

Bestyrelsens beretning til den ordinære generalforsamling den 29. april 2019:

Bestyrelsens sammensætning efter den ordinære generalforsamling den 25. april 2018:

Peter Levring Madsen (formand), Jesper Kromann-Larsen, Magnus Elleby, Constance Ulf-Møller og Bjarke Dybdahl Jensen.

Efterfølgende er Bjarke Dybdahl Jensen udtrådt af bestyrelsen den 30. januar 2019 og erstattet af 1. suppleant Beatrix Meissner.

Der har været rigeligt at se til siden sidste ordinære generalforsamling. Ét beboermøde den 15. august 2018, 2 ekstraordinære generalforsamlinger henholdsvis den 29. november 2018 og den 16. januar 2019, ligesom bestyrelsen har afholdt 8 bestyrelsesmøder og deltaget i flere møder med administrator og advokater.

Tagprojektet

Det blev på den ekstraordinære generalforsamling den 16. januar 2019 endeligt vedtaget, at taget skal udskiftes og at vedligeholdelse af alvorlige skader på ejendommen skal iværksættes. Det blev samtidig endeligt besluttet, at loftsrummet skal udbydes til salg til 4. sals ejerne således, at der indgås bindende aftaler om, at mindst 85 % af arealet, svarende til at ca. 12 lejligheder, bliver solgt. Købspris kr. 10.000 pr. m².

Loftsarealet tilbydes først til den underliggende lejlighed, men bestyrelsen blev bemyndiget til også at sælge usolgte loftsarealer til naboer, der således kan få en endnu større lejlighed. Usolgte loftsrum overgår til ejerforeningen.

Bestyrelsen har siden den ekstraordinære generalforsamling den 16. januar arbejdet med at få den administrative del af projektet på plads.

Således har bestyrelsen været i dialog med Cobblestone Architects A/S med henblik på at få detaljerne omkring teknisk rådgivning og bistand på plads og i den forbindelse, har det været nødvendigt at indgå et samarbejde med en ekstern advokat, der i skrivende stund er i dialog og forhandling med Cobblestone Architects A/S.

Bestyrelsen håber på, at denne aftale er på plads inden den ordinære generalforsamling.

Sideløbende har bestyrelsen sammen med administrator og advokat Finn Träff arbejdet med at få købsaftalen med 4. sals ejerne på plads. Denne aftale er i skrivende stund godkendt af advokaten og bestyrelsen og vil forhåbentlig blive sendt ud til 4. sals ejerne inden påske.

Nye ejere, der gerne vil vide mere omkring tagprojektet, kan med fordel besøge ejerforeningens hjemmeside og læse de sidste par årsberetninger fra bestyrelsen.



Årsberetningen herefter i alfabetisk orden:

"Altaner"

"Altanudvalget" blev som arbejdsgruppe oprettet på den ordinære generalforsamling den 26. april 2017 med "opdrag om at foretage de nærmere undersøgelser, som det fremsatte forslag indeholder oplæg til og derefter fremkomme med oplæg på en senere generalforsamling."

Arbejdsgruppen gav på den ordinære generalforsamling den 25. april 2018 en orientering om mulighederne for at få altaner, ligesom arbejdsgruppen fik mulighed for at belyse tilbageværende tvivlsspørgsmål angående altaner på beboermødet den 15. august 2018.

Da arbejdsgruppens mission efter bestyrelsens mening er fuldført, betragter bestyrelsen arbejdsgruppen som ophørt.

Bestyrelsen vil hermed gerne takke udvalget for indsatsen.

Blandingsbatterier med termostat

Bestyrelsen har inden for de sidste par år oplevet, at nogle ejere pludselig kommer ud for, at der ikke kommer varmt vand ud af vandhanerne.

I sådanne tilfælde opfordres man til selv først at tjekke, om man er ejer af et gammelt blandingsbatteri med termostat, idet det har vist sig, at termostaterne kan blive defekte og virke modsat.

Drifts- og vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen blev på den ordinære generalforsamling den 25. april 2018 bemyndiget til at få udarbejdet en ny drifts- og vedligeholdelsesplan.

Planen blev udfærdiget af Plan1 Cobblestone Architects i løbet af maj måned 2018 og ligger på Cobblestones intranet.

Ejendomsservice

Bestyrelsen besluttede sidste år at udskifte den gamle vicevært grundet længerevarende uenighed omkring den indsats, der blev præsteret i forhold til kontrakten.

Der blev i løbet af sommeren 2018 indledt forhandlinger med Glad Ejendomsservice ApS og pr. 1. august 2018 blev der underskrevet kontrakt med firmaet.

Aftalen indebærer, at vi har en fast vicevært tilknyttet vores ejendom. Han hedder Marcus Kelly og har allerede gjort en kæmpe forskel.

Elektronisk betalingssystem

ELS VisionTM / Electrolux Vision Web blev implementeret i august måned sidste år og selv om der gik flere måneder inden, at reservationssystemet fungerede ordentligt, må vi erkende, at systemet i det store hele kører ganske godt nu. Indlogging på reservationstavlen i vaskeriet med nøglebrik kører meget stabilt og når der ellers er en rimelig forbindelse til internettet, kører systemet også rimeligt stabilt på både pc og mobiltelefon.

Grundet opstarts vanskeligheder og en misforståelse med hensyn til fremsendelse af data fra Electrolux til Cobblestone A/S, blev der på kvartalsopkrævningen pr. 1. januar 2019 desværre ikke opkrævet penge for forbruget af vaskemaskiner og tørretumbler i perioden medio august til 30. no-

vember. Opkrævningen kom først på kvartalsopkrævning pr. 1. april 2019 og nogle af beboerne fik en ganske stor vaskeriregning, hvilket bestyrelsen naturligvis skal beklage.

Det har ikke været helt billigt at overgå til det nye system og vi må desværre erkende, at den samlede udgift oversteg budgettet i forhold til bestyrelsens oprindelige forslag.

Kabelføringen, der blev foretaget af TDC fra krydsfeltet i kælderen under Frøbels Alle til vaskeriet, blev mere omfattende og noget dyrere end forventet og et stykke inde i processen fandt vi desværre ud af, at administrator alligevel ikke rådede over den brikadministration og de licenser, som vi havde forventet. Da vi fandt ud af det, var toget jo kørt, som man siger. Samlet set holdt prisen i forhold til det oprindelige forslag, men grundet nævnte kabelføring røg vi ca. 25% over den forventede samlede pris.

Alting har en pris og det har den daglige drift af Electrolux Vision Web-systemet også. Samlet set koster driften med hensyn til grundhosting af vaskeriprogram (afregningsservice) og licens af Web-booking og APP-funktionen årligt kr. 9.000,-, og TDC tager kr. 1.579,- pr. kvartal for at den nye bredbåndslinje.

Det er selvfølgelig ærgerligt, at systemet blev dyrere end forventet, men på den lange bane er bestyrelsen overbevist om, at vi nu har et reservations- og betalingssystem, som allerede har vist sin store værdi. I fremtiden vil systemet også kunne anvendes til andre formål, så som adgangskontrol af gadedøre og kælderdøre.

Det skal nævnes, at formanden pr. 1. april 2019 har udleveret i alt 47 nøglebrikker.

Forebyggende lys i gården

Bestyrelsen blev sidste år gjort opmærksom på, at der i de sene og mørke aftentimer flere gange var observeret mistænkelige personer ved de dyre ladcykler og motorcykler, der holder parkeret i gården ved "tørrestativet" ved bagdøren til nr. 12. Personerne forsvandt skyndsomt, når der blev tændt lys i stuelejlighederne eller der åbnedes vinduer ud mod gården.

Bestyrelsen besluttede derfor at få opsat en lampe med bevægelsessensor på stedet og siden har der ikke været observeret mistænkelige personer.

Grundfonden - historie og indestående

Da Grundfonden spiller så stor en rolle i det kommende tagprojekt, gentages fondens historie fra sidste års beretning af hensyn til nye ejere.

Det årlig 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 ekstraordinær 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 2018 er **kr. 1.243.050,-**.



Haveudvalg

Vi har en dejlig have, takket være Haveudvalget.

Beboerne opfordres til at gøre stor brug af haven og man skal ikke holde sig tilbage, hvis man har lyst til at rose udvalget for deres store arbejde.

Den planlagte havefest i 2018 blev afholdt den 9. september. Der deltog 13 voksne og 5 børn, som alle havde en hyggelig dag.

Der er i løbet af foråret indkøbt et sejl til træterrassen, så man nu har mulighed for at sidde på terrassen, når det småregner og når duggen falder. Haveudvalget kan demonstrere, hvordan sejlet sættes op.

Igen en stor tak til Mai (og Magnus K.), Magnus E. (og Sofie), 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, Allan og Zofija.

Haveudvalget vil på generalforsamlingen få mulighed for at præsentere deres planer for sommeren.

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 kælderen. 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.

Husorden / vaskeriet

I forbindelse med indførelse af det elektroniske reservations- og betalingssystem er det nødvendigt at ændre reglerne for brug af vaskeriet.

Bestyrelsen vil derfor fremsætte forslag om ændring af Husordenen på den ordinære generalforsamling.

Regnskabet

Årsregnskabsåret 2018 viser et overskud på kr. 278.349. Resultatet kan igen i år henføres til, at der ikke har været væsentlige overraskelser på vedligeholdelsessiden, der således har kunnet holdes på et pænt lavt niveau og samtidig har bestyrelsen været tilbageholdende med nye tiltag.



Storskradsrummet = ny ordning

Bestyrelsen har i foråret indgået en aftale med viceværten, Marcus Kelly, omkring storskradsrummet således, at Marcus løbende holder orden med de effekter (stort brændbart), der placeres i rummet. Når dette er ved at være fyldt op, vil han bære effekterne op i gården og anbringe dem ved kældertrapperne mellem Frøbels Alle nr. 5 og nr. 7. Effekterne vil herefter blive afhentet af Frederiksberg Kommune uden beregning.

For at lette Marcus arbejde skal det præciseres, at brændbare genstande under 100x20x20 cm defineres som "små brændbart" og skal puttes i de store affaldscontainere til "restaffald" - det gælder fx også almindeligt indbo som hylder og skuffer af træ.

Vandskader

I nogen tilfælde kan årsberetningen genbruges igen og igen. Dette er ikke kun tilfældet med hensyn til Husordenen, men også tilfældet med hensyn til vandskader, der skyldes udstrømning af vand fra utætte radiatorer.

2018 bød igen på en vandskade som følge af pludselig udstrømning af vand fra en stueradiator på Ewaldsensvej. Radiatoren lækkede på kort tid så meget vand i løbet af natten, at den underliggende lejligheds loft tog skade. Tørringsprocessen og reparationsarbejdet i sådanne tilfælde tager almindeligvis flere måneder og er til meget stor gene for beboerne i den/de ramte lejligheder.

Bestyrelsen skal derfor på det kraftigste opfordre til, at man i løbet af sommeren får tjekket sine gamle radiatorer og får dem skiftet, hvis man er det mindste i tvivl om deres tilstand.

Varmereguleringsmålere og vandmålere

Det blev på den ordinære generalforsamling den 25. april 2018 besluttet at stemme for bestyrelsens forslag om at anvende ca. kr. 200.000 til udskiftning af alle varmfordelingsmålere på radiatorerne samt alle vandmålere i køkkener og på badeværelser.

Det blev Brunata, der fik opgaven og udskiftningen blev sat i gang medio august 2018. Heldigvis fik personalet fra Brunata adgang til de fleste lejligheder, også selv om det i nogen tilfælde først var efter flere forsøg og i skrivende stund er der nu kun 2 lejligheder, der ikke er blevet afsluttet.

Det er endnu aldrig lykkedes for Brunata at komme ind i den ene af lejlighederne og med hensyn til den anden lejlighed, er der opstået en konflikt med ejeren, som bestyrelsen forhåbentlig får løst på en for begge parter acceptabel måde!

Det viste sig undervejs, at mange beboere glemmer at vedligeholde deres stophaner og personalet fra Brunata var i disse tilfælde, hvor stophanerne var defekte, nødt til at undlade at udskifte vandmålerne, idet udskiftning af stophaner kræver indgriben af en autoriseret vvs-installatør.

Bestyrelsen finder det derfor nødvendigt at indskærpe, at det er ejernes eget ansvar, at alle stophaner i lejlighederne fungerer og er i orden. Defekte stophaner skal udskiftes af en autoriseret vvs-installatør og det er ejerne selv, der skal betale for udskiftningen. Dette gælder også, hvis det er de tidligere ejere, der har fået lavet håndværksmæssigt dårlige installationer.

Vedtægter

Vi må erkende, at ejerforeningens "egne" vedtægter trænger til at blive revideret og moderniseret, idet der er foretaget mange tilføjelser og ændringer de sidste mange år. Vedtægterne stammer helt tilbage fra september 1971 og nutiden er løbet fra mange af bestemmelserne, der trænger til at

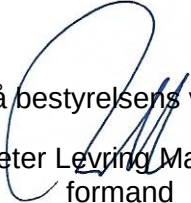


blive kikket på med friske øjne, måske helt at udgå. Vedtægtsændringer er desuden ikke blevet tinglyst i flere år.

Bestyrelsen har et ønske om at tilføje nye regler til vedtægterne - fx indførelse af specifikke regler for udlejning via Airbnb og indførelse af "papirløse generalforsamlinger" forstået på den måde, at indkaldelse til generalforsamlinger overgår til at blive digital via e-mail og NemID.

Sluttelig skal der lyde en stor tak til vores nye administrationsfirma Cobblestone A/S og især til advokat Finn Träff, som på forbilledlig vis har styret vores 3 sidste generalforsamlinger og Peder L. Pedersen, som vi har arbejdet sammen siden august måned 2018.

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



På bestyrelsens vegne
Peter Levring Madsen
formand