

Bestyrelsens beretning til den ordinære generalforsamling den 19. april 2012:

Bestyrelsens sammensætning efter den ordinære generalforsamling den 28. april 2011 blev således:

Peter Levring Madsen, **formand**, Jonas Dam, Kenneth Nielsen, Karen Riis Van Rijn og Poul Erik Jensen.

I oktober måned 2011 valgte Poul Erik at trække sig fra bestyrelsen, hvorefter bestyrelsen konstituerede sig med suppleant Jette Veile Christensen.

Der har været nok at se til i 2011 og bestyrelsen har haft rigeligt at tage fat på. I alt 8 afholdte bestyrelsesmøder taler sit tydelige sprog om, at bestyrelsen ikke har ligget på den lade side.

Sideløbende med bestyrelsesmøderne har bestyrelsen afholdt budgetmøde med B&T Administrationen, ligesom bestyrelsen har afholdt et grundigt vedligeholdelsestilsyn af ejendommen.

Aftrækskanaler.

Det viste sig i løbet af sommeren 2011, at understrygningen af tudestenene var meget mangelfuld, idet der mange steder sås lysindfald, når solen skinnende, ligesom der blev konstateret en revnet tudesten i taget på Frøbels Alle, hvilket efterfølgende har givet anledning til vandskade i en underliggende lejlighed. Formanden tog allerede i juli måned kontakt til den rådgivende ingeniør, Peter Schmidt, der stod for projektet, men i skrivende stund er vi ikke kommet meget længere. Foreløbig har W-Ventilation telefonisk anerkendt at betale for en ny gang understrygning, men den murer, som i sin tid foretog understrygningen og som er blevet bedt om at gøre det igen, har ikke givet lyd fra sig i flere måneder trods flere rykkere! I skrivende stund har W-Ventilation godkendt, at vi selv finder en murer til at udføre understrygningen, hvilket vil blive påbegyndt hurtigst muligt.

Bygningsforsikring.

Vilkårene i bygningsforsikringen hos Købstædernes Forsikring er efter det **voldsomme skybrud** den 2. juli 2011, som i øvrigt omhandles andet sted i beretningen, blevet skærpet således, at skybrudsskader i kælderen er blevet underlagt en selvrisiko på 20 % af det samlede skadebeløb. Derudover vil fx træværk og ikke-vandresistente bygningsdele ikke være dækket af forsikringen, ligesom tv-installationer og øvrige installationer inkl. kabelføring kun dækkes, hvis det nævnte er hævet 25 cm over gulvet.

Bestyrelsen har valgt at tage skærpelsen til efterretning, idet forsikringspræmien er rimelig - og set i lyset af, at formentlig alle forsikringsselskaber har ændret/forringet vilkårene efter den 2. juli.

Et godt råd til beboerne vil med hensyn til opbevaring af indbo i kælderrummene være, at man skal lade være med at sætte ting af værdi og ting, som du holder af, på gulvet. Sørg for at hæve niveauet i kælderrummet med fx hylder eller lignende, så et eventuelt nyt skybrud af samme karakter ikke får samme skadevirkning. Man kan selvfølgelig aldrig gardere sig 100 %, men alligevel ..

Drikkevandet på Frederiksberg var forurenset i august måned 2011 og de fleste beboere fik formentlig dengang øjnene op for, hvor dejligt nemt vi har det i hverdagen, når vandet flyder ud af hanerne.

Alt vand skulle koges i mindst 2 minutter inden brug og man kunne ikke engang bruge vandt til at

vaske hænder i. Heldigvis var vi som beboere på Frederiksberg kun ramt et par dage, men hold da op, hvor var det ubehageligt.

Energimærkning.

Energimærkningen oplyser om ejendommens energiforbrug, mulighederne for at opnå besparelser, fordeling af ejendommens varmeudgifter samt de enkelte lejligheders gennemsnitlige forbrug. Mærkningen er lovpligtig og skal udføres af et certificeret firma eller en beskikket energikonsulent, som har godkendelse til at energimærke flerfamiliehuse.

Jan Ole Hansen fra firmaet johenergi.dk forestod Energimærkningen i 2011 og den er nu gyldig til og med den 1. september 2018.

Energimærkningen kan i sin helhed læses på hjemmesiden.

Glatførebekæmpelse.

Vinteren 2010/11 var en meget usædvanlig kold vinter med masser af sne. Det var samtidig en meget dyr vinter, der udsatte vores budget for hårde prøvelser. Det kostede foreningen omkring 90.000 kroner for glatførebekæmpelse og snerydning den vinter, hvoraf ca. kr. 32.000 belastede budgettet for 2011.

Bestyrelsen besluttede sig i efteråret 2011 at se sig om efter et andet snerydningsfirma, idet vi ikke var helt tilfredse med Kirkegaard AS. Valget faldt på ejendomsservice firmaet Team Racoon fra Rødovre og de har indtil nu ikke skuffet os. Der var lige et par misforståelser i starten, idet en ny medarbejder ryddede sne på en naboejendom i stedet for vores, men efterfølgende har firmaet vist sig at være meget effektive, hvilket beboerne formentlig ved selvsyn har erfaret.

Husorden – herunder barnevogne, ladcykler og cykler.

Bestyrelsen uddelte i januar måned 2011 en skrivelse til samtlige beboere om de brandfarlige genstande, barnevogne m.m., der af sikkerhedsmæssige hensyn ikke må stå på hverken for- eller bagtrapperne. **Der er desværre nogen, der endnu ikke har forstået budskabet, hvilket kan undre, idet vi jo alle har pligt til at værne om vores fælles sikkerhed.**

Der er desværre for mange, der lader hånt om foreningens **husorden**, hvorfor bestyrelsen vil benytte lejligheden til at indskærpe nogle af reglerne, der er uomtvistelige:

"Grundet brandfare må der ikke stå barnevogne, klapvogne, cykler, opbevaringskasser, fodtøj, affaldssække og andre ting på hverken for- eller bagtrapperne!

Barnevogne og klapvogne henvises til fællesarealerne i kældergange, hvor der er opsat skilte, der viser, hvor de med fortrinsret kan henstilles.

Cykler skal i gården anbringes i cykelstativerne. Ladcykler må ikke anbringes i cykelstativerne, men skal anbringes på den mest hensigtsmæssige måde således, at de ikke er til gene og ikke spærrer for adgang til cykelstativerne. Alternativt skal ladcykler o.l. anbringes på de af bestyrelsen anviste steder.

Cykler, ladcykler, barnevogne og klapvogne o.l. må ikke lænkes eller på anden måde fastgøres til cykelstativer, gelænder, hegn og lignende. Defekte og ubrugelige cykler, som ikke skal benyttes, skal fjernes fra fællesarealerne."

Bestyrelsen vil gerne opfordre til, at alle viser solidaritet over for vores husorden, så vi undgår skader og uheld, ligesom der skal lyde en stor opfordring til, at cykler ikke placeres op af hegnet langs forhaverne ved Frøbels Alle og Ewaldsensvej, men anbringes i gårdens cykelstativ eller i kælder-gangene – dog ikke umiddelbart inden for kælderdørene. Fortovet langs Frøbels Alle og Ewaldsensvej flyder med cykler, der til tider gør det vanskeligt at færdes for fodgængere, ligesom både viceværten og snerydningsfirmaet ikke kan udføre deres arbejde til fulde på grund af de mange henkastede cykler.

Under husorden hører også **husdyrene**. I henhold til den nye husorden, skal alle husdyr være registreret hos vores administrator, hvilket sker ved at udfylde en blanket, der bl.a. kan findes på hjemmesiden. I skrivende stund bor der kun 2 hunde og 3 katte i vores ejendom, hvilket er forbavsende få! Kan det virkelig passe?

Operation oprydningsdag.

Som de fleste sikkert kan huske, havde bestyrelsens planlagte en oprydningsdag den 17. september 2011, idet der i de fælles kælder- og loftsgange var efterladt en stor mængde af diverse indbo i strid med brandlovgivningen. Det voldsomme skybrud den 2. juli kom ligesom bestyrelsen lidt i forkøbet, idet hele kælderområdet i den forbindelse blev ryddet for næsten alt.

Bestyrelsen valgte at fastholde oprydningsdagen, idet der stadig var en del "herreløse" ting på de fælles loftsgange, ligesom der var ophobet en del vandskadet indbo i gården.

Der deltog 16-17 beboere på oprydningsdagen, hvilket i sig selv var meget imponerende og en stor ros til de fremmødte.

Det tog kun et par timer at få fyldt de 2 store containere og alt i alt var projekt oprydning en stor succes.

Operation kældertrapper.

Renoveringen af kældertrapperne m.m. kom til at vare det meste af foråret, sommeren og efteråret, hvilket bl.a. skyldes sommerens meget regnfulde vejr, sygdom, ferie, naboejendommens dårlige planlægning af udskiftning af altaner og den omstændighed, at bygningsforbedringsfirmaet Lundbæk & Hansen, der stod for opgaven, ikke prioriterede arbejdet særligt højt. Det var i hvert fald den opfattelse, som bestyrelsen fik undervejs, og samtidig løb vi inde i en "bet", idet det viste sig, at gelænderne ikke kunne genanvendes, selv om det hele tiden havde været intentionen. Da betonen var støbt meddelte mureren, at det var hans vurdering, at gelænderne var for rustne og de ville skade den nye beton, som de i så fald skulle støbes ned i. De nye gelændere, som i øvrigt er betydelig pænere end de gamle, løb op i en merpris af kr. 42.000.

Det endelige samlede resultat er efter bestyrelsens vurdering blevet godt og vi vil forhåbentlig kunne have glæde af de nye kældertrapper og gelænder i mange år fremover!

Stormskader havde vi et par stykker af i 2011.

Den 8. april blæste der flere rygnings teglsten ned på Frøbels Alle. Der skete mirakuløst ingen skade på hverken mennesker eller biler.

Den 27. november blæste der et par tagsten ned i gården ved kældertrappen til nr. 1 og på Ewaldsensvej blæste der flere rygnings teglsten ned, hvoraf en af dem borede sig ned i forhaven ud for

nr. 12. st. tv., mens en anden rygnings teglsten ramte en personbil, der holdt parkeret ud for nr. 12, og smadrede bagruden. Heldigvis kom ingen mennesker til skade. Skaderne på taget er udbedret og betalt af forsikringen.

Tagprojekt – fase 2.

Projektet, der startede i november 2010 og som kom til at omhandle understrykning af tagsten, udskiftning af enkelte tagsten, tætning af tagvinduer, reparation af skotrenderne ved Frøbels Alle 1 og Ewaldsensvej 8, samt forskelling af tagsten langs Frøbels Alle ind mod gården, kom langt om længe i gang i løbet af juli måned 2011, idet vi fik murerfirmaet PWJ på opgaven. Desværre løb projektet ind i flere forhindringer som misforståelser, sygdom, ferie, voldsomt skybrud og en naboejendom, som desværre havde valgt det forkerte tidspunkt til at udskifte altaner – uden at underrette bestyrelsen, hvilket i flere uger forhindrede adgang til vores gård for de til tagrenoveringen så nødvendige lifte.

Arbejdet, der holdt sig inden for det budgetterede, blev afsluttet i november måned 2011 – altså et år efter, at det blev startet!

I den forbindelse vil formanden gerne berigtige en fejl i bestyrelsens beretning fra 2010, side 3, 3. afsnit: .. ”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 med understregning skal berigtiges til **5-10 år**. Beklager fejlen.

Et fingerpeg om, at taget måske bør udskiftes snarest?

Varme – Frederiksberg Forsyning.

Det har været lidt af en balancekamp for viceværten at styre varmeanlægget til alles tilfredshed de sidste år. For meget varme i rørene giver for varmt returvand og øger risikoen for bøde. For lidt varme i rørene giver klager fra beboerne på de øverste etager. Grunden til, at viceværten ikke kan øge varmen efter forgodtbefindende er følgende: når vi modtager fjernvarmevandet, ligger temperaturen typisk på omkring 70° C om sommeren og 100° C om vinteren. Når vandet returneres til Frederiksberg Forsyning, skal det være afkølet til under 50° C som årligt gennemsnit. Forskellen / selve afkølingen er pt. 31° C. For hver grad, returvandet overstiger 50° C, tillægges en merpris (5,31 kr. inkl. moms pr. grad pr. MWh), så det betaler sig at holde øje med temperaturen på returvandet gennem året.

Bestyrelsen har derfor fundet det nødvendigt at indgå en serviceaftale med Frederiksberg Forsyning om et årligt eftersyn af fjernvarmeanlægget, ligesom fjernvarmeanlægget ved et eftersyn i september måned fik udbedret nogle defekter og blev opgraderet med en ekstra ekspansionsbeholder samt et nyt styringspanel til styring af diverse varmeregulering.

Gevinsten har vi allerede modtaget i form af masser af varme i stuerne og viceværten har lettere ved at styre returvandet.

Selvfølgelig har der været et par klager over for lidt varme i radiatorerne, men det skyldes stort set udelukkende, at nogle beboere har udskiftet radiatorer, hvilket har resulteret i luft i systemet.

Radiatorerne skal udluftes grundigt, hver gang at en beboer udskifter en radiator.

Vandskader i lejligheder.

Utætte og revnede tagsten samt utætte skotrender betød i vinteren 2010/2011 stor gene for mange beboere i de øverste etager på Frøbels Alle ind mod gården. Således skulle i alt 7 lejligheder have foretaget reparation af loft og vægge til en samlet udgift af ca. kr. 27.000. En af skaderne er først repareret i februar 2012 for kr. 6.000, og en anden skade er endnu ikke repareret. Skaderne dækkes ikke af forsikringen, men skal betales over det almindelige vedligeholdelsesbudget.

Vaskeriet.

Vaskeriet fungerer i det daglige rigtigt godt. Vi har en serviceordning med Electrolux, hvilket betyder, at maskinerne næsten aldrig er ude af drift.

Reservationstavlen i vaskeriet blev i løbet af 2011 ajourført således, at alle lejligheder nu har en vaskerilås, der passer til lejlighedens nummer. Der må kun bruges vaskerilåse til at reservere vasketider. Det er ikke tilladt at benytte sedler.

Lad mig benytte lejligheden til at opfriske, at man efter endt vask skal flytte låsen til enten "parke-ring" eller en ny tid således, at andre kan få glæde af eventuel ledig tid inden næste vaskeperiode. Efter hver vaskeperiode skal vaskemaskinerne tørres af ovenpå, ved sæbepåfyldningen, og filteret i tørretumbleren skal renses, hvis denne har været anvendt. Husk også at lukke vinduet af hensyn til beboerne over vaskeriet – tak.

Vedligeholdelsesplanen.

Tilstandsvurdering samt drifts- og vedligeholdelsesplanen er fra 2007 og kan ses på hjemmesiden. Vi mangler endnu at få udbedret nogle af de anførte mangler, men vi skal nok alligevel inden længe have lavet en ny vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Vedtægter.

Foreningens vedtægter er bestyrelsens og beboernes værktøj til at sikre, at ejendommen drives på den mest hensigtsmæssige og lovlige måde. Nogle bestemmelser i vedtægterne kan godt virke irriterende og gammeldags, men så længe de ikke er ophævet, gælder de i fuld udstrækning. Det samme er gældende med fx brandlovgivningen, der bl.a. er med til at regulere den måde, hvorpå vi indretter vores dagligdag, så ingen lider nød og kommer til skade.

Bestyrelsen har i løbet af 2011 flere gange været tvunget til at udøve nogle beslutninger med vedtægterne i hånden. Det har bl.a. været nødvendigt at påtale flere tilfælde af larm og støj, ligesom det har været nødvendigt at påtale en enkelt ulovlig bygningsændring og ulovlig erhvervs-mæssig udlejning.

Alt i alt er det heldigvis forholdsvis sjældent, at bestyrelsen må ty til vedtægterne – de fleste beboere finder ud af at ordne tingene i mindelighed, og hurra for det.

Voldsomt skybrud den 2. juli.

Det voldsomme skybrud den 2. juli kom bag på os alle og kom til at koste mange penge, hvoraf bygningsforsikringen kom af med de fleste. Heldigvis lykkedes det ret hurtigt med hjælp fra ejendomsservice firmaet Falcke Ejendom's Service at få tømt de oversvømmede kældergange og fyrekælderen således, at der hurtigt kunne opsættes affugtere og senere kunne rengøres og desinficeres. Folkene fra Falcke Ejendom's Service leverede et godt stykke arbejde, hvilket vi godt kan være dem taknemmelige for.

Desværre oplevede formanden, at der skete en form for sabotage mod en af de opstillede affugtere! En beboer, må man gå ud fra det har været, flyttede hele tiden rundt på den affugter, der stod i kældergangen ved vaskeriet til stor irritation for formanden, der hver gang måtte have besvær med at sætte den tilbage på rette plads. En dag havde (måske) den samme bebor løftet affugteren op i vinduet til storskrældsrummet og vendt affugteren således, at den sugede frisk luft ind fra gaden og sendte den affugtede luft ind i storskrældsrummet! En mærkelig form for opførsel!

Den samlede skade som følge af det voldsomme skybrud løb op i ca. kr. 140.000, hvoraf foreningen selv måtte betale. kr. 23.675 for bortfjernelse af bl.a. det beskadigede indbo, som stammede fra kælderrummene. Beløbet betales over det ejendommens vedligeholdelsesbudget.

Der er stadig mange åbne og ulåste kælderrum. Beboerne opfordres til at tjekke deres kælderrum og sætte hængelås på, idet brandlovgivningen påbyder, at de skal holdes forsvarligt aflåst. Der gælder samme regler for loftsrummene og i den forbindelse opfordres beboerne også til at tjekke deres loftsrum for manglende eller revnede tagsten og andre utætheder o.l.

Vores ejendom er fra 1937 og har altså stået godt og solidt i **75 år**.
Er det noget, som vi skal fejre med en grillfest i gården?

Med 75 år på bagen lider vores ejendom af at være en gammel bygning, og der er rigtig mange steder, hvor der skal sættes ind med renovering og udskiftninger som følge af manglende vedligeholdelse og almindelig ælde.

Derfor skal vi også snart i gang med at se på

- 1) udskiftning af hegnene omkring forhaverne,
- 2) indretning af cykelstativer langs Frøbels Alle og Ewaldsensvej,
- 3) maling af bagtrapperne og fortrapper,
- 4) renovering af sokler og murværk, samt
- 5) opføring af et skur ved siden af containerpladsen - til parkering af barnevogne m.m.

Daværende bestyrelse var på den ordinære generalforsamling den 17. april 2008 på banen med et forslag til pkt. 1) og 2), hvor projektet kunne gennemføres for ca. kr. 210.500. Desværre blev forslagene dengang forkastet, hvilket kan undre, idet det alt andet lige vil forskønne vores ejendom ganske betydeligt – og være en klar fordel i salgsøjemed.

Som det fremgår af denne beretning har foreningens udgifter til specielt vedligeholdelse været præget af uforudsete begivenheder i løbet af året. Bestyrelsen har derfor med ærgrelse kunnet konstatere, at stillingtagen til de økonomiske prioriteringer på dette område i nogen udstrækning har været tvunget. Det til trods blev det økonomiske resultat i 2011 alligevel et pænt overskud - blandt andet som følge af lavere udgift til snerydning grundet den milde vinter i slutningen af 2011. Alt i alt finder bestyrelsen derfor det økonomiske resultat i 2011 tilfredsstillende, og det tilfredsstillende resultat samt forventning om begrænsede prisstigninger i 2012 gør således også, at bestyrelsen anbefaler, at fællesudgifterne fastholdes på niveauet for 2011.

I 2012 er det bestyrelsens forhåbning, at vi i større grad kan planlægge vedligeholdelsesarbejderne og således bevirke, at ejendommens stand og fremtoning løbende forbedres.

Desværre sprang der et vandør den 8. marts på loftet Ewaldsensvej 10 og selv om viceværten hurtigt fik lukket for vandet, trængte det ned i de underliggende lejligheder. Det fulde skadesomfang kendes endnu ikke, men det ser desværre ud til, at mindst en beboer skal genhuses, mens undersøgelserne står på. Måske skal både køkken og loft pilles ned for at blotlægge skaderne. Foreningens bygningsforsikring - Købstædernes Forsikring - dækker skaden.

Der skal til sidst lyde en stor tak til vores vicevært Torben, der mange gange i løbet af sæsonen har ydet hurtig service, samt en stor tak til B&T Administrationen og chefadministrator Lisbeth Bayer, der som sædvanlig har ydet en stor indsats.

Der ligger stadig udfordringer derude og venter efter denne generalforsamling og det vil der nok blive med at gøre i mange år endnu, og det er mit håb, at bestyrelsen kan fortsætte det gode samarbejde og yde en stor indsats til glæde for os alle.

Til sidst vil jeg opfordre beboerne til jævnligt at gå på vores hjemmeside og tjekke de sidste nyheder: http://www.froebelewaldsen.dk/news_.php.

På bestyrelsens vegne

Peter L. Madsen,
formand