og måling.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de opkræves hos medlemmerne og omkostninger fordeles på regnskabsår, således at de svarer til de beløb, der faktisk vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningens, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

RESULTATOPGØRELSEN

Periodisering

Regnskabsposter er i al væsentlighed periodiserede, således at årsrapporten indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunkt.

Bidrag fra medlemmer

Der er i årsrapporten medtaget det for perioden opgjorte teoretiske fællesbidrag.

Ikke indbetalt fællesbidrag, samt forudbetalt fællesbidrag er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende og forudbetalt fællesbidrag.

Fordeling af udgifter mellem beboelse og erhverv

Ifølge foreningens vedtægter § 20,3, 23,3 og 23,4 er der en afgrænsning af udgifter mellem erhvervslejligheden nr 1 og beboelseslejlighederne nr 2-5 og 7-25:

Nr 1 deltager ikke i udgifter til ren- og vedligeholdelse samt fornyelse af tagterassen.

Nr 1 deltager ikke i udgifter til udvendig behandling og udskiftning af døre, vinduer og glas.

Nr 1 betaler selv ren- og vedligeholdelse, fornyelse og reparation af erhvervslejlighedens facade, indgangspartier og vareindlevering, udvendige døre og vinduer, nr 1 skal selv bortskaffe affald.

Nr 1 betaler selv for teknisk installationer, der alene betjener/forsyner erhvervslejligheden, herunder vedligeholdelse og udskiftning.

Svalegange og tagterasser

Beboelseslejligheder der har enebrugsret til et afgrænset svalegangsareal og skal selv forestå rengøring og pasning, mens beboelseslejligheder med tagterasser derudover skal betaler for vedligeholdelse og fornyelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes årets resultat og afregninger fra medlemmerne.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2016 - 31. DECEMBER 2016

	Note	Realiseret 2016 (12 mdr.) i kr.	Budget 2016 (12 mdr.) (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2014/15 (16 mdr.) i tkr.
Indtægter				
Fællesbidrag.....		642.342	642	816
Fællesbidrag, ejendomsskat.....		0	0	690
Indtægter ved udlejning af antenner.....	8	117.325	114	148
Øvrige indtægter.....		2.500	0	0
Indtægter.....		762.167	756	1.653
Udgifter				
Ejendomsskat.....		0	0	690
Dagrenovation og renholdelse fortove.....		74.071	90	109
Vicevært og renholdelse.....	1	108.878	158	238
Forsikringer, ejendom, bestyrelsesansvar mv.....		38.147	37	45
Elektricitet.....		22.192	30	34
Vedligeholdelse, løbende.....	2	213.287	65	107
Vedligeholdelse, planlagt.....	3	292.101	285	0
Foreningsomkostninger mv.....	4	76.579	91	94
Udgifter.....		825.255	756	1.317
Primært driftsresultat.....		-63.088	0	336
Finansieringsposter:				
Renteudgifter, netto.....		-1.133	0	0
Årets resultat.....		-64.221	0	337
Resultatdisponering				
Henlagt til fremtidige vedligeholdelse.....		0	0	0
Anvendt af henlæggelserne.....		0	0	0
Overført til næste år.....		-64.221	0	337
Disponeret i alt.....		-64.221	0	337

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER	Note	2016 i kr.	2014/15 i tkr.
Tilgodehavende fællesbidrag og varme.....		0	3
Forudbetalte omkostninger (vand).....		29.250	0
Øvrige tilgodehavender.....		8.416	27
Varmeregnskab, igangværende.....	6	122.174	0
Danske Bank, driftskonto nr 1155 0118.....		870.119	661
AKTIVER.....		1.029.959	691
PASSIVER			
Saldo pr. 1.1.2016.....		336.520	0
Årets resultat.....		-64.221	337
Udgifter der udelukkende vedrører beboelse kr 74.436.....		-24.716	0
EGENKAPITAL.....		247.583	337
Skyldige omkostninger.....	7	677.274	137
Skyldigt nr 1 for udgifter der udelukkende vedrører beboelse.....		24.716	0
Forudbetalte medlemsbidrag.....		19.626	40
Vandregnskab, igangværende.....	5	2.514	80
Varmeregnskab, igangværende.....	6	0	45
Deposita.....		58.246	54
Kortfristede gældsforpligtelser.....		782.376	355
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		782.376	355
PASSIVER.....		1.029.959	691

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret 2016 (12 mdr.) i kr.	Budget 2016 (12 mdr.) (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2014/15 (16 mdr.) i tkr.
Vicevært og renholdelse:	1			
Ejendomsservice.....		47.091	0	43
Trappevask.....		36.433	42	96
Inspektør og vicevært.....		0	50	43
Vinduespolering.....		0	0	2
Pasning af grønne og befæstede arealer.....		2.695	20	8
Leje af renovationslift.....		15.320	16	20
Snerydning og saltning.....		2.325	15	7
Øvrig renholdelse, container.....		5.014	15	19
		108.878	158	238
Vedligeholdelse, løbende:	2			
Blikkenslager.....		12.074	10	14
Drift af køle og ventilationsanlæg.....		0	10	0
Service og tilsyn tekniske installationer.....		0	15	0
Elektriker og lyskilder.....		41.269		0
Dørtelefonanlæg med adgangskontrol.....		60.908		0
Gitterlåge i kælderen.....		11.873		1
Kloakservice.....		3.876		0
Låseservice inkl salg af nøgler.....		-2.500		6
Centralvarmeanlæg.....		38.420	2	2
Elevator, service og elevatortelefon.....		16.186	20	12
Elevator, reparationer.....		17.050		30
Cykelstativer.....		14.131		0
Diverse serviceabonnementer.....		0	0	0
Skadedyrsbekæmpelse.....		0		28
Selvrisiko ved forsikringssager.....		0		5
Rådgivning.....		0		9
Budgetpost.....			8	
		213.287	65	107

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret 2016 (12 mdr.) i kr.	Budget 2016 (12 mdr.) (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2014/15 (16 mdr.) i tkr.
Vedligeholdelse, planlagt	3			
Terasseprojekt.....		74.436	75	0
Epoxy svalegange.....		73.694	60	0
Vandmålere.....		143.971	100	0
Elevatorer og escalatorer.....		0	50	0
		292.101	285	0
Foreningsomkostninger:	4			
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		11.000	14	14
Administrationshonorar.....		44.982	45	59
Varmeregnskabshonorar.....		0	0	6
Skattefri bestyrelsesgodtgørelse.....		0	0	0
Møde- og bestyrelsesudgifter.....		12.835	25	12
Bredbånd, IT-udgifter, hjemmeside.....		5.114	0	0
NETS og bankgebyrer.....		2.648	3	2
Diverse.....		0	4	0
		76.579	91	94

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2016 i kr.	2015 i tkr.
Vandregnskab	5		
Indbetalt a conto.....		43.328	96
Afholdte omkostninger til vand.....		40.814	16
		2.514	80
Varmeregnskab	6		
Indbetalt a conto.....		141.027	143
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		263.201	98
		-122.174	45
Skyldige omkostninger:	7		
For meget betalt ejendomsskat, tilbagebetalt 20/9/2016.....		572.281	0
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		11.000	0
BDO, revision og regnskabsmæssig assistance.....		0	14
Boligexperten Administration A/S.....		2.101	0
Københavns Ejendomsservice A/S.....		9.334	0
DONG, elektricitet.....		10.563	0
Hofor, fjernvarme.....		36.895	0
Hofor, vand.....		35.100	7
Danske Ejendomme A/S, udlæg.....		0	86
Øvrig gældposter.....		0	30
		677.274	137
Lejeindtægter mobilmaster	8		
De enkelte ejere er skattepligtige af deres andel af indtægterne for udlejningen af mobilmaster. Det skattepligtige beløb udgør for året 2016 udgør kr 37,83 pr fordelingstal.			

Budget for E/F Store Kongensgade 49
01.01.2017 - 31.12.2017

	Budget 2016	Realiseret 2016	Budget 2017
INDTÆGTER			
Fællesudgifter	642.338	642.342	642.338
Antenneleje	114.016	117.325	110.000
Salg af nøgler	-0	2.550	-0
INDTÆGTER I ALT	756.354	762.217	752.338
UDGIFTER			
Ejendomsudgifter:			
Renovation	-90.461	-74.071	-95.000
EI	-30.000	-22.192	-15.000
Forsikringer	-37.000	-38.147	-38.500
Ejendomsservice (faktura)	-50.000	-51.529	-0
Anden renholdelse	-0	-4.375	-0
Snerydning	-15.000	-2.325	-15.000
Trappevask & vinduespolering	-42.000	-31.996	-95.000
Storskrald	-15.000	-0	-15.000
Renovationsredskaber	-16.000	-0	-16.000
Ejendomsudgifter i alt:	-295.461	-224.635	-289.500
Ordinær rep. og vedligeholdelse			
Blikkenslager, VVS	-0	1.910	-10.000
Elektriker	-0	-41.269	-10.000
Låsesmed	-0	-50	-5.000
Kloakservice	-0	-3.876	-5.000
Montering af nye vandmålere	-100.000	-143.971	-0
Varmeanlæg	-11.500	-61.777	-10.000
Køle og Ventilationsanlæg	-10.000	-0	-10.000
Gård & have	-20.000	-17.363	-20.000
Elevator	-70.000	-37.965	-70.000
Diverse materialer	-300	-102	-0
Rådgivning	-15.000	-0	-15.000
Dørtelefonanlæg	-0	-60.908	-5.000
Vedligeholdelse, løbende	-8.093	-0	-110.382
Ordinær rep. & vedligeh. i alt:	-234.893	-365.371	-270.382
Ekstraordinær vedligeholdelse - genopretning/renovering			
Skridsikring af svalegange	-60.000	-89.014	-0
Teresse Projekt	-75.000	-74.436	-100.000
Ex. ord. vedligeholdelse - genopretning/renovering i alt:	-135.000	-163.450	-100.000
Administrationsudgifter:			
Administrationshonorar	-45.000	-44.982	-45.675
Øvrige adm. udgifter	-0	-0	-781
Møder, generalforsamling	-25.000	-7.647	-25.000
Bestyrelsesudgifter	-0	-5.188	-0
Kontorart., papir, porto	-4.000	-1.202	-3.000
Diverse gebyrer	-3.000	-1.445	-2.000
Internet	-0	-385	-2.000
Revision, regnskab	-14.000	-11.000	-14.000
Administrationsudgifter i alt:	-91.000	-71.848	-92.456
Renteudgifter mm.:			
Andre renteudgifter	-0	-1.133	-0
Renteudgifter mm. i alt:	-0	-1.133	-0
UDGIFTER I ALT	-756.354	-826.437	-752.338
Årets resultat:	-0	-64.221	-0

Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen har afholdt 6 bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling, bestyrelsen har ligeledes afholdt møder med ejer og lejer af erhvervsejerlejligheden.

På GF 2016 blev det vedtaget at ejerforeningen skulle skifte administrator fra DATEA til Boligexperten. Dette blev effektueret pr. 1. juli, og bestyrelsen er tilfredse med skiftet, som ud fra bestyrelsens synspunkt, fungerer rigtig godt.

Siden GF har bestyrelsen afsluttet flere af de planlagte aktiviteter. Foldedøren i elevatoren i nr. 49 er udskiftet og svalegangene har fået lavet ny skridsikker belægning.

På GF blev der diskuteret flere løsninger på vores problemer med cykeltyverier samt uvedkommendes adgang til ejendommen.

Bestyrelsen forsøgte at få et overblik over udleverede nøgler fra den tidligere ejer, dog uden held.

Bestyrelsen besluttede derfor at igangsætte udskiftning af nøgler til elektronisk adgangskontrol, således at udleverede nøgler ikke længere kunne benyttes, ligesom bestyrelsen i det nye system har mulighed for at gå ind og se hvem som senest har aktiveret sin brik, i tilfælde af tyveri fra kælder eller uvedkommendes adgang til ejendommen.

Bestyrelsen er godt tilfredse med brugeroplevelsen af systemet, og siden ibrugtagning har der ikke været rapporteret yderligere hændelser.

Bestyrelsen har forhandlet ny kontrakt for mobilmast med TDC mobil, hvilket har medført en uopsigelighed i 10 år, og lejen andrager årligt kr. 57.000,00 med en årlig stigning på 2 %.

Ejendommen har fået nyt rengøringsfirma pr. 1. januar 2017. Bestyrelsen var ikke tilfredse med TipTop, og forsøgte ved flere lejligheder at få dem til at gøre et bedre arbejde, uden held. Bestyrelsen besluttede derfor at give kontrakten til vores viceværtfirma, Kbh. Ejendomsservice, som bestyrelsen har været tilfredse med i forhold til deres service på ejendommen som vicevært.

Bestyrelsen vil dog gerne her opfordre alle til at passe på, samt holde vores fælles arealer pæne.

Uddrag af husorden:

1.1 Det enkelte medlem har ansvar for og skal påse, at elevator, trappeopgang m.v. ikke beskadiges i forbindelse med flytninger og lignende, og at der snarest foretages rensning af ruder og tæpper, som tilsnaves af medlemmets husdyr.

1.2 Der må ikke nydes tobak i trappeopgangene og elevatorerne.

1.3 Brandvedtægten tilsiger, at intet må henstilles på trappeafsatser og teknikrum i opgange og lignende fælles arealer. Dette betyder til eksempel, at måtter, fodtøj, barnevogne og andet skal stilles i den enkelte beboers egen lejlighed. Henstillede genstande fjernes af viceværten uden varsel.

Bestyrelsen er gentagne gange blevet kontaktet af beboertalsmanden, fra naboejendommen. Henvendelserne er gået på, at den nye etage på ejendommen ind mod vores gård, oplever problemer med fugt grundet dårlig isolering. De har ønsket at isolere hele væggen udvendigt fra vores side, hvilket ville medføre 3 måneder med stillads, samt at muren ville gå ind over skellet.

Bestyrelsen har ikke kunnet imødekomme ønsket, dels pga. tidligere erfaringer med deres entreprenør, og dels da det er muligt at lave en indvendig isolering på egen matrikel.

I efteråret oplevede flere problemer med at få varme på nogle af deres radiatorer, bestyrelsen brugte en del tid på at fejlsøge, bl.a. med hjælp fra vicevært og VVS'er. Fejlen blev lokaliseret i erhvervsejerlejligheden, som havde lukket nogle strenger helt af, da man havde fjernet nogle radiatorer.

Varmen kører nu som den skal hos alle.

Bestyrelsen har en verserende sag vedr. støj fra restaurant BØFs udsugning samt fra 3mobils anlæg i gården. Bestyrelsen er i kontakt med begge parter og forventer snarest at problemet bliver løst. Bestyrelsen har også sat penge af til udskiftning af pileflet omkring mobilanlæg, til et mere lydisolerende materiale.

Bestyrelsen har også sat penge af til at se på en opdatering af sedumbelægning, som ikke gror lige pænt på hele dækket. Bestyrelsen foreslår en delvis udskiftning til skærver. Dog vil bestyrelsen godt opfordre alle til at respektere, at beplantningen hverken må betrædes af hunde eller mennesker. Dette er til for at give de bedste vækstbetingelser.

Bestyrelsen har undersøgt muligheden for en anden belægning end den nuværende tagpap på "tagterrassen", dette har dog ikke været muligt, hvorfor bestyrelsen ikke kan komme med et forslag til ændring.

En anden sag som bestyrelsen pt. bruger en del tid på, er fugtproblemer på badeværelset i lejlighed 49, 3.3. Problemet har været kendt længe, og ejeren har haft Roar (oprindelig entreprenør) til at finde årsagen.

Efter flere forsøg med kamera i faldstammen, samt hultagning både i 49, 3.3 og i 49, 3.4 har vi ikke fundet årsagen.

Næste indgreb vil blive fra svalegangen på 4. sal, hvor Roar håber at komme ind til faldstammen og finde årsagen, således denne kan udbedres.

Som alle er bekendt med, har ejeren af erhvervsejerlejligheden udlejet Danske Banks lokaler til Dansk Supermarked (Netto).

Dette har indebåret en heftig korrespondance mellem DNP og dennes advokat, vedr. ønskede ændringer af facade, adgangsforhold mm.

Bestyrelsen har ud fra de tinglyste vedtægter, samt det mandat som er givet til bestyrelsen, arbejdet for en løsning som kunne accepteres af både lejligheder og erhverv. Det er ikke altid nemt, at gøre alle 100 procent tilfredse i et sådant forløb, og bestyrelsen har da også modtaget både trusler om fagedret, samt stærke utilfredse henvendelser fra andre ejere i denne sag. Bestyrelsen har kun haft det ene formål, at mindske indgreb i ejendommen, og dennes facade mest muligt, ligesom bestyrelsen har søgt den mulige løsning som kommer alle i ejerforeningen til mindst gene, både private som erhverv.

Bestyrelsen står til fulde indenfor det arbejde, som bestyrelsen har gjort i denne sag.

Slutteligt håber bestyrelsen på fortsat godt naboskab, og en god generalforsamling i april.

Bestyrelsen indstiller i budget for det kommende år, en opdatering af sedumbelægning, med udskiftning til skærver på udvalgte områder.

Ligeledes foreslås støjdæmpende foranstaltning omkring mobil anlæg, samt bedre adgangsforhold til dette.

Budget kr. 100.000,00