

Bestyrelsens beretning til den ordinære generalforsamling den 27. april 2023:

Bestyrelsens sammensætning efter den ordinære generalforsamling den 27. april 2022:

Peter Levring Madsen (formand), Jesper Kromann-Larsen, Elisabeth Bast Laurents, Maltthe Garfield Schack og Casper Aagaard Madsen. Sidstnævnte udgik af bestyrelsen pr. 31. marts og blev afløst af 1. suppleant Lars Viemose.

Tagprojektet.

Så står vi her igen. Præcis 1 år efter forrige generalforsamling.

Hvad er der sket med tagprojektet i den forløbne tid? *Et år i tomgang*, vil nogen nok sige. Andre har haft nok at se til med indretning af deres nye 5. sal.

Det sidste stillads blev pillet ned i uge 11 2022, lidt forsinket i forhold til den oprindelig plan.



Den lange sagsbehandlingstid på vores projekt skyldes bl.a., at kommunerne fra den 1. januar 2020 ikke længere står for den tekniske byggesagsbehandling på brand- og konstruktionsområdet. Dokumentationen af brandsikkerhed og konstruktive forhold varetages herefter af brandrådgivere og *certificerede statikere* fra private firmaer.

At projektet skal godkendes af en KK3-certificeret statiker skyldes, at bygningens øverste etagedæk er mere end 12 m over terræn, hvilket indplacerer bygningen i konsekvensklasse CC3, der igen indplacerer bygningen i konstruktionsklasse KK3.

Den KK3-certificerede statikers opgave er at sikre at projektet, der udarbejdes af vores ingeniør, lever op til og overholder de krav, der stilles i Bygningsreglementet til de bærende konstruktioner.

Det er således den KK3-certificerede statiker, der udarbejder og indsender en "start-erklæring" på baggrund af projektet. Når byggesagen er slut, hvilket den var for 1 år siden og alt er udført, skal den certificerede statiker udarbejde en sluterklæring på baggrund af et opdateret og tilrettet projektmateriale, udførelses dokumentation og kvalitetssikringen. Sluterklæringen skal foreligge førend en ibrugtagningstilladelse kan udstedes af myndighederne.



Desværre har statikeren ikke kunnet godkende det fremsendte materiale fra vores ingeniør og entreprenør, idet man fandt uoverensstemmelser mellem ingeniørens beregninger og det materiale, som entreprenøren havde afleveret på de færdige konstruktioner!

Ingeniøren har dog efterfølgende meddelt, at uoverensstemmelserne ikke er værre end, at han ved hjælp af nye beregninger kan dokumentere, at de ikke har betydning for konstruktionens styrke og holdbarhed og i slutningen af marts måned 2023 meddelte vores ingeniør så til vores byggerådgiver, Klaus Winterskov, at ingeniøren nu havde eftervist, at forstærkningerne, som de er udført, kan holde og materialet er derfor sendt tilbage til statikeren til endelig godkendelse.

Da statikerordningen trådte i kraft, var der kun omkring 20 certificerede statikere til rådighed, mens der på sigt forventes at blive brug for 250, så der er ikke noget at sige til, at det går langsomt. Den certificerede statiker tilknyttet vores projekt meddelte på et tidspunkt, at man tidligst kunne få tid til at se på dokumentationsmaterialet i uge 6/7 2023!

I skrivende stund, hvor vi er nået til uge 16, er der udsigt til, at der kommer til at gå endnu et stykke tid i venteposition, mens vi kan håbe på, at projektet bliver endeligt godkendt af Frederiksberg Kommune og vi får den længe ventede ibrugtagningstilladelse.

Den KK3-certificerede statikers manglende godkendelse og anbefaling til Frederiksberg Kommune betyder også, at vi ikke kan få en ibrugtagningstilladelse på byggeriet og uden de nye BBR-tal (se afsnittet herunder) kan vi heller ikke få fornyet Energimærket.

Landinspektøropmålingen af de nye loftsrum med henblik på at få lavet en arealopgørelse (BBR-arealer), blev foretaget den 4. maj 2022 og af forskellige grunde tog dette arbejde også ganske lang tid.

Det færdige resultat blev indberettet til Frederiksberg Kommune den 7. november 2022 og siden er der heller ikke sket mere på det område, idet Frederiksberg Kommune ikke kan registrere ændringerne i Bygnings- og Boligregistret (BBR) før der foreligger en ibrugtagningstilladelse på byggeriet.

For de lejligheder, der udvides, blev arealførøgelsen lidt mindre, end forventet og for de øvrige arealer er der sket en forøgelse af adgangsarealet med 1 m² således, at alle lejligheder er blevet 1 m² større. Klik [her](#), hvis du vil se den nye BBR-arealfortegnelse.

Det samlede bygningsareal er uforandret, da dette beregnes for bygningen ekskl. kælder og tagetage, hvorimod der er sket en forøgelse af det samlede beboelsesareal fra 4.670 m² til 5.296 m².

Bemærk venligst, at BBR-arealfortegnelsen ikke er officiel før tallene kan hentes i Bygnings- og Boligregistret.

Den manglende ibrugtagningstilladelse fra kommunen har på mange måder haft uheldig indflydelse på salget af 4. sals lejlighederne, ikke mindst på salgspris og betydning af tilbageholdenhed og måske også urimelige krav fra usikre købere, der har strammet kravet til indholdet af salgsaftalerne til det yderste.

Således har en potentiel køber til en 4. sals lejlighed i skrivende stund netop trukket sig, idet banken ikke kunne stå inde for lånet så længe, at der er usikkerhed om statikerens godkendelse. En anden 4. sals ejer, der underskrev salgsaftale sidste år og købte ny bolig i Jylland, risikerer også, at salget ophæves, hvis ikke snart statikeren sætter det gyldne stempel.

Bestyrelsen, administrator og byggerådgiver deler fuldt ud sælgernes store frustrationer, men i bund og grund er det desværre ikke noget, som vi kan gøre noget ved ud over at krydse fingre og håbe det bedste!



Så er det da tilfredsstillende, at det over 2 ekstraordinære generalforsamlinger, henholdsvis den 3. november 2022 og den 23. november 2022, er lykket at få vedtaget foreningens nye vedtægter, som nu endeligt er blevet tinglyst i sin helhed. Vedtægterne kan læses på foreningens [hjemmeside](#).

Forude venter arbejdet med diverse relaksationspåtegninger m.m. inden projektet tinglysningsmæssigt kan finde sin afslutning, men den del er lagt sikkert i hænderne på Merete Steen, Winsløw Advokatfirma A/S.

Sideløbende skal byggeregnskabet gøres op og det ser fornuftigt ud, har vores administrator udmeldt flere gange.

Fjernvarme - udskiftning af alle stophaneventiler m.m.

Frank Mortensen Enco VVS (tidl. Østberg VVS) og hans mandskab brugte en stor del af sommeren med at udskifte alle stophaneventilerne på fjernvarmerørene i kælderen og i den forbindelse blev hele varmesystemet tømt for vand. Dette fik den konsekvens, at da der i sensommeren 2022 atter skulle fyldes vand i varmesystemet, var der usædvanligt meget luft i varmerørene og i radiatorerne, hvilket efterfølgende krævede usædvanligt meget udluftning fra beboernes side.

Nogle beboere måtte i starten af fyringssæsonen udlufte deres radiatorer næsten dagligt som følge af, at mange af de andre beboere af forskellige grunde først blev bekendte med behovet for udluftning efter et stykke tid. Flere og flere fandt ud af at lufte ud efterhånden som vejret blev koldere.

Frank Mortensen fandt det undervejs nødvendigt at skrue ekstra op for varmegraderne i en kortere periode, hvilket hjalp med til at få luften ud af rørene.

Bestyrelsen beklager den ulejlighed, som det meget luft i radiatorerne gav anledning til.

"Lunestreng" på badeværelserne

Fjernvarmerørene i badeværelserne kaldes også "lunestreng", idet de i hele fyringssæsonen fungerer som opvarmning af badeværelserne, men det har i denne fyringssæson vist sig, at mange af beboerne ikke har været klar over denne varmekilde, hvilket bl.a. kan skyldes manglende information fra formandens side, hvilket beklages meget.



4. sals ejerne skal være særligt opmærksom på, at fjernvarmerørene på badeværelserne (undtaget Frøbels Alle 1 til venstre) fungerer som opvarmning af badeværelserne på hele varmestigstrengen, altså både i stueetagen, på 1. sal, 2. sal, 3. sal og 4. sal og det er derfor alfa og omega, at den konstante vandgennemstrømning ikke blokeres på nogen måde.

Således blev det i vinterens løb desværre konstateret, at der på et par 4. sals badeværelser af tidligere ejere er foretaget uhenigtsmæssige konstruktive ændringer på de nævnte varmestigstreng, idet nogen af visuelle grunde har afkortet fjernvarmerørene og ændret på den konstante vandgennemstrømning. Disse ændringer betyder som nævnt ovenfor, at alle underlig-

gende badeværelser ikke får varme i de nævnte varместigstrengene i fyringssæsonen.

Hvis 4. sals ejerne ønsker at omlægge varmerørene på deres badeværelser, må det kun ske med tilladelse fra bestyrelsen, idet der skal gives sikkerhed for, at den konstante vandgennemstrømning ikke afbrydes og at varместigstrengene kan udluftes - enten manuelt eller med automatisk luftudlader.

Hvis beboerne (gælder ikke Frøbels Alle 1 til venstre) oplever, at varместigstrengene på badeværelserne er kolde i fyringssæsonen, bedes man kontakte viceværtten, der vil tage sig af sagen.

Det forholder sig desuden således, at radiatorerne i køkkenerne får varmt vand fra varместigstrengene på badeværelserne og da mange af disse køkkenradiatorer ikke har udluftningsskrue og derfor ikke kan udluftes, skal de i påtrængende (sjældne) tilfælde udluftes for enden af varместigstrengene, hvilket er på badeværelserne øverst oppe på 4. sal, som det ses af ovenstående billede (side 3), hvilket beboerne på 4. sal bedes være opmærksomme på.

Hvis den konstante cirkulation af vandgennemstrømning i fjernvarmerørene på badeværelserne blokeres på 4. sal af fx luftlommer, vil ingen af de underliggende badeværelser få varme i rørene eller i de sidetilkoblede radiatorer i køkkenerne.

Man kan læse mere om dette på foreningens hjemmeside under "Sidste nyt" fra den 29/9 2022.

Opvarmning af de nye rum i loftetagen

Da vores ejendoms varmeanlæg er af ældre dato og kapaciteten er begrænset, har det fra bestyrelsens side været magtpåliggende, at etablering af varmeinstallationer i de nye boligrum på 5. sal blev holdt indenfor rammerne af varmeanlæggets bestående kapacitet således, at de nye varmeinstallationer ikke ville påvirke opvarmningen af de andre underliggende lejligheder.

Vores faste vvs-mand, Frank Mortensen, fik derfor som opgave at udfærdige en "vvs-håndteringsmanual", som skal betragtes som et stykke værktøj og en regel- og rettesnor til de autoriserede vvs-installatører, som 4. sals ejerne hyrede ind til at installere diverse vvs-installationer i loftsetagen.

Det var desværre ikke alle vvs-installatørerne, der gik frem efter "vvs-håndteringsmanualens" anvisninger, hvilket viste sig, da Frank Mortensen og formanden var på et kontrolbesøg den 29. september 2022.

Der var for de flestes vedkommende tale om mindre "undladelser", men desværre var der også en varmeinstallation, der skulle laves helt om og en varmeinstallation, der manglede en del vigtige komponenter.

Efter et opfølgende kontrolbesøg af samme "team" den 2/2 2023 er vi nu nået så langt, at i alt 12 5. sals varmeinstallationer er blevet godkendt af Frank Mortensen. Der mangler således kun at blive godkendt én varmeinstallation, hvilket forhåbentlig sker så betids, at alle 13 lejligheder kan komme med i den endelige indberetning til myndighederne. Den 14. lejlighed har endnu ikke påbegyndt indretning af loftsrummet, der således stadig fremstår som et rårum.

Problemer med det varme brugsvand Frøbels Alle 7

Vi oplevede for nogle år siden pludselig problemer med det varme brugsvand på Ewaldsensvej 12, hvor det varme vand skulle løbe ret længe før det blev tilstrækkeligt varmt.

Frank Mortensen foretog over en længere periode flere forskellige undersøgelser af varmtvandsystemet uden at kunne finde en årsag til problemet og løsningen blev til sidst, at der i kælderen



under nr. 12 blev monteret en mindre cirkulationspumpe til at hjælpe det varme brugsvand på vej. Det hjalp straks.

Sandelig om ikke fænomenet opstod igen i september måned 2022, men denne gang på Frøbels Alle 7, hvor det varme brugsvand også pludselig skulle løbe ret længe før det blev varmt. Frank Mortensen forsøgte igen at lokalisere årsagen, men efter et stykke tid og flere forgæves fejlfindinger endte det med, at der også her blev monteret en mindre cirkulationspumpe til at hjælpe det varme brugsvand på vej. Det hjalp straks.

En undskyldning til beboerne på Frøbels Alle 7 - at I måtte døjes med lunkent vand så længe.

Årsberetningen herefter i alfabetisk orden:

Blødgjort drikkevand

Det, som vi har ventet på i flere år, blev en realitet den 8. november 2022, da Frederiksberg Forsyning meddelte, at blødgjort drikkevand på Frederiksberg nu er en realitet.

Det betyder også, at drikkevandet selvfølgelig stadig er af høj kvalitet, men hvor vandet på Frederiksberg tidligere var på 30 hårdhedsgrader, er det nu kun på 10 hårdhedsgrader - det svarer til middelhårdt vand.

Mange har sikkert set frem til det blødere vand, der både har økonomiske og miljømæssige fordele og gør livet lidt nemmere. Vi skal nu bruge mindre doser sæbe, shampoo og rengøringsmidler – ca. halvdelen af, hvad vi plejer. Vi kan se frem til at spare tid på rengøring - fx på at fjerne kalk fra elkedel og toilet. Og vi vil formentlig opleve, at tøjet er blødere efter vask og at håret føles blødere efter hårvask.

Nogle vil måske opleve, at vandet smager eller føles anderledes pga. den lidt ændrede sammensætning, men de fleste vil ikke smage forskel er Frederiksberg Forsynings melding ud til borgerne. Du kan på Frederiksberg Forsynings [hjemmeside](#) læse mere om det blødgjorte drikkevand.

Haven

Vi oplevede i sidste halvdel af 2022 et stort frafald i Haveudvalget, idet Mai og Magnus desværre begge fraflyttede ejendommen.



Der skal herfra lyde en stor tak til Mai og Magnus for deres kæmpe store arbejdsindsats, ikke mindst deres positive input for biodiversiteten, ved bl.a. at plante det, som mange kalder "ukrudt", men som giver næring til mange insekter og bier og ved at indrette nogle steder i haven som bolig til mindre dyr og insekter.

Heldigvis har vi Melissa og Andreas tilbage i Haveudvalget og



de er begge indstillet på at fortsætte den gode indsats i haven, men de vil gerne have selskab af nogle flere beboere, der også kan lide havearbejde og få jord under neglene.

Grundet Mai og Magnus' store og flerårige arrangement og strukturering i haven, bliver der rigtig meget at skulle vedligeholde, hvis haven fortsat skal være det hyggelige rum til berigelse af vores udendørs fritidsliv.

Opmagasiner på fællesområderne

Da henstillingen af diverse genstande, affaldsposer, fodtøj m.m. på trappeopgange og de andre fællesarealer bliver ved med at tage overhånd, har bestyrelsen besluttet, at nævnte effekter, der står ulovligt på ejendommens fællesarealer, trappe- og gangarealer, bliver fjernet jf. ejerforeningens vedtægter § 30, stk. 8.

Vi har i nogle år desværre oplevet en tendens til, at alt for mange ikke efterlever den husorden og de vejledninger, der regulerer sikkerhed og orden i vores ejendom. Nogle finder, at de fælles retningslinjer er for besværlige og man gør derfor, som det passer én bedst.

Derfor har bestyrelsen fremstillet en ny skrivelse, der beskriver problemet og henviser heri til den hjemmel, som bestyrelsen fremover vil gøre brug af.

Skrivelsen vedhæftes den endelige indkaldelse til den ordinære generalforsamling den 27. april 2023.

Parkeringspladser til el-biler og plugin-hybrid-biler



Beboerne på Ewaldsensvej kunne i slutningen af 2022 ved selvsyn konstatere, at Frederiksberg Kommune ud for nr. 8-10 havde opsat færdselstavle UE 33,4, der forbeholder parkering til el-biler og plugin-hybrid-biler inden for et afmærket område.

Dette skyldes, at det tidligere konservative styre på Frederiksberg i 2019 besluttede sig for, at Frederiksberg skal være landets førende elbilby og derfor lancerede de deres fremtidsversion "Frederiksberg ELBILBY NR. 1 - Nu og frem mod 2030".

Denne fremtidsversion, som kan læses [her](#), går bl.a. ud på at prioritere p-pladser til elbiler. Man har derfor valgt nogle tilsyneladende tilfældig spredte områder i kommunen, der således skal forbeholdes el-biler, bl.a. på Ewaldsensvej ud for nr. 8-10. Skønsmæssigt drejer det sig om 4-5 parkeringspladser!



Skiltene på stedet betyder, at parkering inden for den afmærkede del af vejen er forbeholdt el-biler og plugin-hybrid-biler.

Hvis ejerne af benzinbiler og dieslbiler parkerer dér, bliver man straffet med en parkeringsafgift. Bilen på billedet nåede at få 3 parkeringsafgifter!

Regnskabet

Årsregnskabet viser et underskud på kr. 324.222,-, hvilket kan relateres til den store udgift i forbindelse med asbestrenoveringen.

Der henvises i øvrigt til det udsendte årsregnskab 2022 og budget for 2023.



Sikkerhedsdøre fra Nordisk Gruppen

Rammeaftalen med Nordisk Gruppen løber helt til 31/09 2024 og man kan på ejerforeningens [hjemmeside](#) læse mere om, hvad man skal foretage sig, hvis man selv ønsker at udskifte sine yderdøre.

Der er til dato godkendt i alt 31 gamle døre til udskiftning med nye sikkerhedsdøre fra NG. Foreløbig er der kun udskiftet én dør i opgangen Frøbels Alle 1 - her er der ingen køkkentrapper. Jeg er selv en af dem, der har udskiftet både hoveddør og dør til køkkentrappen og jeg må godt nok sige, at der er en verden til forskel. Hvis man sætter sig i "store stygge ulv og de 3 små grises" univers, er man flyttet ind i praktiske gris' solide murstenshus - her kommer ingen uvedkommende ind, heller ikke store stygge ulv.



Til sidst skal der som sædvanlig lyde en stor tak til vores administrationsfirma Cobblestone A/S og især til administrator Peder L. Pedersen, samt tak til advokatfirmaet Winsløw A/S for deres juridiske bistand under hele tagprocessen.

Der skal også lyde en stor tak til projektleder Klaus Winterskov fra Plan1 og en kæmpe tak til vicevært Marcus Kelly, der i det daglige gør en stor forskel, hvilket jeg håber, at alle lægger mærke til og værdsætter!

Der skal atter lyde en opfordring til ejerne om at tilmelde sig Cobblestones Cloud og anføre sig med mobiltelefonnummer, hvilket vil lettere arbejde for administrator, hvis ejerne eller beboerne skal kontaktes akut.

Bestyrelsen skal som sædvanlig også opfordre medlemmerne til at gøre flittig brug af hjemmesiden, der forsøges opdateret så tit, at også kommende ejere kan være på forkant med nye tiltag og det, der er sket i vores ejendom.

Jeg har skrevet det mange gange før og gør det igen - denne gang lidt anderledes og for sidste gang - og takker for de næsten 13 år, hvor jeg har fået lov til at være formand for ejerforeningen. Jeg takker også på bestyrelsens vegne for tiden, der er gået siden sidste ordinære generalforsamling og håber, at foreningens medlemmer og beboerne har været tilfredse med vores indsats!

På bestyrelsens vegne

Peter Levring Madsen
formand

