

Bestyrelsens beretning til den ordinære generalforsamling den 28. april 2011:

I kølvandet på den ordinære generalforsamling den 29. april 2010, hvor den siddende bestyrelse lod sig overtale til at fortsætte midlertidigt, fulgte der i alt 3 ekstraordinære generalforsamlinger, der blev afholdt således:

- 1. ekstraordinære generalforsamling den 2. september 2010,
- 2. ekstraordinære generalforsamling den 25. oktober 2010 og
- 3. ekstraordinære generalforsamling den 5. januar 2011.

Den nye formand blev fundet på den 2. ekstraordinære generalforsamling den 25. oktober 2010, hvor bestyrelsen samtidig blev fuldtallig inkl. 2 suppleanter. Efterfølgende har bestyrelsen konstitueret sig med en næstformand, Poul Erik Jensen.

På samme ekstraordinære generalforsamling blev der vedtaget en ændring til foreningens vedtægter gående ud på at udvide bestyrelsen med ét medlem fra 4 til 5 medlemmer og samtidig udvide kredsen af valgbare bestyrelsesmedlemmer til også at gælde lejere (myndige børn af ejere).

Der blev på samme ekstraordinære generalforsamling på foranledning af vores administrator vedtaget en ændring af vedtægtstillæg af 24. april 1993, der bringer reglerne om sikkerhed for ejernes betaling af fællesbidraget m.m. (tinglysning af ejerpantebrev på kr. 40.000) up to date.

Bestyrelsen fremlagde samtidigt et forslag om, at den bemyndiges til at kunne bruge et beløb på op til kr. 400.000 til renovering af aftrækskanalerne. Forslaget blev som bekendt godkendt med stort flertal.

Senere måtte der en 3. ekstraordinær generalforsamling til, idet den rådgivende ingeniør, Peter Schmidt, på det kraftigste anbefalede at rense alle aftrækskanaler og at der blev reserveret et beløb på kr. 40.000 til uforudsete udgifter, alt i alt en ekstraudgift på kr. 113.000. Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

Siden har det vist sig, at det var godt, at aftrækskanalerne blev renset. Håndværkerne fandt bl.a. rester efter døde fugle og store cementklodser i de vertikale aftrækskanaler, der tillige var fyldte med meget skidt og snavs som følge af, at de måske ikke har været renset i over 70 år.

Arbejdet med aftrækskanalerne må siges at have været en succes, idet der efter bestyrelsens skøn er udført et godt stykke håndværk. Stor ros til firmaet W Ventilation og deres underleverandører SSG.

Beboerne skal have stor tak for den store samarbejdsvillighed, der blev udvist, idet håndværkerne over de 3 dage, hvor arbejdet med at rense aftrækskanalerne stod på, fik adgang til samtlige 70 lejligheder.

Det var også på den 2. ekstraordinære generalforsamling, at bestyrelsen orienterede om en aktuel sag, hvor man havde været nødt til at afvise en potentiel ejerlejlighedskøbers ansøgning om at medbringe en stor hund. Afslaget gav anledning til et stort pres mod bestyrelsen fra bl.a. køber, sælgers far, ejendomsmægler og sælgers fars advokat. Sidstnævnte truede med at anlægge per-

sonlige sager mod de enkelte bestyrelsesmedlemmer, hvorfor bestyrelsen fandt det nødvendigt at sætte advokat Uffe Bierfelt på sagen.

Bestyrelsen hørte herefter ikke mere fra sælgers advokat eller fra de andre involverede parter!

Bestyrelsen fik ved denne lejlighed – på den 2. ekstraordinære generalforsamling - generalforsamlingens støtte til bestyrelsens fortolkning af vedtægternes regler om husdyrhold, samt støtte til at revidere husordenen i almindelighed.

Dette er nu sket, og den nye ordensbestemmelse fremlægges her på generalforsamlingen til godkendelse.

Renoveringen af taget, der tog sin begyndelse med 1. fase i 2008, er gået over i sin 2. fase, og bestyrelsen inviterede i november 2010 tre firmaer til at byde på den resterende vedligeholdelse af taget – 2. fase - og det blev firmaet Kompleet, der fik opgaven.

På den 3. ekstraordinære generalforsamling fik bestyrelsen generalforsamlingens accept til at kunne anvende op til kr. 100.000 på vedligeholdelse af taget – 2. fase – samt reparation eller udskiftning af skotrenden i nr. 8, inkl. undersøgelse af en vandskade i nr. 1, 4. sal.

Som følge af den ekstreme hårde vinter med hurtig vekslen mellem hård frost og tøvejr, har også andre lejligheder på 4. sal oplevet vandskader, formentlig som følge af, at vandet i tagrenderne er frosset til is, hvorved smeltevand fra taget ikke har kunnet løbe væk via normalt afløb, men er løbet tilbage og ind på loftet.

Desværre har den hårde vinter med stort set konstant frostvejr forhindret firmaet Kompleet i at gå i gang med 2. fase, idet de aktuelle reparationer efter det oplyste ikke kan udføres i frostvejr.

Bestyrelsen satte allerede meget tidligt på vinteren 2010/11 firmaet Kompleet til at undersøge årsagen til vandskaden i nr. 1, 4. sal og vandskaderne i andre 4. sals lejligheder på Frøbels Alle, men også her drillede frosten, idet den lift, der skulle bruges til undersøgelsen, nægtede at fungere i frostvejr. Liftan kom tirsdag den 21. december 2010, men det lykkedes først for håndværkerne at få betjeningspanelet gjort frostfri den 28. december – og da viste det sig, at liftan var for kort!

Man fik hurtigt fat i en ny lift, men vejret tillod først håndværkerne at komme i luften og undersøge taget, tagrenderne samt skotrenden ved nr. 1 onsdag den 5. januar 2011.

Efterfølgende glemte håndværkerne, at liftan stod i gården, og den blev først fjernet, da formanden rykkede for det den 12. januar 2011!

Desværre opstod der efterfølgende mystiske problemer med den lovede rapport og fotos, der tilsyneladende forsvandt blandt en medarbejders private ferie billeder, og vi har trods adskillige ryk-kere aldrig modtaget hverken fotos eller en brugelig rapport om undersøgelsen!

Bestyrelsen har derfor fundet det nødvendigt at opsig samarbejdet med firmaet Kompleet og arbejder i øjeblikket på at få et andet firma til at foretage undersøgelsen.

Det har været frustrerende for både bestyrelsen og ikke mindst de involverede beboere, at undersøgelsen har taget så lang tid. Bestyrelsen skal være de første til at beklage dette.

Så længe bestyrelsen ikke kender grunden til vandskaderne, har bestyrelsen ikke kunnet foretage sig noget konkret, idet skadesårsagen som udgangspunkt afgør, hvordan skaderne skal afhjælpes (forsikringssag, erstatningssag eller en sag for ejerforeningen).

Bestyrelsen har i skrivende stund besluttet sig for at lade en maler give tilbud på udbedring af vandskaderne, så beboerne kan få repareret deres tapet m.m. Vi må så efterfølgende se på, hvem der i sidste instans skal betale regningen.

Den fremtidige strukturerede vedligeholdelse af taget – 3. fase - skal foretages med intervaller på 3-4 år indtil taget udskiftes om 10-15 år jf. tilstandsvurderingen af taget fra december 2008.

Det vil derfor med de nævnte intervaller være nødvendigt at forebygge skader ved at besigtige taget med henblik på nødvendig understrygning, udskiftning af tagsten, reparation af skotrender m.m.

Den rådgivende ingeniør, Jens Nielsen, fra firmaet Witraz, har anbefalet, at vi holder godt øje med taget hele tiden, og beboerne har derfor selv et ansvar for at tjekke for skader og mangler, når man færdes på loftet. Bestyrelsen har i den forbindelse - i november 2010 - uddelt en skrivelse "Vintertjek af dit loftsrum" til alle beboerne, og vi håber på, at alle vil tage skrivelsen seriøs og hermed være med til at forlænge tagets levetid og holde ejerforeningens udgifter nede!

Formanden blev i slutningen af december måned 2010 bekendt med, at firmaet Kirkegaard AS, der foretager ejendommens glatførebekæmpelse, ikke har overtaget "fejjepligten", da Frederiksberg Kommunes regler åbenbart former for bredt og desuden henviser til en forældet lovgivning. Formanden har derfor tilskrevet kommunen den 9. januar 2011 og foreslået, at man reviderer reglerne til gældende lovgivning og adskiller reglerne om vintervedligeholdelse fra den almindelige vedligeholdelse for ukrudtsbekæmpelse m.m., hvilket sorterer under viceværten, men har i skrivende stund endnu ikke modtaget et konkret svar.

Vinteren bød også på kæmpestore istapper, især tagrenderne i gården (Frøbels Alle) og tagrenderne ud til Ewaldsensvej var flot dekorerede med farlige "is-missiler". De blev fjernet over flere omgange af formanden og næstformanden med hjælp fra beboerne på 4. sal. Der blev mange steder ophængt advarsler om istapper og foretaget afdækning i gården bl.a. ved kældertrapperne. Nogle beboere valgte at ignorere afspærringerne og skubbede dem til side! Heldigvis kom ingen til skade som følge af istapperne.

De sidste år har været præget af forholdsvis store udgifter på vedligeholdelsesarbejder – og det er ikke slut med det!

Bestyrelsen har den 14. februar 2011 foretaget et eftersyn på ejendommens område som opfølgning på den *Tilstandsvurdering samt drifts- og vedligeholdelsesplan for ejerforeningen*, som daværende bestyrelse fik lavet i 2007. Rapporten fra 2007 kan læses på ejerforeningens hjemmeside www.froebelewaldsen.dk.

Desværre mangler der stadig at blive udbedret enkelte af de kritiske mangler, som rapporten peger på.

Bl.a. er kældertrapperne i en elendig forfatning og skal repareres snarest, inden der kommer nogen til skade. Skaderne har været der længe og er i rapporten fra 2007 beskrevet således: Udvendige trapper er kraftig nedbrudte med store revner i vangerne og soklerne, ligesom gelænderne er korroderede. Trapperne bør istandsættes". Prisen blev dengang skønsmæssigt sat til kr. 90.000.

Bestyrelsen har haft en murer til at vurdere skaderne, der heldigvis ikke umiddelbart er af en sådan karakter, at der er fare for sammenstyrtning. Vi har fået et tilbud, der i første omgang kan være vejledende, og som danner grundlag for et af de forslag, som bestyrelsen fremlægger her på den ordinære generalforsamling.

Vægge og lofter på bagtrapperne skriger efter vedligeholdelse, og det samme kan man sige om hegnet omkring forhaverne. Der er således god grund til at lægge penge til side ved siden af grundfonden.

Små forbedringer som led-lys i dørtelefonavlerne er det også blevet til, og det skal gerne udmønte sig i, at mørklagte dørtelefonavler snart er en saga blot.

Vi oplever hvert år hærværk på vores ejendom, også hærværk, der kan være lidt vanskeligt at forstå. Således oplevede vi i eftersommeren 2010, at døren til kælderen under Frøbels Alle var sparket op med stor kraft og med skade til følge på dør og karm. Skaden er udbedret med en udgift på et par tusinde kroner til følge, som skal betales af ejerne.

Som tidligere nævnt fik bestyrelsen på den 2. ekstraordinære generalforsamling den 25. oktober 2010 de fremmødte ejeres mandat til at udarbejde et forslag til en ny husorden, der skal præsenteres til afstemning på denne ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen har derfor udarbejdet en ny husorden, der som fundament hviler på den eksisterende husorden, som desuden er blevet krydret med regler hentet fra andre ejerforeninger og boligforeninger. Den nye husorden er forsøgt tilpasset de behov og krav, som et moderne menneske har til sig selv, sin bolig og de mennesker, som man deler for- og bagtrapper med.

Mange har nok undret sig over, at bestyrelsen ikke har taget initiativ til sommerfest, frivillige arbejdsdage, juletræ og julegløgg i gården m.m.

Det skyldes ikke ligegyldighed med beboernes ve og vel, men der har simpelthen ikke været overskud til at sætte disse aktiviteter i gang. Vi håber dog på, at der i løbet af sommeren bliver overskud til at arrangere en sommerfest, og hvis der er nogen blandt beboerne, der kunne tænke sig at hjælpe med et sådant arrangementet, er man velkommen til at kontakte bestyrelsen.

Tilkendegivelser omkring vores ejendom og det der lægger én på sinde omkring ejendommens trivsel, herunder fx husordenen, kan i øvrigt let lade sig gøre, hvis man bruger vores blog. Du kan læse mere om på foreningens blog "Ewald" på hjemmesiden:

http://www.froebelewaldsen.dk/blog_ewald.php

Blog "Ewald" er kun åben for ejerforeningens beboere, og hvis du ønsker adgang, bedes du sende en e-mail til webmaster@froebewaldsen.dk med dit fulde navn og adresse, hvorefter du via e-mail snares vil modtage et password, som du skal bruge for at logge på "Ewald".

Bestyrelsen uddelte i januar måned 2011 en skrivelse til samtlige beboere om de brandfarlige genstande, der af sikkerhedsmæssige hensyn ikke må stå på hverken for- eller bagtrapperne eller i kældergangene.

Beboerne skal have en STOR tak for den positivitet, som skrivelsen er modtaget med. Stort set alle har taget skrivelsen til efterretning og fjernet deres opbevaringskasser, affald m.m. fra trapperne og reposerne. Enkelte har endnu ikke forstået skrivelsens budskab, men lad os håbe, at det kommer!

På positiv-siden er det jo også dejligt, at foreningen kom ud af 2010 med et overskud på godt kr. 55.000. Dette på trods af, at vintervedligeholdelsen i 2010 har været ekstrem dyr grundet den hårde vinter i 2 omgange (januar-marts og november-december), og noget kan tyde på, at vinteren i 2011 heller ikke bliver helt billig.

Bestyrelsen påtænker i løbet af sommeren at sætte initiativer i gang til at få ryddet op i kældergangene og på loftet. Der står masser af brandfarligt materiale, der tilsyneladende er efterladt af tidligere ejere. Man kan tage effekterne i nærmere eftersyn på vores hjemmeside:

<http://galleri.froebelewaldsen.dk/#6.0>. Mange af de effekter, som kan ses her, vil blive fjernet og destrueret, hvis ejerne ikke selv fjerner dem.

Vi har i foreningen en vicevært, der også bor i ejendommen. Dette har vist sig at være en stor fordel, idet Torben mange gange har ydet hurtig service, selv om tidspunktet ikke altid har været det bedste set med en familiefars øjne. Tak for det.

Der skal også lyde en stor tak til B&T Administrationen, der har ydet formanden og dermed bestyrelsen stor hjælp. Det er godt at vide, at man som uerfaren formand trykt kan henvende sig til vores administrator og få professionel hjælp.

Bestyrelsen har ikke ligget på den lade side siden den ordinære generalforsamling den 29. april 2010. Der har været forrygende meget at se til. Således har der været flere hasteindkaldte møder i vaskekælderen, telefonmøde, budgetmøde, tilsynsmøde og syn af ejendommens tilstand, modtagelse og rundvisning af håndværkere, samt i alt 8 regulære bestyrelsesmøder.

Der ligger udfordringer derude og venter efter denne generalforsamling og det er mit håb, at bestyrelsen atter bliver fuldtallig, så vi kan fortsætte med at yde en stor service til glæde for ejendommens beboere.

Til sidst skal der lyde en opfordring til at gøre brug af foreningens hjemmeside: www.froebelewaldsen.dk, hvor der findes mange gode oplysninger til glæde for beboerne.

på bestyrelsens vegne



Peter L. Madsen

formand