

## Bestyrelsens beretning til den ordinære generalforsamling den 24. august 2021:

**Bestyrelsens sammensætning** efter den ordinære generalforsamling den 27. august 2020: Peter Levring Madsen (formand), Jesper Kromann-Larsen, Beatrix Meissner, Constance Ulf-Møller og Casper Aagaard Madsen.

Undervejs har Beatrix Meissner trukket sig fra bestyrelsen og blevet erstattet med 1. suppleant Elisabeth Bast Laurents.

-----

År 2020 fra marts frem til august 2021 har været en tid præget af covid-19 med usikkerhed og nedlukninger! Vi har lært at holde afstand, bruge mundbind og anvende håndsprit ligesom flere af os er blevet vaccineret.

Sideløbende har der været nok at se til i forbindelse med ejerforeningens almindelige daglige drift samt tagprojektet og det ledsagende projekt med at oprette nye pulterummene i kælderen og varmecentralen.

Bestyrelsesmøder og møder med vores administrator og projektledere er blevet afholdt online via Microsofts Teams.

Normalt vil bestyrelsens årsberetning og årsregnskabet være fokuseret på henholdsvis det forgangne år og 4 måneder ind i det ny år, men som følge af diverse indendørs forsamlingsforbud og dermed aflysning og udsættelse af den årlige ordinære generalforsamling kan årsregnskab 2020 og budget 2021 først blive godkendt ca. 8 måneder inde i det nye år!

I sandhed en noget besynderlig situation over så mange måneder at køre med et budget, der endnu ikke er vedtaget på generalforsamlingen, ligesom flere omkostnings dyre projekter ikke har kunnet igangsættes uden generalforsamlingens godkendelse.

Således vil bestyrelsen på den ordinære generalforsamling fremlægge forslag om A) at der i varmecentralen opføres en ny metaltrappe og metalrampe til ca. kr. 90.000 og B), at gulvet i varmecentralen reparerer for kr. 35.000-54.000, C) at alle stophaneventiler på fjernevarmerørene (radia-torvarme) i kældergangene, krybekælderen under Ewaldsensvej 12 og varmecentralen udskiftes til en pris af op til kr. 270.000 + asbestsikres for mindst kr. 56.250, og at D) bidraget til Grundfonden hæves til det dobbelte fra kr. 200.700 til kr. 401.400 over en årrække frem til 2028, hvor ejendommens vinduer/yderdøre står til udskiftning jf. Drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Drifts- og vedligeholdelsesplanen kan kun tilgås via Cobblestones hjemmeside - Cobblestone Cloud, hvortil der kræves brugernavn og password, der udleveres af Cobblestone.

Den ordinære generalforsamling var i første omgang planlagt til den 28. april 2021, men akkurat som sidste år, satte forsamlingsforbuddet en stopper for det.

Folketingets Rammeaftale om plan for genåbning af Danmark fra 15. april 2021 lagde op til, at det indendørs forsamlingsforbud ville blive hævet fra 50 til 100 personer pr. 11. juni 2021 og det var med afsæt i denne udmelding, at generalforsamlingen blev udmeldt til at kunne blive afholdt den 24. august 2021.

-----

### Tagprojekt / nedrivning og opførelse af nye pulterum i kælderen

Nedrivningen af alle kælderrum gik i gang den 29. september 2020. Det var Tømrer- og Snedkerfirmaet P. Winther Jespersen A/S, der løb med opgaven, som set over en bred kam blev udført



med et ok resultat. Det samme kan siges med hensyn til opførelsen af de nye pulterrum, der blev monteret af firmaet Scan-Flex.

Undervejs i forløbet besluttede bestyrelsen at ofre en gang maling på væggene i de kælderområder, der "blev lukket inde" af de nye pulterrum, idet væggene formentlig ikke har set maling siden ejendommen blev opført i 1937.

Vi har nu nogle lyse, tørre og pæne pulterrum og vi mangler nu kun at få malet kældergangene, hvilket på et tidspunkt vil blive forsøgt igangsat som et frivilligt beboerprojekt. Hvis der iblandt medlemmerne findes en flink bygningsmaler, hører formanden gerne fra pågældende.

Pulterrummene blev taget i brug den 15. december 2020.

Man kan på ejerforeningens hjemmeside under "*Igangværende projekter*" følge processen med nedrivning og opførelse af de nye pulterrum.

### **Tagprojektet**

Vores projektleder, Nina Schmidt, Plan1, sendte tagprojektet (nyt tag og indretning af "rårum" og tagterrasser på 5. salen) i udbud den 28. januar 2021.

Firmaet Lasse Jensen Entreprise ApS, der i opstartsfasen i marts 2017 velvilligt og uden beregning var behjælpelig med diverse overslag på projektet mod at komme med i kredsen af udbydere, ønskede alligevel ikke at byde på opgaven!

De 5 entreprenører, der den 28. januar 2021 fik tilsendt udbudsmaterialet, viste alle interesse for opgaven og indgav deres tilbud inden for fristen.

Nina Schmidt dissekerede alle tilbuddene meget grundigt og bistod bestyrelsen med at udvælge den hovedentreprenør, der nu har fået tilbudt opgaven. Det blev som bekendt Hovedstadens Bygningsentreprise A/S, der fik opgaven. Nina Schmidt lagde i den forbindelse stor vægt på, at udgiften til pulterumsprojektet i kælderen kunne rummes inden for det samlede byggebudget, og det kunne det.

Stilladsarbejdet, der omfatter totaloverdækning og stilladsnet på siderne, gik i gang den 26. maj og blev efter entreprenørens ønske i første omgang kun opsat på Ewaldsensvej og på en del ved Frøbels Allé 1. Det er så forventningen, at man i uge 39 er nået så langt med pålægning af undertag og oplægning af tagsten på Ewaldsensvej, at man allerede i uge 34 kan påbegynde at opsætte stillads med overdækning på Frøbels Allé.

Hele tagprojektet er projekteret til at være færdig i slutningen af februar 2022.

Tidsplanen, der strækker sig over 2 etaper, kan læses på ejerforeningens hjemmeside under "*Igangværende projekter*".

Nina Schmidt meddelte desværre den 30. marts 2021 i en e-mail, at hun gik på pension med udgangen af marts 2021. Hendes efterfølger er Klaus Winterskov, der nu leder slagets gang.

Hvis man vil vide mere omkring tagprojektet, kan med fordel besøge ejerforeningens hjemmeside og læse de sidste årsberetninger fra bestyrelsen, der kan findes under "*Generalforsamlinger*", samt klikke på fanerne "*Igangværende projekter*" og "*Tagprojekt dokumenter*".

Informationsbreve fra entreprenøren vil også fremover kunne læses på hjemmesiden - øverst på siden under "*Igangværende projekter*".

-----

## Årsberetningen herefter i alfabetisk orden:

### Altaner vs. facaderenovering

Bestyrelsen gennemførte i efteråret 2020 en anonym spørgeskemaundersøgelse for at få et indtryk af ejernes ønsker om at få altaner, idet vi kunne se en klar økonomisk fordel ved at udsætter renovering af sålbænke og "lyn" under vinduerne i forbindelse med tagprojektet.

Resultatet af nævnte undersøgelse kan læses på hjemmesiden under "*Sidste Nyt*" fra den 6. november 2020.

Overordnet viste undersøgelsen, at ikke særlig mange ønsker altaner på Frøbels Allé mod gaden og Ewaldsensvej mod gården – hvorfor bestyrelsen i første omgang fokuserede på facaderenovering dér i forbindelse med tagprojektet.

Da undersøgelsen var anonym, kunne vi desværre ikke efterfølgende kontakte ejerne for at følge op på resultatet.

Da det må forventes, at Frederiksberg Kommune i forbindelse med altaner til gadesiden på Ewaldsensvej og Frøbels Allé vil forlange ens altaner (de nye skal ligne de bestående eller de bestående skal udskiftet med nye, hvis de skal være større), og at alle lejligheder er med - dvs. at der bliver et "harmonisk udtryk" og der ikke bliver udfald i rækkerne, uddelte vi den 11. juni 2021 et spørgeskema til beboerne på Ewaldsensvej (1. - 4. sal) og resultatet blev desværre, at kun 19 ud af 24 ejere svarede. Ud af de 19 besvarelser ønsker 17 altan mod gaden, hvoraf 6 også ønsker altan mod gården, men 2 ønsker *ikke* altan mod gaden.

Spørgeskemaet blev den 26. juni 2021 omdelt til beboerne på Frøbels Alle 3-7 (1. - 4. sal) og her har 11 ud af 24 ejere svaret.

2 ejere ønsker altan mod gaden og samtlige 11 ønsker altan mod gården.

Bestyrelsen har derfor besluttet, at facaderenoveringen til gadesiden på både Ewaldsensvej og Frøbels Allé vil blive gennemført alle de steder, hvor det skønnes nødvendigt.

Facaderenoveringen til gårdsiden undlades de steder, hvor der ønskes altan.

### Falck

Falck-abonnementet, som vi har betalt til i mange år, har bestyrelsen besluttet at opsiges.

Da vi i sin tid skulle bruge redningstjenesten under skybruddet i 2011 dukkede Falck grundet ekstrem travlhed aldrig op og siden har vi kun haft glæde af abonnementet i forbindelse med et par oplukninger af døre (låsesmed), da nogle beboerne havde smækket sig ude. Pris for abonnementet pr. år - ca. kr. 10.000.

### Haven

Det kan ikke siges for tit. Vi har en dejlig have og det kan vi udelukkende takke vores frivillige Haveudvalg for.

Kæmpe stor tak til dem alle fordi de lægger så meget tid og arbejdsindsats i haven - både med nyskabelser og med vedligeholdelse.

### Husorden / rygepolitik

Dette punkt har også fået en fast plads i årsberetningen, da det desværre er nødvendigt at gentage de samme opfordringer år efter år.

Det er ikke tilladt at kaste cigaretskodder o.l. på ejendommens fællesarealer eller kloakker, hvilket



tilsyneladende er vanskeligt for nogle af rygerne at forstå.

Derfor igen denne lille løftede pegefinger:

Cigarettskod indeholder plastik, som er et meget holdbart materiale. Derfor forsvinder et cigarettskod ikke bare, når det efterlades i naturen. Det nedbrydes til bittesmå stykker mikroplast, som bliver i naturen. Når skod ender i havet er det en ekstra kedelig historie. Et skod indeholder nemlig en række giftstoffer, som udledes i vandet og kan være til skade for små organismer - og de små stykker mikroplast, de flyder ud i oceanet og ender også i vores grundvand!

### **Metalgitterlågen i porten i naboejendommen**

Efter mange måneders dialog med KV Fonden, der ejer naboejendommen Frøbels Allé 9/Finsensvej 45A-45C, lykkedes det omsider og med kommunens bistand at opnå enighed med hensyn til foreningens mangeårige ønske om at få udleveret nøgle til gitterporten ved siden af Frøbels Allé 9. KV Fonden har på visse betingelser accepteret, at vores medlemmer kan få udleveret en nøgle til porten. Tak til KV Fonden, at vi fandt en løsning sammen.

Bestyrelsen har derfor besluttet, at der kan udleveres 1 stk. nøgle vederlagsfrit pr. lejlighed til ejerforeningens medlemmer mod kvittering. Nøglen er kun til låns og skal tilbageleveres ved fraflytning. Ønsker man en ekstra nøgle, kan dette kun lade sig gøre mod betaling af et depositum. Beløbet vil blive opkrævet af administrator via den kvartalsmæssige opkrævning hos medlemmet. En ekstra udleveret systemnøgle skal også tilbageleveres til foreningen ved fraflytning. Det betalte depositum vil i så fald blive returneret.

Den første nøgle blev udleveret den 27. april 2021. Der er indtil videre kun udleveret 28 nøgler.

Du kan i bestyrelsens årsberetning for 2019, der findes på ejerforeningens hjemmeside under "*Generalforsamlinger*", læse hele forhistorien om bestræbelserne på at få udleveret nøgle til porten.

Du kan på hjemmesiden under "*Sidste Nyt!*" fra den 22. april 2021 læse de nærmere kriterier for at få udlevet en nøgle.

### **Pulterrum i kælderen - med stophaner**

I forbindelse med nedlæggelse af de 70 gamle pulterrum i kælderen og opførelse af 57 nye, men større pulterrum, løb vi ind i det problem, at stophanerne til det varme og kolde brugsvand ikke længere kunne tilgås fra fællesgangene, men befandt sig i 6 aflåste pulterrum. Det samme gjorde sig gældende for 4 stophaner til bygassen og bestyrelsen var derfor tvunget til at finde på en nøgleløsning således, at vores håndværkere eller personale fra Frederiksberg Forsyning i påtrængende tilfælde kan få adgang til de 10 involverede pulterrum uden først at rette henvendelse til beboerne for at få udleveret nøgle.

### **Pulterrum - rydning af loftet**

Rydning af pulterrummene på loftet, der havde deadline den 31. januar 2021, var ikke uden problemer, idet ikke alle havde læst de informationer, der var ophængt på opslagstavlerne og lagt på hjemmesiden. Således var der desværre flere rum, der endnu ikke var tømte og mange rum, der fortsat var aflåst med hængelås, da fristen udløb.

Det viste sig, at nogle beboere ikke var klar over, at der var et pulterrum på loftet knyttet til deres lejlighed og da de endelig fik kikket på rummet, fik de et chok, idet deres pulterrum var fyldt op med alt mulig skrammel, som var efterladt af andre beboere!

Der gik omkring en måned over deadline før, at alle pulterrummene på loftet blev tømte og sidste hængelås blev fjernet.

Desværre kunne det også konstateres, at nogle af beboerne (eller tidligere beboere) havde brugt



fællesarealet samt uaflåste pulterrum som deres private "losseplads" og efterladt et par tons af alle mulige former for affald deroppe!

Vi oplevede også det besynderlige, at nogle beboere hensatte effekter på loftet efter, at entreprenøren havde synet loftet og givet tilbud på rydningen! Sådan noget koster ekstra.

### **Pulterrum - udlejning**

Bestyrelsen har som følge af tagprojektet reserveret i alt 4 pulterrum i kælderen til udlejning. Dette i anerkendelse af, at nogle af vores beboere kan have behov for mere pulterrumsplads nu, hvor der for de fleste beboers vedkommende ikke længere er mulighed for at opbevare ting på loftet. Bestyrelsen har derfor udfærdiget regler for de første 4 udlejninger samt generelle regler for udlejning og pris, der offentliggøres, når tagprojektet er ved sin afslutning.

### **Pulterrum i varmecentralen**

Opførelsen af 4 nye pulterrum i et af de gamle nedlagte brændselsrum i varmecentralen afstedkom, at det var nødvendigt at opføre en ny skillevæg med aflåselig dør imellem det forreste rum og den del af varmecentralen, der rummer den store 4000 liters varmvandsbeholder og diverse måleinstrumenter og reguleringsventiler.

Det var stort set kun viceværten og vores faste håndværkere samt formanden, der havde nøgle til hele varmecentralen, men med opførelse af de 4 nye pulterrum blev det påkrævet, at nogle af beboerne skulle have adgang til varmecentralen og altså have udleveret nøgle til rummet. Bestyrelsen var derfor nødt til at ændre adgangen til varmecentralen og få installeret et ny nøglesystem med 2 forskellige systemnøgler.

### **Regnskabet**

Årsregnskabet viser et overskud på kr. 10.623,-, som bl.a. skyldes færre udgifter på renholdelsesområdet, et udsat projekt med nye lamper i gården samt færre advokatomkostninger i forbindelse med sagen om nøgle til gitterporten i naboejendommen.

Der henvises i øvrigt til det udsendte årsregnskab 2020 og budget for 2021.

### **Sikkerhedsdøre fra Nordisk Gruppen**

Det blev på den ordinære generalforsamlingen den 27. august 2020 vedtaget, at ejerne må udskifte deres hoveddøre og døre til køkkentrappen med sikkerhedsdøre fra firmaet Nordisk Gruppen på betingelse af, at det kan lade sig gøre uproblematisk, i harmoni med vedtægterne og at vi får lavet nogle regler og fastsat nogle vilkår, der klart præciserer dørtyper, vedligeholdelsespligt, betaling og ansvar, samt udseende og farvevalg.

Reglerne er blevet præciseret på hjemmesiden og indtil videre har bestyrelsen givet tilladelser til at udskiftet i alt 23 gamle døre med nye sikkerhedsdøre.

Interesserede ejere er velkommen til at kontakte formanden, hvis man ønsker yderligere information.

Det er i øvrigt bestyrelsens opfattelse, at de medlemmer, der har fået nye sikkerhedsdøre, er meget tilfredse med dørene, der både isolerer mod lyd, træk og kulde og samtidig skaber en vis form for tryghed.

### **Udendørslamper i gården**

Hvad er der sket siden den ordinære generalforsamling i 2019, hvor bestyrelsen blev bemyndiget til at anvende kr. 42.000 til opsætning af 4 nye udendørslamper i gården, samt at de 2 eksisterende lamper sænkes? Ikke ret meget!

Bestyrelsen valgte af forskellige grunde at sætte "lampesagen" i bero, idet der i bestyrelsen opstod tvivl om lampetype og prisniveau, ligesom vi fandt, at det var en god ide at vente med opsætning af



selve lamperne til slutfasen af tagprojektet, hvilket ville minimere risikoen for, at de nye lamper beskadiges i den lange periode med stilladsarbejde.

Det var dog hensigten, at elektrikererne skulle kunne udnytte det opsatte stillads til arbejdet med montering af nye stålrør på facaden og i øvrigt igangsætte arbejdet med montering af ledninger og separate grupper med HPFI relæ samt skumringsrelæ m.m. i efteråret 2021.

Sidenhen har entreprenøren foretrukket, at stilladset opsættes i 2 etaper og ikke over det hele på én gang, som det var udgangspunktet for tagprojektet og derfor vil udvidelsen af udendørs lyset også blive lavet i 2 etaper.

Vi har fået et godt tilbud og vi håber på, at el-installatøren vil påbegynde 1. etape inden udgangen af september måned i år.

### **Vaskeriet**

Tagprojektet har også fået indflydelse på vaskeriet, idet nedlæggelse af en af de gamle skorstene på 5. salen, der blev brugt som aftrækskanal for tørretumbleren, har betydet, at der skulle laves en ny aftrækskanal således, at aftrækket fremover sker via det ene vindue ud mod Ewaldsensvej.

### **Vedtægter - modernisering**

Hvad er der sket siden den ordinære generalforsamling i 2019, hvor bestyrelsen blev bemyndiget til at anvende op til kr. 100.000,- med henblik på at bringe ejerforeningens vedtægter op to date i form af revidering, modernisering og pantstiftende tinglysning? Ikke ret meget!

Folketinget vedtog i sommeren 2020 den nye Ejerlejlighedslov, som trådte i kraft den 1. juli 2020. Den nye normalvedtægt blev vedtaget den 29. november 2020 og trådte i kraft pr. 1. januar 2021 for de ejerforeninger, der ikke har en selvstændig vedtægt. Det har vi og derfor træder den nye normalvedtægt først i kraft for vores ejerforening efter den 1. januar 2022.

Foråret og sommeren har jurister så benyttet til at korrigere samspillet mellem den nye Ejerlejlighedslov og den nye Normalvedtægt og samtidig har vi i det hele taget været præget af covid-19 situationen, der jo har sat en bremse i for mange mødeaktiviteter.

Bestyrelsen vil holde et møde snarest med advokat Søren Nørkær Hansen, advokatfirmaet Winsløw, og aftale det nærmere forløb med revideringen af vedtægterne m.m. og i den forbindelse, vil der også blive kikket på husorden og fordeling af vedligeholdelsesudgifter.

### **WAOO / Fibia**

Bestyrelsen blev på den ordinære generalforsamling den 27. august 2020 bemyndiget til på ejerforeningens vegne at indgå aftale med WAOO / Fibia om at installere fibernet i ejendommen således, at beboerne, som alternativ eller sideløbende med YouSee, fremadrettet kunne få leveret TV, bredbånd og telefoni fra WAOO / Fibia.

Aftalen med WAOO / Fibia blev indgået den 9. november 2020 og det var planen, at beboerne kunne blive tilsluttet pr. 15. april 2021.

Der opstod undervejs nogle mindre misforståelser, idet nogle af beboerne desværre havde fået den opfattelse, at man kunne fravælge at få installeret fibernet og router i sin lejlighed. Det var heller ikke altid, at der var nogen hjemme, når teknikerne bankede på og på den anden side løb Fibia også ind i problemer med sygdom og udsættelser, men det hele lykkedes til sidst og den 15. april kunne beboerne koble sig på de nye TV kanaler eller benytte det lynhurtige bredbånd via fibernet.

Man kan på ejerforeningens hjemmeside læse mere om WAOO og Fibia m.m.

Det kan ikke på nuværende tidspunkt oplyses, hvor mange der har skiftet fra YouSee til WAOO, men et slag på tasken lyder på ca. 10, siger vores administrator.



Sluttelig skal der som sædvanlig lyde en stor tak til vores administrationsfirma Cobblestone A/S og administrator Peder L. Pedersen for hans altid positive indstilling, samt især tak til advokat Finn Träff, som på forbilledlig vis igen og igen har styret alle vores generalforsamlinger.

Der skal også lyde en stor tak til arkitekt Nina Schmidt, der har lavet en kæmpe indsats i forbindelse med tagprojektet, hvilket inkluderer kælderprojektet, udbudsprocessen og sluttelig indgåelse af entreprisekontrakt med Hovedstadens Bygningsentreprise.

Også en kæmpe tak til vicevært Marcus Kelly for hans altid gode humør og store indsats på ejendommen. Han gør en forskel.

Der skal igen lyde en opfordring til ejerne om at tilmelde sig Cobblestones Cloud og anføre sig med mobiltelefonnummer og e-mail-adresse, hvilket vil gøre det ulige lettere for administrator, når ejerne eller beboerne skal underrettes akut.

Husk nu også at tjekke vores egen hjemmeside, om ikke dagligt, så næsten dagligt, idet hjemmesiden er et super godt redskab til at formidle nyheder ud til både medlemmer og beboere. En god afløser for de gamle opslagstavler, som mange i dagligdagens ræs alligevel ikke ænser.

Bestyrelsen takker for tiden, der er gået siden sidste ordinære generalforsamling og håber, at forningens medlemmer og beboerne har været tilfredse med bestyrelsens indsats!



På bestyrelsens vegne

Peter Løvring Madsen  
formand

