



AZALEAPARKEN.DK

EJERFORENINGEN AZALEAPARKEN

Bestyrelsens beretning for perioden 1. juni 2023 – 31. maj 2024

Årets gang

På generalforsamlingen i september 2023 var der genvalg af den siddende bestyrelse Margit Bøje, Sasa Vujovic og Klaus Hougaard Pedersen. Som suppleanter blev valgt Mads Rohde Tornhøj og Søren Lorenzen .

På første møde konstituerede bestyrelsen sig med genvalg af Klaus Hougaard Pedersen som formand.

Af ting, som er sket i løbet af det forgangne år, kan nævnes:

- Den lave bygning er malet på begge sider af Peter Maler Entreprise (udført i sommeren 2023).
- Gulvene i indgange og i vaskeriet er rengjorte og frisket op af Frederiksberg Gulve (udført i sommeren 2024).
- Gavlene er rengjorte af AlgeNord og fugerne er udbedret af Kleit Fugeservice (del af budgettet 2024/2025).
- Svalegangene er blevet rengjorte (betalt af CleanDanmark pga flere års forsømmelser).

Det var oprindeligt planen at forberede udskiftning af stigestrengene. Men en snak med beboer i ejendommen overbeviste bestyrelsen om, at det kræver en ordentlig forberedelse og planlægning.

Fibernet i ejendommen (skulle udføres af Norlys besluttet på generalforsamlingen i 2022) blev endnu engang udskudt og bestyrelsen besluttede på den baggrund at opsige aftalen. Projektet er sat i bero.

Af reparationer og vedligeholdelser, der er udført i det forgangne år, kan bl.a. følgende nævnes:

- Kristtorn plantet foran den lave bygning.
- Udskiftning af ventilator på taget.
- Reparationer elevatorer – herunder nye alarmer og inddækning pga lovkrav.
- Rensning af brønde og nedløb fra taget efter regnvejret i efteråret 2023.
- Fastgørelse af lister på taget efter stormen i efteråret 2023 (på garantien).
- Glemte vaskerilåse er taget ned (ny kan købes for 400 kr.).
- Skiltet ved indkørslen fra Azaleavej er repareret.



AZALEAPARKEN.DK

I løbet af året har ejerforeningen fået nyt elevatorfirma. Det er nu Alti Elevator, som servicerer cores elevatorer.

Som nævnt sidste år, har ejerforeningen opsagt samarbejdet med forsikringsmægleren North (tidligere Assurancepartner) pga. for dårlig rådgivning. Det lykkedes efter mange forhandlinger at få 30.000 kr. retur af betalt kommission.

Regnskab 2023/2024

Som det fremgår af det medsendte årsregnskab, er der balance mellem indtægter og udgifter. Balancen er fremkommet ved, at opsparingen til større renoveringsarbejder er tilført "overskuddet" på ca. 200.000 kr. (budgetteret med 77.000 kr.). Det forøgede overskud skyldes at forberedelserne til udskiftning af stigestrengene ikke blev iværksat. Opsparingen er på ca. 500.000 kr., hvilket er det niveau bestyrelsen ønsker at have i tilfælde af der skulle ske uventede "skader".

I stedet brugte bestyrelsen noget af budgettet på at få rengjort gulvene i indgange og vaskeriet.

Der er brugt mindre end budgetteret på:

- El (ca. 45.000 kr.) – sidste år var prisen for el høj og derfor var der budgetteret med at det høje niveau fortsatte - kwh forbruget stort set uændret jf nedenfor.
- Forsikring (ca. 12.000 kr.) – returkommission delvist modsvaret af bl.a. aftalt honorering for arbejdet med at skaffe returkommission.
- Renovation (ca. 11.000 kr.) – tidligere års stigning i udgiften udeblev, men udgiften stiger kraftigt i 2024/2025.
- Servicefirmaer (ca. 19.000 kr.) – hovedsageligt kreditering af maj honoraret til CleanDanmark pga manglende overholdelse af aftaler.
- Porto, telefon, gebyrer mv (ca. 11.000 kr.) – overbudgetteret.

Desværre har der på især en post måttet bruges mere end budgetteret:

- Vedligeholdelse (ca. 68.000 kr.) som hovedsageligt skyldtes kristtjørn (dyrere end ventet), ny alarm elevator samt at Otis i 2023 fakturerede ejerforeningen for kreditnotaer, der var trukket dobbelt fra i 2021.

Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter har hver fået udbetalt vederlag på 3.950 kr. Efter aftale med den foregående bestyrelse er Mads honoreret for arbejdet med at få returkommission fra North jf. ovenfor (dette kun hvis det lykkedes at få penge retur). Mads er endvidere honoreret for at løse forskellige opgaver i vores ejendom, hvor der ellers skulle have været rekvireret håndværkere."



AZALEAPARKEN.DK

Varmeregnskab

Varmeregnskabet udviser et overskud (ca. 336.000 kr.), som skal retur til brugerne i henhold til reglerne for varmeregnskabet.

Af reparationsudgifter i regnskabet skal nævnes udgiften til Frederiksberg Forsyning for udbedring af fejl på styreenhed til varmt vand (stod af 2. juledag).

Udviklingen i ejerforeningens forsyningsforbrug har været således:

	<u>2019/2020</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2023/2024</u>
El	38.273 kWh	44.887 kWh	40.249 kWh	45.539 kWh	45.068 kWh
Vand	4.239 m ³	4.566 m ³	4.369 m ³	4.218 m ³	4.168 m ³
Varme	802 MWh	734 MWh	760 MWh	732 MWh	771 MWh

Budget 2024/2025

Der er til generalforsamlingen udarbejdet et driftsbudget, som udviser balance. En del af budgettet er reserveret til renoveringer, som skal dække større/mindre renoveringsprojekter. Inspirationen er hentet fra bygningsgennemgangen i foråret 2019 og ting, der løbende kommer til.

Bestyrelsen budgetterer med følgende projekter for 2024/2025:

- Rengøring af og fugning af gavle (udført).

Renovering af vandrør i kælderen og efterfølgende stigestreng i rørskakten bag toiletter i lejlighederne er et projekt, som ejerforeningen står overfor, fordi rørene er gamle og tæring/utætheder opstår. Der vil blive arbejdet på et oplæg til udskiftning, som evt. vil blive forelagt ejerne på en ekstraordinær generalforsamling.

Der forventes at blive indgået aftale med nyt snerydningsfirma.

I løbet af sommeren er der udlagt flis i bedene for at gøre det nemmere at holde haven fri for ukrudt og holde på fugten, når der er tørkeperioder.

Der forventes pt. en forøgelse af opsparingen med ca. 500.000 kr., da der ikke planlægges nye større projekter, før der er overblik over projekt renovering af rør og stigestreng jf ovenfor.

Der vedlægges en opdateret renoveringsplan, hvor de blå kolonner er overståede udgifter, og de efterfølgende kolonner er estimerede udgifter de kommende år, hvoraf der er flere ukendte udgifter



AZALEAPARKEN.DK

bl.a. elevatorer. Bemærk at renovering af vandrør og stigestrengene ikke er vist, endeligt, da projektet er i sin vorden.

Afslutning

Bestyrelsen vil minde om ejerforeningens hjemmeside azaleaparken.dk og den lukkede facebook-gruppe [Azaleaparken](#) (på den deler bestyrelsen indimellem informationer, og medlemmerne skriver om forskellige emner).

Husk også at meddele, hvis ejer/lejer ændrer mail – skriv til administrator (hls@wadm.dk) eller til ejerforeningen (azaleaparken@outlook.dk), da bestyrelsen sender informationer ud pr mail.

Bestyrelsen vil gerne takke beboerne for at være med til at holde ejendommen pæn og ordentlig – ved en fælles indsats kan vores velholdte fællesarealer tage sig pæne ud.

Også en tak for at beboere/ejere henvender sig til bestyrelsen, når fx en pære er sprunget eller elevatoren ikke kører, så bestyrelsen kan få løst problemet.

Alle har et ansvar for at hjælpe og overholde de fælles spilleregler, så ejerforeningen fungerer bedst muligt og fremstår fra sin bedste/pæneste side.

Bestyrelsen vil sluttelig gerne sige en tak til alle leverandører og samarbejdspartnere for et godt samarbejde i det forgangne år.

Margit skal have stor tak for, at hun fortsat holder haven. Bestyrelsen er glad for aftalen, og resultatet er rigtig flot.

Frederiksberg, den 13. august 2024.

Bestyrelsen

Klaus Hougaard Pedersen
Formand

Margit Bøje

Sasa Vujovic