

## Bestyrelsens skriftlige beretning for beretningsåret 2011 for Ejerforeningen Herman Bangs Have

1. Indledning .....	1
2. Bestyrelsens sammensætning og mødeaktivitet .....	1
3. Aktivitet gennem året .....	2
4. Foreningens regnskab for 2011 .....	3
5. Status for dæk over P-kælder, gårdbelægning, nedkørselsrampe og grundfond.....	3
6. Øvrige aktiviteter.....	4
7. Øvrige bemærkninger .....	4
8. Budget 2012 .....	4
9. Afslutning.....	5

### 1. Indledning

I henhold til vedtægterne for Ejerforeningen Herman Bangs Have (foreningen) udarbejder bestyrelsen en skriftlig beretning for beretningsåret, som sendes til medlemmerne inden generalforsamlingen.

### 2. Bestyrelsens sammensætning og mødeaktivitet

Ejendomsselskabet Provstebo A/S (Provstebo) ejer 40 (ud af 138) lejligheder (29 %). Målt på antal stemmer er der til de 40 lejligheder tilknyttet 3.103 stemmer (ud af i alt 10.178 stemmer). Som følge af genudlejning af ikke-solgte ejerlejligheder (i alt 12) har Provstebo yderligere mistet stemmeret, så Provstebo's stemmeandel nu under hensyntagen hertil udgør 2.053, svarende til 21%.

Der har gennem hele året været 5 medlemmer i bestyrelsen og 1 suppleant.

På generalforsamlingen i 2011 blev bestyrelsen sammensat som følger:

- Erik Veedfald (Ejendomsselskabet Provstebo A/S, formand), (på valg på GF i 2012)
- Aksel Bjørnsen (Ejendomsselskabet Provstebo A/S), (på valg på GF i 2013)
- Ulla Faber (på valg på GF i 2012)
- Nina Herskind (på valg på GF i 2013)
- Gregers Juel Jensen (på valg på GF i 2012)

Ulla Faber, Gregers Juel Jensen og Erik Veedfald er alle villige til genvalg.

Som suppleanter blev valgt:

- Jørgen Bernth (på valg på GF i 2013)

Bestyrelsen har siden sidste års generalforsamling afholdt 5 bestyrelsesmøder. Der har i bestyrelsen været tilfredshed med samarbejdet med ejendommens administrator, Datea, og med ejendommens varmemester, Bo Blåberg, som også i år har ydet en rosværdig indsats.

### 3. Aktivitet gennem året

Bestyrelsen har overordnet fokuseret på den daglige drift af ejendommen. Der har således ikke i årets løb været planlagt eller udført større installations- eller bygningsarbejder.

Der har fortsat været fokus på vandindtrængning til P-kælderen. Der er også i år sket gennemsvining af vand ved kraftigt regnvejr. Der er indhentet en ny teknisk udtalelse om problemet fra ingeniør Jens Bokelund. De i årets løb foretagne undersøgelser udvalgte steder i dækket over parkeringsrummet tyder på, at det med anvendelse af relativt små midler er lykkedes at formindske vandgennemtrængningen. Indtil videre er det stadig vurderingen, at situationen er under kontrol, og at skader på de mere fundamentale elementer af parkeringsdækket kan undgås. Bestyrelsen vil lægge op til at der i 2012 gennemføres udbedring af de problemområder, som Jens Bokelunds rapport har peget på. Udgifter hertil er indeholdt i budgettet for 2012.

Der har i bestyrelsen også i 2011 været drøftelser om mulighederne for etablering af en lejlighed i aktivitetsrummet med henblik på salg. Som følge af ændringer i tinglysningsbekendtgørelsen, som blev omtalt på forrige års generalforsamling, er der desværre blev gennemført ændringer i regelsættet, som har bevirket, at bestyrelsen nu har besluttet at skrinlægge projektet med et salg af aktivitetsrummet som ejerlejlighed. Der er således i slutningen af året ved Vestre Landsret afsagt en dom om en anden ejendom/tilsvarende sag, som administrativt og økonomisk nu vil gøre det umuligt at udskille et sådant areal fra de eksisterende panterettigheder. Bestyrelsen vil det kommende år på ny drøfte, om der kan findes en relevant anvendelse af lokalerne og opfordrer medlemmerne til på ny at fremkomme med forslag og ønsker, herunder på generalforsamlingen. Der har på grund af den korte tid siden projektet måtte skrinlægges, ikke været mulighed for i detaljer at undersøge alternative anvendelsesmuligheder og de økonomiske konsekvenser heraf. Bestyrelsen finder generelt, at der burde kunne være mulighed for at beboerne udnyttede rummet i større grad end i dag. Det har i bestyrelsen indledningsvis været overvejet, om rummet med fordel kunne ombygges til en lejlighed med henblik på udlejning, men der er alene tale om en tanke, som i givet fald skal undersøges nærmere. Bestyrelsen har stillet et forslag til generalforsamlingen om at få bemyndigelse til at kunne afholde nødvendige men begrænsede udgifter (maksimalt 25.000 kr.) til at få mulighederne og de økonomiske og tekniske forhold belyst med henblik på at generalforsamlingen senere vil kunne tage konkret stilling til en ændret anvendelse. Bestyrelsen har ikke på det foreliggende grundlag ønsket at iværksætte potentielt udgiftskrævende undersøgelser uden på ny at have drøftet sagen på generalforsamlingen.

Bestyrelsen har indgående drøftet adgangsforhold til ejendommens kælderrum, hvor der også i år desværre har været flere indbrud. Sagerne er anmeldt til politiet. Der har været 2 nøglekortløsninger på bordet (udgift anslået til henholdsvis 240.000 kr. og 520.000 kr. inkl. moms). Det vil således være relativt bekosteligt at udskifte det nuværende låsesystem med et elektronisk system, som dog anses for fleksibelt og effektivt. En anden løsning, som er drøftet, vil være at omkode alle opgangs- og kælderlåse og foretage udskiftning af nøglerne. Denne løsning skønnes at koste ca. 56.000 kr. inkl. moms. Det er denne løsningsmodel, som bestyrelsen har valgt at foreslå i budgettet for 2012. Bestyrelsen har også drøftet opsætning af videokameraer, men også denne løsning anses for meget dyr og er således stillet i bero.

Der er gennemført maling af vinduer på facader mod øst. Ejendommens resterende vinduer forventes malet i løbet af 2012-3.

#### **4. Foreningens regnskab for 2011**

Årets resultat blev i henhold til regnskabet på godt 212.000 kr. Efter henlæggelse til grundfonden var der tale om et negativt resultat på knap 38.000 kr. I 2010 var der efter henlæggelse til grundfonden tale om et overskud på godt 155.000 kr. Foreningens økonomiske stilling anses at være sund og solid. Der har været indtægter i form af ejerforeningsbidrag på ca. 2.936.000 kr. De betales som bekendt efter fordelingstal, og udgjorde pr. fordelingstal 288 kr. Bidraget har været uændret de seneste 7 år, hvilket bestyrelsen anser for meget tilfredsstillende. Hertil kommer indtægter fra leje af P-pladser (ca. 296.000 kr.) og udleje af fælleslokalet på ca. 16.000 kr. Udlejningen af fælleslokalet har været lidt højere end forrige år.

Fra disse indtægter trækkes årets driftsomkostninger, bl.a. til forsikringer (ca. 171.000 kr.), løn til ejendomsfunktionærer inkl. afløsning (ca. 427.000 kr.), renholdelse m.v. (ca. 167.000 kr.), dagrenovation m.v. (ca. 240.000 kr.), udgifter til serviceabonnementer (dvs. elevator, ventilation, varmeanlæg m.v.) på (ca. 133.000), udgifter til el, varme og vand (ca. 800.000 kr.) samt administrationsudgifter til Datea (ca. 300.000). Udgiften i 2011 er højere end registreret i 2010, idet der med virkning for 2011 blev indført moms på administrationshonorar. Endelig fratrækkes udgifter til vedligeholdelse, som har belastet regnskabet med ca. 777.000 kr. Der henvises i øvrigt til specifikation af udgiftsposten, vist i årsrapporten side 13.

Der er, som vedtaget på sidste års generalforsamling, afsat 250.000 kr. til den såkaldte grundfond, som skal opfange fremtidige udgifter til fælles udvendig vedligeholdelse, jfr. vedtægternes § 20 og 22. Der er netto indtjent godt 36.000 kr. i renteindtægter stammende fra foreningens likvide placeringer. Bestyrelsen udnyttede sidste forår muligheden for at kunne placere midler i relativt "sikre" obligationer, udstedt i DKK af enten den danske stat eller danske realkreditinstitutter, som supplement til de hidtidige muligheder i vedtægterne, som alene tillader indskud i danske pengeinstitutter. Bestyrelsen har i marts måned 2011 valgt at placere nogle af midlerne i kortløbende realkreditobligationer til en rente på ca. 3,0 pct. Som følge af rentefald er der på denne placering opnået en urealiseret kursgevinst på 76.000 kr. I øvrigt står de likvide midler nu placeret i flere pengeinstitutter med beløb under grænsen på 100.000 EUR., som maksimalt dækkes af indskydergarantifonden.

Hvad angår udlejningen af P-pladserne, kan det supplerende oplyses, at der p.t. kan meldes alt udlejet. Der har i årets løb været tale om venteliste.

Det underskud, som er realiseret i år, foreslås overført til næste år. Foreningen har nu en egenkapital på 4.685.776 kr. Heri indgår værdien af parkeringskælderens med 2.000.000 kr. Det kan oplyses, at den offentlige vurdering af parkeringskælderens er ansat væsentligt højere (til 5.650.000 kr.).

#### **5. Status for dæk over P-kælder, gårdbelægning, nedkørselsrampe og grundfond**

Bestyrelsen har i de skriftlige beretninger de senere år søgt at belyse den usikkerhed, der er vedr. de fremtidige udgifter til en eventuel renovering af dækket over P-kælderens. Der blev i 2005 lavet en større teknisk rapport herom, og der er også blevet redegjort for sagen på efterfølgende års generalforsamlinger. Konklusionen af rapporten var dengang, at der ikke var noget umiddelbart behov for at gribe ind, men at det ikke kunne udelukkes, at der inden for en 5-10 årig periode skulle anvendes et større beløb på renovering af dækket over P-kælderens.

Det er velkendt, at der, når det har regnet meget - og der har også været regn i det forgangne år - er trængt vand ned i parkeringskælderens. Ingeniørernes formening har tidligere været, at der ikke entydigt kunne findes en årsag til problemerne. De eksisterende afvandingsbrønde er i årets løb blevet inspiceret, og nye opgravninger og undersøgelser er gennemført. Bestyrelsen har anvendt en ny ingeniør på opgaven. Dette firma, Jens Bokelund ApS, har udarbejdet en vurdering af, hvor der med fordel vil kunne ske nærmere undersøgelser af problemet, og bestyrelsen har fulgt rådgi-

vers anbefalinger. Der er i 2011 afholdt udgifter til rapportudarbejdelse, og der vil i løbet af foråret 2012 blive udført de foreslåede indgreb.

I 2007 drøftedes indgående nedkørslen til parkeringskælderen, hvor dele af rampens elektriske system gennem flere år har været defekt, og hvor en genopretning derfor har været overvejet. Det er imidlertid ganske dyrt at rette op på, i størrelsesordenen 5-600.000 kr. Det er fortsat bestyrelsens holdning, at der ikke bør ofres penge på en udskiftning af elinstallationen, som kan opvarme nedkørslen. Den nederste 1/3 af rampens elinstallation fungerer stadig tilfredsstillende. De vejfarende gøres opmærksom på glatførisikoen. Situationen vil blive fulgt løbende og det er fortsat bestyrelsens holdning, at sagen bør ligge i bero.

## 6. Øvrige aktiviteter

Bestyrelsen og Provstebo har i efteråret indgående arbejdet med at afgive kommentarer og indsigelser mod et påtænkt byggeprojekt på Falkonergårdens Gymnasium (beliggende nord for Herman Bangs Have). Der er afgivet to sæt indsigelser til Frederiksberg Kommune. Sagens stilling er endnu uvis, men vil blive fulgt af bestyrelsen. Der henvises til foreningens hørings svar lagt på [www.hermanbangshave.dk](http://www.hermanbangshave.dk).

## 7. Øvrige bemærkninger

Bestyrelsen vil endnu engang opfordre til, at ejendommens beboere overholder ejendommens husorden. Heri indskærpes bl.a., at der **ikke** må henstilles ting på trappeopgange. Cykler skal placeres i stativer på terræn eller i cykelkælderen. Bestyrelsen har ikke glemt, at der sidste år blev opfordret til at opstille flere cykelstativer. Så længe der er ledige parkeringsmuligheder i stativerne på terræn opfordres der til at disse først bruges. Cykler må stadigvæk ikke anbringes i buegangene.

Bestyrelsen skal tillige indskærpe, at husordenens regler for henstilling af affald (herunder større affald) skal overholdes. Det må **ikke** sættes i kælderen, men skal placeres i dertil indrettede afsnit på containerpladsen. Sorteringsanvisningerne skal overholdes. I modsat fald kan det blive nødvendigt at erstatte ordningen med en, hvorefter beboerne selv skal aflevere affaldet på kommunens sorteringsanlæg. Bestyrelsen finder det urimeligt og uhensigtsmæssigt, at varmemesterens tid – som det meget ofte er tilfældet – skal bruges på at rette op på konsekvenser af overtrædelser af regelsættet.

Hunde tilhørende ejendommens beboere må **ikke** luftes på fællesarealer og skal i øvrigt føres i snor. Efterladenskaber skal samles op.

Det skal også indtrængende indskærpes, at musik og støjende adfærd **ikke** må være til gene for de øvrige beboere i ejendommen. Der må i øvrigt ikke foregå leg og rygning i kælderopgange eller i kælderen.

## 8. Budget 2012

Bestyrelsen fremlægger på generalforsamlingen forslag til budget for 2012. Der vil blive redegjort mundtligt og mere detaljeret for forslaget på selve generalforsamlingen.

Der er ikke tale om væsentlige ændringer i det overordnede billede i forhold til situationen de foregående år. Ejerforeningsbidraget foreslås fastholdt. Sats for leje af P-plads i parkeringskælderen fastholdes.

Der er i budgettet tale om pristalsregulering af en række udgiftsposter. Leverancer af el og vand, renovation m.v. er reguleret i henhold til foreliggende skøn og a conto-opkrævning fra de respektive leverandører.

Det er i øvrigt i bestyrelsen enighed om at fastholde bidraget til grundfonden på 250.000 kr. også for det kommende år.

Bestyrelsen fremlægger på generalforsamlingen forslag om udskiftning af nøglesystemet. Der søges tillige bemyndigelse til at måtte afholde udgifter (op til 25.000 kr.) til undersøgelse af mulighederne for en ændret anvendelse af aktivitetsrummet.

## **9. Afslutning**

Bestyrelsen ser frem til et konstruktivt samarbejde i det kommende år.