

Bestyrelsens beretning til den ordinære generalforsamling den 22. april 2015:

Bestyrelsens sammensætning efter den ordinære generalforsamling den 14. april 2014:

Peter Levring Madsen (formand), Jette Veile Christensen, Kenneth Nielsen, Kristian Madsen og Martine Eriksen.

Bestyrelsen har, som sædvanlig, fristes man til at sige, haft rigeligt at se til i det forgangne år, der har budt på en hel del administrative- og operative opgaver af forskellig karakter.

Det er således blevet til i alt 5 bestyrelsesmøder, 1 budgetmøde med B&T Administrationen, samt modtagelse af/møder med diverse reparatører og håndværkere.

Bestyrelsen kom på hårdt arbejde, da vi bestemte os for at være stædige og vedholdende forsøgte at få ændret de gamle afstemningsregler i foreningens vedtægter. Det lykkedes takket være "genbrugs-fuldmagterne" langt om længe ved 3. forsøg på den ekstraordinære generalforsamling den 15. januar 2015 og der skal derfor lyde en stor tak til medlemmerne for den massive støtte (over 90%), som derved var med til at bane vejen for at vi følger Normalvedtægtens afstemningsregler fremover.

Affaldscontainerpladsen

Udvidelsen af containerpladsen i 2013 har givet pote. Den større plads har gjort det muligt at holde "god ro og orden" på pladsen, men desværre er der stadig beboere, der ikke helt kan finde ud af det og tror, at andre med glæde rydder op efter dem.

Vi må bare håbe, at det bliver bedre med tiden!

Bygningsforsikring

Alm. Brand har ikke overraskende meddelt, at bygningsforsikringens årlige præmie - grundet forholdet mellem præmie og skadesudbetalinger - er steget fra kr. 72.053 til kr. 86.465 - en stigning på kr. 14.412, der dog først opkræves pr. 1/6-2015. Bestyrelsen har taget stigningen til efterretning.

Skadesudviklingen er beskrevet nedenfor under Vandskader.

Fliser / fortov

De lykkedes langt om længe i november 2014 og efter adskillige rykkere til Frederiksberg Kommunes Vej- og Parkafdeling at få lagt de sidste fliser på Ewaldsensvej. Processen tog ca. 1½ år, men bedre sent end aldrig.

Grundfonden

Indestående pr. 31. december 2014 kr. 979.724. Forventet indestående pr. 1. april 2015 kr. 1.080.074.

Haveudvalg

Foreningen har ikke haft et haveudvalg i flere år, men det bliver der forhåbentlig ændret på!

Bestyrelsen modtog medio oktober 2014 en henvendelse fra en beboer, der sammen med et par andre beboere gerne vil have lov til at gøre gården og haven til et bedre sted at opholde sig i.



Bestyrelsen vil derfor på den ordinære generalforsamling den 22. april 2015 stillet forslag om indførelse af et nyt haveudvalg.

Hjemmesiden

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

Husorden / musik / støj / fester

Det er husordenen, der regulerer støjniveauet i vores ejendom, hvis alle vel og mærke overholder reglerne. Desværre oplever vi engang imellem, at nogle beboere ikke evner at finde et normalt leje for tale (råben), støj og musik. Fest-larm har frustrerer flere beboere og det sker, at påtale fra de omboende ikke hjælper. I sådanne tilfælde kan bestyrelsen komme på banen med henstillinger og advarsler, men det er jo bedst, at beboerne selv kan udrede uoverensstemmelser i mindelighed.

Bestyrelsen gør i den forbindelse opmærksom på, at gentagen krænkelse af husordenen eller hensynsløs adfærd over for medejerne kan føre til, at en ejer/beboer i værste fald fortaber sin ret til at bebo en lejlighed.

Husorden / rygepolitik.

Vi kommer ikke uden om det. Det er desværre igen i år, som de forrige år, 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 efterleve. Der flyder en lind strøm af cigaret-skodder overalt, og der skal igen igen fra bestyrelsens side lyde en stor opfordring til rygerne, det være sig ejere og beboere (samt deres gæster), om ikke at smide deres skodder på ejerforeningens område.

Husorden / opbevaring af private ejendele på fællesarealerne

Trods jævnlige formaninger på hjemmesiden og på opslagstavlerne om det modsatte bliver beboerne ved med at henstille deres private ejendele på for- og bagtrapper, reposerne samt på fællesarealerne i kælderen. Bestyrelsen skal derfor appellere til, at man overholder husordenen og ikke opmagasinerer sine privat ting på fællesarealerne - det gælder også fodtøj, affaldsposer, urtepotter, opsatser m.v.

Julelys og julegløgg i gården

Trods den ringe interesse i julen 2013 besluttede bestyrelsen sig for at gentage julearrangementet i 2014.

Alle beboerne var inviteret til tænding af julelys, julegløgg, brunkager og slik til børnene søndag den 30. november kl. 1600 i gården, men desværre fristede det gode tilbud kun 8 beboere (heraf 3 fra bestyrelsen).

Der er på hjemmesiden lagt et stemningsbillede ind fra arrangementet. Vi prøver igen til jul 2015 - måske skal der varme æbleskiver til for at lokke flere frem.

Projekt nyt tag

"TAGET - det skal udskiftes nu!"

Sådan indledte bestyrelsen sin skriftlige beretning for 2013 og lagde op til en ændring af vedtægterne. Der skulle et par generalforsamlinger mere til for at fjerne den urimelig og gamle afstemningsregel og vi er nu kommet et skridt længere. Medlemmerne har taget opfordringen op og bestyrelsen kvitterer for tilliden ved på den ordinære generalforsamling at lægge op til, at der skal arbejdes seriøst videre med "projekt nyt tag". Vi vil i første omgang anmode generalforsamlingen om en pose penge til at gå videre med udarbejdelse af et projekt, der skal danne grundlag for at indhente flere tilbud på opførelse af et nyt tag.

Regnskabet

Resultatet for regnskabsåret 2014 viste et mindre underskud end forventet, hvilket bl.a. skyldes, at det ikke lykkedes at få projekt skybrudssikring af kælderarealerne sat i gang i 2014. De almene fællesudgifter blev ikke forhøjet i 2014 og foreslås heller ikke forhøjet i regnskabsåret 2015.

Rengøring efter renoveringer

Der er solgt flere lejligheder inden for det sidste års tid og nogle ejere vælger at renovere med nyt køkken og badeværelse. Sådanne renoveringer efterlader en del murerstøv og skidt overalt på fortrapper og bagtrapper, hvilket naturligvis ikke kan undgås, når håndværkerne bevæger sig op og ned af trapperne. Den slags støv og skidt virker som sandpapir på de i forvejen meget slidte linoleumsbelægninger på fortrapperne og på bagtrappens lak, ligesom det jo også generer de øvrige beboere, jo længere tid det får lov til at ligge. Da der jo er tale om unormale forhold, skal der her lyde en stor opfordring til, at man som ansvarlig ejer/beboer selv sørger for at fjerne affald så hurtigt som muligt og feje eller vaske trapper, medens projektet står på.

Skybrudssikring af kælderarealerne

"I skrivende stund er man ikke kommet længere med sagen". Sådan lød ordene i bestyrelsens beretning for 2013!

Et langt stykke ind i 2014 var situationen den samme og vi havde stadig ikke fået byggetilladelsen i hus! Situationen var således kaos på trods af, at Kiefer EI & Byg Aps (herefter benævnt Kiefer) primo september 2014 efter aftale med byggesagsbehandleren i Frederiksberg Kommunes Bygge, Plan og Miljøafdelingen, havde fremsendt helt nye tegninger (specielt fremstillet til formålet) samt ny dispensationsansøgning.

Den 10. november 2014 kastede Kiefer håndklædet i ringen og opgav at få projektet igennem i Frederiksberg Kommunes Bygge, Plan og Miljøafdelingen. Dette afstedkom, at formanden den 11. november 2015 tog kontakt til ovennævnte byggesagsbehandler og fik en stille og rolig snak med den pågældende.

Om det skyldes tilfældigheder eller om samtalen gjorde indtryk på sagsbehandleren vides ikke, men i hvert fald dumpede byggetilladelsen ind i formandens "indbakken" den 18. november 2014.

Stor var lettelsen hos både bestyrelsen og hos Kiefer, for nu kunne vi endelig komme i gang! Da glæden havde lagt sig, var vi nået til december måned og da Kiefer havde en travl tid, blev vi enige om at vente med at sætte projektet i gang til primo april 2015. I mellemtiden fik Kiefer plads i kalenderen til os, hvorfor projektstart blev fremrykket til den 9. marts.



Desværre viste det sig, at det oprindelige projekt grundet krav fra Frederiksberg Kommune havde ændret indhold undervejs, hvilket gjorde det endelige projektet i alt kr. 37.081 dyrere end det maksimumbeløb, der blev bevilliget på generalforsamlingen den 18. april 2013.

Bestyrelsen fandt det derfor nødvendigt at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling den 19. marts 2015 for at få overskridelsen godkendt, så projektet langt om længe kunne sættes i gang, hvilket skete den 23. marts 2015.

Udhængsskabe på hovedtrapperne

Bestyrelsen har foranlediget, at der på hovedtrapperne og i vaskeriet er ophængt udhængsskabe med diverse informationer til brug for beboerne, herunder oplysninger om bestyrelsens sammensætning, henvisninger til husorden og hjemmesiden, samt andre oplysninger til hjælp i dagligdagen. Udhængsskabene blev sat op i efteråret og vi håber, at beboerne får glæde af dem!

Vandskader

Vi oplevede i 2014 tre vandskader, som blev dækket af bygningsforsikringen - samlet skadesbelastningspris kr. 115.281,16.

En af disse vandskader skyldes utæt tag, den anden vandskade skyldes en pludselig utæt radiator, mens den 3. og alvorligste vandskade skyldes et pludselig utæt vandværk til et blandingsbatteri i et køkken på 2. sal th., hvilket efterfølgende gav vandskader i de underliggende lejligheder i samme side.

Den ovenfor nævnte vandskade fra taget resulterede i en reparationsudgift på kr. 20.643, som ikke blev dækket af forsikringen.

Vi havde også en vandskade som følge af en revnet sålbænk og som løb op i en reparationsudgift på kr. 22.768, der heller ikke blev dækket af forsikringen.

En beboer oplevede en vandskade, som skyldes en over længere tid langsom udsivning fra vandværk i køkkenet. Her ville bygningsforsikringen heller ikke dække skaden, som blev udbedret for medlemmets egen regning.

Varmt brugsvand

Problemet med manglende varmt brugsvand hos beboerne Ewaldsensvej 12, som også blev belyst i bestyrelsens beretning for 2013, fortsatte ind i 2014. Det lykkedes Frank Mortensen fra Østberg VVS at få stabiliseret det varme vand nogenlunde ved at koble en midlertidig cirkulationspumpe ind i systemet for nr. 12, men undervejs opstod der desværre periodevise tilbagefald, hvor det varme vand igen skulle løbe længe for at blive acceptabelt varmt.

Heldigvis lykkedes det Frank Mortensen at løse gåden. Det viste sig, at en del gamle cirkulationsventiler ikke blev skiftet, da ejendommen i 2007 fik nye vandværk og faldstammer. Frank fandt ud af, at ventilerne ikke gik i spænd med det nye system og udskiftede i alt 10 gamle cirkulationsventiler i begyndelsen af maj måned. Beboerne i nr. 12 har nu dejligt varmt vand i hanerne og sagen er lukket.

Vaskeriet

Tørretumbleren har i nogle år svinet så meget, at det til sidst var nødvendigt at få viceværten til at vaske alle væggene i vaskeriet. Der gik dog ikke lang tid før end at væggen bag tørretumbleren



igen begyndte at svine til, hvorfor formanden besluttede at tilkalde en tekniker fra Elektrolux Service.

Ved serviceeftersynet den 17. november 2014 viste det sig, at tørretumbleren formentlig ikke har været adskilt og rensset ordentligt i flere år, idet der fandtes "tonsvis" af støv i tørretumbleren, da den først blev skilt ad.

Trods ovennævnte må vi vel konstatere, at pengene til det årlige serviceabonnement er givet godt ud. Serviceniveauet ligger på et meget højt niveau og fejl bliver som regel lavet samme hverdag, som de anmeldes.

Vedtægtsændringer

Der er inden for de senere år kommet mange ændringer til foreningens vedtægter. Bestyrelsen har derfor renskrevet og ajourført vedtægterne (inkl. sidste ændring fra den 15. januar 2015), som nu er let læselige og kan læses på hjemmesiden.

Der skal som sædvanlig lyde en stor tak til B&T Administrationen for et godt samarbejde – både til personalet og chefadministrator Lisbeth Bayer samt advokat Uffe Bierfelt.

Bestyrelsen takker for året der er gået og håber, at foreningens medlemmer og beboerne har været tilfredse med bestyrelsens indsats og de resultater, som er opnået i 2014.

På bestyrelsens vegne

Peter Levring Madsen
formand