

Bestyrelsens beretning til den ordinære generalforsamling den 25. april 2018:

Bestyrelsens sammensætning efter den ordinære generalforsamling den 26. april 2017: Peter Levring Madsen (formand), Jette Veile Christensen, Kenneth Nielsen, Magnus Elleby og Martine Eriksen.

Efterfølgende er Martine Eriksen og Jette Veile Christensen udtrådt af bestyrelsen henholdsvis den 8. og 9. august 2017 og erstattet af suppleanterne John Larsen og Jesper Kromann-Larsen.

Tagprojektet

Bestyrelsen har i flere år arbejdet ihærdigt på at få banet vejen for en udskiftning af det efterhånden 81 år gamle tag, hvilket bl.a. har krævet en ændring af afstemningsreglerne i foreningens vedtægter. Vi har ligeledes brugt mange ressourcer på at få afdækket mulighederne for at sælge loftsrummet til beboelse (knopskydning) til glæde for beboerne på 4. sal og ikke mindst til lige så stor glæde for samtlige ejere, idet et salg af loftsrummet vil reducere *alle* ejernes udgifter til et nyt tag betragteligt!

Bestyrelsen følte i foråret 2017, at vi var kommet så langt i vores forberedelser med tagprojektet, at vi på den ordinære generalforsamling den 26. april 2017 fremsatte forslag om, at bestyrelsen på vegne af formand Peter Madsen og bestyrelsesmedlem Kenneth Nielsen med bistand af advokat Uffe Bierfelt bemyndiges til at indgå i forhandling med ejerne af 4. sals lejlighederne om en m²-pris for loftsrummet.

Forslaget blev ikke sat til afstemning, idet en fuldmagtshaver bl.a. påstod, at der i motiverne til loven (ejerlejlighedslovens § 7a) var klare forudsætninger for, at det kun er nye selvstændige lejligheder i loftetagen, der er omfattet af bestemmelsen.

Da dirigenten ikke havde gransket motiverne til loven, blev det besluttet, at man nøjes med at drøfte forslaget som sådan uden at foretage afstemning indtil en nærmere undersøgelse af lovgrundlaget var foretaget.

Der var blandt de fremmødte ejere dog stor stemning for, at bestyrelsen skulle arbejde videre med undersøgelser i retning af, at ejerne af 4. sals lejlighederne kan købe udvidelsen op i loftetagen på nærmere aftalte vilkår.

Bestyrelsen har som følge af nævnte fuldmagtshavers mange protester mod forslaget og påstanden om projektets kollision med ejerlejlighedslovens § 7a efterfølgende ladet foretage diverse juridiske, økonomiske og tekniske undersøgelser til brug for den videre proces.

Således har bestyrelsen indhentet responsum fra 2 af hinanden uafhængige advokater, der begge er enige i, at forarbejderne til ejerlejlighedslovens § 7a *ikke* lægger hindringer i vejen for vores projekt.

Bestyrelsen har endvidere indhentet en udtalelse fra vores revisor angående de eventuelle skattemæssige aspekter og vi har også undersøgt mulighederne for at udvide størrelserne af kælder-rummene til de af Frederiksberg Kommunes krævede mindstekrav, ligesom vi har ladet foretage ekspertundersøgelse omkring spørgsmålet om relaksation versus uskadelighedsattest.

På den bygningsmæssige side er vi dog ikke kommet ret meget længere siden den 26. april 2017 og bestyrelsen har derfor i samråd med eksperter på området besluttet, at tagprojektet ikke skal



være en del af den ordinære generalforsamling den 25. april, selv om tagprojektet haster mere end nogensinde.

Tagprojektet vil sammen med spørgsmålet om altaner blive taget op på et beboermøde for ejerne hurtigst muligt efter generalforsamlingen, hvor ejerne vil blive orienteret om de undersøgelser, som bestyrelsen har iværksat siden den ordinære generalforsamling den 26. april 2017, ligesom der vil blive mulighed for at spørge ind til selve tagprojektet, idet der på dette beboermøde vil være deltagelse af sagkyndige folk, der har stor erfaring med netop indretning af bolig i tagrum og altaner.

Selve tagprojektet vil efterfølgende blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, der vil blive afholdt så snart, det bliver muligt.

Ny administrator

Bestyrelsen har i lyset af de sidste års begivenheder og de meget store opgave, der ligger foran os, erkendt, at tagprojektet har nået et omfang, hvor andre nu må tage over og bestyrelsen har derfor fundet, at ejerforeningen har behov for en ny administrator, et full-service ejendomsadministrationsselskab, der foruden håndtering af den almindelige administration også skal have en sådan størrelse og kompleksitet, at man på den økonomiske side, den juridiske side og den byggetekniske side kan håndtere hele byggesagen.

Bestyrelsen har derfor i løbet af januar og februar 2018 afholdt møder med 3 store ejendomsadministrationsselskaber og på et bestyrelsesmøde den 1. marts 2018 besluttet, at bestyrelsen på den ordinære generalforsamling i henhold til vedtægternes § 2, stk. 1, skal indstille, at Cobblestone (Administrationshuset), der har til huse Gammel Køge Landevej 57 i Valby, vælges som ejerforeningens nye administrator.

Bestyrelsen har derfor inviteret advokat Finn Träff til at være dirigent på generalforsamlingen den 25. april. Finn Träff er advokat og partner i Winsløw Advokatfirma med speciale i fast ejendom. Han er samtidig medstifter af og bestyrelsesformand for Cobblestone (Administrationshuset), der er et af landets største administrationsselskaber.

B&T Administrationen v/ Lisbeth Bayer og advokat Uffe Bierfelt har gennem mange år ydet ejerforeningen stor service og vi har været meget glade for det gode samarbejde gennem årene.

Ejerforeningen eller udlejningsejendom?

Man kan vel ikke kalde vores ejerforening for en *typisk ejerforening*!

Med udtrykket *typisk ejerforening* tænker jeg på en ejerforening, hvor beboerne ejer deres lejlighed og *bor* i den.

For nogle år siden boede der flere lejere end ejere i ejendommen! Nu er det ca. fifty-fifty.

Vores ejerforening er altså præget af at være sådan cirka ½ ejerforening og ½ "udlejningsejendom". En stor del af de lejligheder, der bebos af lejere, er "forældrekøbslejligheder", dvs. købt af



forældre og udlejet til deres børn, hvoraf nogle igen udlejer enkeltværelser til bl.a. venner eller studiekammerater.

Vel som en konsekvens af den voksende tendens med forældrekøb frem mod år 2009, mente et flertal i den daværende bestyrelse, at der burde gives mulighed for, at ejernes børn, såfremt disse boede i ejendommen, kunne vælges til bestyrelsen. Man ville derved sikre en bestyrelses sammensætning af personer, der rent faktisk boede og havde deres daglige gang i ejendommen, frem for en bestyrelse af ejere, der ikke nødvendigvis har nogen daglig tilknytning til ejendommens almindelige trivsel og drift.

I løbet af 2009/2010 opstod der en vis form for krise i ejerforeningen med hensyn til at hverve bestyrelsesmedlemmer og man besluttede derfor på den *ekstraordinære generalforsamling den 2. september 2010* at ændre ejerforeningens vedtægter, så kredsen af valgbare personer til bestyrelsen blev forøget og antallet af medlemmer i bestyrelsen blev udvidet til 5.

Ændringerne gav mulighed for, *at medlemmers myndige børn kunne vælges til bestyrelsen.*

Der opstod dog alligevel problemer på generalforsamlingen, hvor ingen ønskede at stille op som formand!

Man drøftede på et tidspunkt endog at nedlægge bestyrelsen og ansætte en omkostelig professionel totaladministration, men så galt gik det heldigvis ikke og på den ekstraordinære generalforsamling den 25. oktober 2010 lykkedes det alligevel at finde en formand og få valgt en fuldtallig bestyrelse.

Bestyrelsens sammensætning er p.t. sådan, at kun 2 af medlemmerne har deres daglige gang i ejendommen.

Ovenstående er blot for at gøre opmærksom på, at det er uhyre vigtigt, at beboerne engagerer sig i ejendommens daglige drift på godt og ondt, at man kommer hinanden ved, samt at suppleanter til bestyrelsen og bestyrelsesmedlemmerne enten bor i ejendommen eller har deres jævnlige gang i ejendommen.

Årsberetningen herefter i alfabetisk orden:

Altaner

Der blev på den ordinære generalforsamling den 26. april 2017 oprettet et Altanudvalg uden om bestyrelsen, idet bestyrelsen fandt, at man ikke havde de fornødne ressourcer til at indlede undersøgelser om altaner sideløbende med tagprojektet.

Altanudvalget vil på den ordinære generalforsamling den 25. april 2018 give en kort orientering om mulighederne for at få altaner.

Som nævnt ovenfor i beretningen er det bestyrelsens plan, at der snarest efter den ordinære generalforsamling vil blive arrangeret et beboermøde, hvor der vil blive mulighed for at diskutere og stille spørgsmål omkring tagprojektet, ligesom der vil blive mulighed for at få belyst tilbageværende tvivlsspørgsmål angående altaner.



Elektronisk betalingssystem

Flere beboere har efterlyst elektronisk betaling i forbindelse med brug af vaskeriet. Det er et stort irritationsmoment for beboerne at mangle mønter, når man står for at skulle vaske i vores vaskeri.

Der bliver færre og færre kontanter mellem hænderne på folk og det er vel også blot et spørgsmål om tid før der bliver rigtig langt mellem de banker, der ligger inde med mønter eller i det hele taget har en mønttæller.

Bestyrelsen har indhentet et tilbud fra Electrolux på et elektronisk betalingssystem, der vil blive præsenteret mere detaljeret på den ordinære generalforsamling.

Systemet hedder ELS Vision™ og styres via Internettet. Det kan foruden at styre betaling af vaskerier og tørretumbling også indrettes til andre formål, så som adgangskontrol af gadedøre og kælderderdøre.

Grundfonden - historie og indestående

Det årlige bidrag til Grundfonden blev på den ordinære generalforsamling den 28. april 2009 hævet fra kr. 42.200,- til kr. 100.000,-, "som bidrag til senere finansiering af udskiftning af taget".

Vedtægternes bestemmelse om Grundfonden fik ny ordlyd på den ekstraordinære generalforsamling den 14. juni 2011 og samtidig blev det vedtaget, at "*Grundfonden kan anvendes efter beslutning fra generalforsamlingen. Fonden kan alene anvendes til vedligeholdelses- eller forbedringsarbejde*".

Bidraget blev hævet igen på den ordinære generalforsamling den 18. april 2013 fra årligt kr. 100.000,00,- til det dobbelte: kr. 200.000.

Indestående på Grundfonden pr. 31. december 2017 er **kr. 1.366.129**.

Haveudvalg

Haven har i løbet af efteråret 2017 fået anlagt kantsten langs muren ved den gule garage og langs containerpladsen, ligesom der er lagt buede kantsten ved et par træer. Det pynter gevaldigt.

Den planlagte havefest i eftersommeren 2017 måtte desværre aflyses grundet diverse omstændigheder, men vi håber, at vejret arter sig til sommer, så Haveudvalget igen kan invitere til havefest med grillpølser og hvad der nu hører sig til!

En stor tak til Mai (og Magnus K.), Magnus E. (og Sofie) og Allan (og Ida) samt Zofija for deres store indsats for, at vi alle har et hyggelige rum til berigelse af vores fritid.

Bestyrelsen vil på den ordinære generalforsamling foreslå genvalg af Mai, Magnus og Allan samt foreslå, at Zofija Andersen også vælges til Haveudvalget.

Haveudvalget vil på generalforsamlingen præsentere deres planer for sommeren.

Hjemmesiden og IT

Hjemmesiden, e-mail og IT i almindelighed har for længst afløst frimærker og rudekuverter, når ejerne/beboerne skal informeres og det har den kæmpe fordel, at informationer kan udsendes og benyttes inden for få øjeblikke. Særligt i forbindelse med problemer i vaskeriet, manglende varme i radiatorerne og vandhanerne, samt andre pludselige hændelser, der påvirker vores hverdag, kan hjemmesiden være guld værd og spare os for mange bekymringer.



Erhvervsstyrelsen har netop offentliggjort et Uddrag af "Rapport fra udvalg om ejerlejlighedsloven", hvori man også beskæftiger sig med et udkast til en ny *normalvedtægt*. Heraf fremgår det, at man anbefaler en ændring af den måde, som indkaldelser til generalforsamlinger foregår på i dag således, at "al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamlinger, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie."

Der er intet vedtaget endnu, men når og hvis det forhåbentlig sker, er jeg sikker på, at mange administratorer og bestyrelser vil hilse ændringen meget velkommen.

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

Husorden / opbevaring af private ejendele på fællesarealerne

Dette punkt, samt punktet herunder, er desværre nødvendigt at gentage år efter år.

Trods jævnlige formaninger på hjemmesiden og på opslagstavlerne bliver nogle beboere ved med at henstille deres private ejendele på for- og bagtrapper, reposerne samt på fællesarealerne i kælderens. Bestyrelsen skal derfor for 117-gang appellere til, at man overholder gældende husordenen og ikke hensætter sine privat ting på fællesarealerne og især bagtrapperne - det gælder også fodtøj, flasker, affaldsposer, urtepotter, opsatser m.v.

Husorden / rygepolitik

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

Det er ikke tilladt at kaste cigaret- eller cigarskodder o.l. på ejendommens fællesarealer, hvilket tilsyneladende er vanskeligt for nogle af rygerne at forstå. Der flyder med tusindvis af cigaretskodder overalt, og der skal fra bestyrelsens side igen lyde en stor opfordring til disse rygere, det være sig ejere og beboere (samt deres gæster), om ikke at smide deres skodder på ejerforeningens område.

Madaffald

Ejerforeningen er med i 8 affaldssorteringsordninger og nu er der kommet én mere. Frederiksberg Kommune har indført sortering af madaffald og vores affaldscontainerplads er blevet beriget med yderligere 3 affaldsbeholdere à 140 liter. Indtil videre bliver beholderne tømte hver 14. dag.

Alle beboerne har i løbet af marts 2018 modtaget en såkaldt "startpakke", der består af en lille grøn plastikkurv m/låg og 2 ruller plastikposer (indeholdende 100 stk.).

Frederiksberg Kommune skriver på deres hjemmeside, at de har valgt almindelige plastposer til madaffald. Fordelen ved almindelige plastposer er, at poserne er mere holdbare, når beboerne skal bære dem ned i gården. Derudover begynder de ikke at kompostere og gå i opløsning inde i køkkenet. Man har derfor vurderet, at det er mere praktisk for beboere i lejligheder at bruge almindelige plastposer.

Man kan kvit og frit hente nye poser i Borgerservice på Rådhuset eller på Bispeengen Genbrugsstation. Man kan også selv købe lignende grønne skraldeposer (hvis de har grønne skraldeposer i supermarkedet).

Frederiksberg Kommune forventer, at der i løbet af april måned bliver mulighed for, at ejerforenin-



gens kontaktperson (p.t. formanden) kan bestille poser til hele ejerforeningen og stå for den interne uddeling efter behov. Når dette bliver aktuelt, vil det blive meddelt på ejerforeningens hjemmeside.

Man kan på hjemmesiden læse om de forskellige affaldssorteringsordninger, ligesom der på hjemmesiden findes links til Frederiksberg Kommunes hjemmeside om affald og genbrug m.m.

Ny vaskemaskine

Vi har fået en flot ny (blå) vaskemaskine i vaskeriet.

Den gamle røde vaskemaskine, der blev installeret i 2004, havde ved flere lejligheder forårsaget huller i nogle af beboernes vasketøj. Reparatøren fra Electrolux undersøgte vaskemaskinen flere gange, men kunne ikke finde årsagen. Han oplyste, at hvis han skulle skille maskinen ad for om muligt at finde årsagen til hullerne, ville prisen måske løbe op i nærheden kr. 10.000 eller mere, hvis flere af de store komponenter skulle udskiftes. Spørgsmålet var så, om det kunne betale sig?

Der var enighed i bestyrelsen om, at vaskemaskinen var blevet så gammel, at det ikke kunne betale sig at ofre store summer på vedligeholdelse og vi besluttede derfor at udskifte den. Beboerne skal kunne bruge vores vaskemaskiner uden at få huller i tøjet.

Den nye vaskemaskine er betalt med midler hensat på kontoen "Hensat vaskerianlæg". Det er en konto, hvorpå der hvert år hensættes kr. 5.000.

Regnskabet

Årsregnskabsåret 2017 viser et overskud på kr. 171.547. Resultatet kan henføres til, at der ikke har været væsentlige overraskelser på vedligeholdelsessiden, der således har kunnet holdes på et pænt lavt niveau.

Salg af lejligheder

Der har inden for det sidste par år været god gang i salget af lejligheder. Der er således i 2017 og 2018 indtil nu solgt 15 lejligheder, hvilket tyder på, at vi har en meget attraktiv beliggenhed. 2 lejligheder er i skrivende stund til salg og vi oplever en m²-pris på op til kr. 40.500!

Nye ejere bydes hjertelig velkommen i vores ejendom. Vi håber, at I bliver glade for at bo her!

Storskraldsrummet = stort brændbart

Det er ved at være en dyr "fornøjelse" at få tømt storskraldsrummet. Det koster kr. 5.250 hver gang! Udgiften kan minimeres, hvis beboerne sætter sig ordentligt ind i reglerne om, hvad "stort brændbart" er for en størrelse. Døren til storskraldsrummet er rigt dekoreret med vejledninger om, hvad der må anbringes i rummet.

Brændbare genstande under 100x20x20 cm defineres som "småt brændbart" og skal afleveres i de store affaldscontainere til "restaffald" - det gælder fx også almindeligt indbo som hylder og skuffer af træ.

En del af det, der hensættes i storskraldsrummet, er ikke brændbart materiale eller er mindre end 100x20x20 cm.



Tørrerumsaffugter

Udluftningen i tørrerummet foregår udelukkende ved at åbne vinduerne ud mod gaden og døren ud mod kældergangen. Når vi har kolde og fugtige vintre har tøjet vanskeligt ved at tørre.

Bestyrelsen har på opfordring indhentet tilbud på en tørrerumsaffugter af mærket Electrolux TA2002, der kan tørre 5-6 kg. vasketøj inden for et par timer. Hvis rumtemperaturen er under 24 grader, tilføres der i begyndelsen af tørreprocessen varme med et indbygget varmelegeme.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på nævnte type affugter, der vil blive præsenteret på den ordinære generalforsamling.

Tørretumbler

Der er problemer med den gamle tørretumbler fra 1988. Det elektriske system, der styrer tiden i forhold til møntindkastet svigter periodevis, hvilket viser sig på forskellig måde - fx. kan tiden nulstilles, hvis lågen åbnes, mens tromlen kører rundt.

Reparatøren har meddelt, at den gamle tørretumbler ikke kan repareres, idet den er så gammel, at der ikke kan fremskaffes reservedele.

Bestyrelsen har indhentet tilbud fra Electrolux på en tørretumbler, der har en kapacitet på 250 liter. Den gamle tørretumbler har en kapacitet på 210 liter.

Bestyrelsen har ikke fået målt el-forbruget på den gamle tørretumbler, men der er vel ingen tvivl om, at det bliver markant lavere med en ny og moderne tørretumbler.

Bestyrelsen har derfor indhentet tilbud på en ny tørretumbler, der vil blive præsenteret på den ordinære generalforsamling.

Vandskader

Vi har desværre ikke været forskånet for de "sædvanlige" vandskader, fristes jeg til at skrive.

2017 bød på en stor vandskade som følge af pludselig udstrømning af vand fra en stueradiator på Frøbels Alle 7 i løbet af natten, hvor der i eftermiddagstimerne forinden var blev åbnet for radiatorvarmen til hele ejendommen. Radiatoren lækkede så meget vand i løbet af natten, at gulv og underliggende loft tog stor skade. Reparationsarbejdet tog flere måneder og var til meget stor gene for beboerne i de ramte lejligheder. Forsikringskaden løb op i ca. kr. 75.000 inkl. ejerforeningens selvrisiko.

Og så gik det desværre igen ud over to 4. sals lejligheder, der fik vandskader som følge af formentlige utætte tagsten. Desværre har det ikke været muligt at finde arnestederne med sikkerhed, da vand har det med at finde "usynlige" veje. Skaderne løb sammenlagt op i over kr. 45.000, der ikke dækkes af bygningsforsikringen.

Varmereguleringsmålere og vandmålere

Ista har gjort bestyrelsen opmærksom på, at varmfordelingsmålere på radiatorerne er fra 2007 og at batterierne har en begrænset levetid på 10 år. Man anbefaler derfor en udskiftning.

I modsat fald vil varmfordelingsmålere holde op med at virke og aflæsning kan ikke lade sig gøre.



Bestyrelsen er desuden blevet opmærksom på, at vandmålerne, der er fra omkring 2008, burde have været udskiftet efter 6 år eller i det mindste havde været udsat for en stikprøvekontrol i henhold til regler, der blev indført i 2006.

Bestyrelsen har derfor indhentet 2 tilbud på udskiftning af både varmfordelingsmålere og vandmålere, der vil blive præsenteret på den ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen takker for året der er gået og håber, at foreningens medlemmer og beboerne har været tilfredse med bestyrelsens indsats!

På bestyrelsens vegne


Peter Løvring Madsen
formand

