

Bestyrelsens beretning til den ordinære generalforsamling den 24. april 2014:

Bestyrelsens sammensætning efter den ordinære generalforsamling den 18. april 2013:

Peter Levring Madsen (formand), Jonas Dam, Kenneth Nielsen, Jette Veile Christensen og Kristian Madsen.

Der har igen i løbet af 2013 været rigeligt at se til.

I alt 7 bestyrelsesmøder, 1 internt møde omkring 5 års planlægning, budgetmøde med B&T Administrationen, deltagelse i et par temaaftener for boligforeninger "om grønne tage" m.m. hos Frederiksberg Kommune og Klimatilpasning hos Frederiksberg Forsyning, samt diverse møder med håndværkere og tilbudsgivere, er det også blevet til i 2013.

Affaldscontainerpladsen – udvidelse.

Affaldscontainerpladsen blev udvidet markant i løbet af 2013, og samtidig har vi forøget antallet af containere med en ekstra container til pap, en ekstra container til haveaffald og ikke mindst en ekstra container til glas/flasker. Forøgelsen af containere har været uden beregning fra Kommunens side.

Der er nu bedre plads på affaldscontainerpladsen og det bør være muligt at holde "god ro og orden". Desværre er der stadig beboere, der ikke bruger tid på at læse husordenen og hensætter diverse ting og sager på affaldscontainerpladsen efter for godt befindende til irritation for os andre!

El-ledninger - bagtrapper

Vores faste elektriker, Morten Engelhard Larsen v/E.L. Consult, har ved flere lejligheder oplyst om, at ledningsnettet på opgangene i den nærmeste fremtid skal udskiftes grundet ælde. De gamle stofledninger ligger i lige så gamle jernrør, der ved defekt kan give stød ved berøring.

Vi så problemet i september 2013, hvor en beboer i nr. 8 flere gange oplevede, at han fik mindre stød, når han berørte vandrørene.

Det viste sig, at de gamle stofledninger på bagtrappen nogen steder simpelthen var mørnet op i de gamle jernrør, som de ligger i og derfor skabte overgang til omgivelserne. Fugten i badeværelset har været medvirkende til at, at strømmen har kunnet vandre gennem væggen og give mindre stød ved berøring af vandrørene.

Der blev efterfølgende trukket nye ledninger på hele bagtrappen.

Udgiften løb op i ca. kr. 31.000.

Bestyrelsen har drøftet nødvendigheden af en udskiftning af alle ledninger på de øvrige 5 bagtrapper og 7 fortrapper, men fundet, at vi vil se tiden an - også set i lyset af, at der inden for de næste par år ligger store økonomiske udfordringer og venter.

Hjemmesiden.

Formålet med hjemmesiden er at forbedre informationsniveauet om stort set alt, hvad der foregår i ejerforeningen.

Hjemmesiden bliver under punktet "Sidste nyt" opdateret "time for time", hvilket gør, at bestyrelsen og beboerne kan være på forkant med stort set alt, der kan informeres om af hændelser og tiltag, der er relevant for foreningen, herunder at finde diverse vedtægter, referater fra generalforsamlinger, kontaktpersoner og andre aktuelle informationer.

Husorden / rygepolitik.

Det er desværre nødvendigt, at gentage de samme formaninger - år efter år. Måske fordi, at vores ejerforening efterhånden ligner en "udlejningsejendom" med et flertal af lejere og som følge deraf en stor udskiftning af yngre beboere.

Vores husorden forbyder rygning på de indendørs fællesarealer. Rygning må ikke være til gene for andre beboere og det bør undgås at ryge for åbne vinduer og på altanerne.

Der er ikke tilladt at kaste cigaret- eller cigarskodder o.l. på ejendommens fællesarealer, hvilket mange rygere tilsyneladende har vanskeligt ved at overholde. Det flyder i hvert fald stadig med cigaretskodder overalt, og der skal fra bestyrelsens side lyde en stor opfordring til rygerne, det være sig ejere, beboere og deres gæster, om ikke at smide deres skodder på ejerforeningens område.

Husorden / Støj.

Vores ejendom er fra 1937 og lejlighederne opleves som meget lydte. Bestyrelsen opfordrer derfor til, at alle udviser hensyn til hinanden i dagligdagen. Vi må selvfølgelig acceptere, at der i vores ejendom vil være et normalt højere støjniveau end i en nyere bygning, men det bør ikke afholde alle fra at udvise ekstra hensyn til omboende.

Husordenen definerer ikke noget fast tidspunkt for, hvornår der skal være ro i ejendommens lejligheder, da det forventes, at vi som ansvarlige voksne mennesker selv er i stand til at anlægge en fornuftig vurdering. Der er således ikke noget i vejen for at holde en annonceret fest engang imellem, men musikken skal holdes på et sådant niveau, at den stort set kun høres i egen lejlighed – dette gælder alle ugens 7 dage. Naboers opfordring til at dæmpe musikken skal straks efterkommes – uanset tidspunkt på dagen. Der er således på intet tidspunkt carte blanche til at "trykke den af".

Man kan også spørge sig selv, om det er ok at slibe gulve en søndag aften kl. 2030?

Husorden / ulovlig opmagasinering på fællesarealerne.

Igen en gentagelse fra sidste år.

Bestyrelsen vil igen i år besvære sig over, at der stadig er for mange, der ikke tager foreningens husorden særlig højtidelig, og vi vil igen indskærpe nogle af de regler, der gælder på området:

- Grundet brandfare må der ikke stå barnevogne, klapvogne, cykler, opbevaringskasser, fodtøj, affaldssække og andre ting på hverken for- eller bagtrapper - heller ikke for et kort tidsrum.
- 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 og er der ikke plads, skal cyklerne anbringes i kælderens. Cykler må dog ikke hensættes i kældere eller i kælderhalse således, at de kan genere adgang til og fra disse.
- 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. Ladcykler o.l. kan i gården anbringes ved tæppe/tørrestativet, der er placeret ved plankeværket ved bagtrappen til Ewaldsensvej 12, hvor ladcykler gerne må fastgøres til stativet. Dette gælder alene for ladcykler, der i øvrigt ikke må fastgøres til de øvrige tørrestativer.
- 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.

Generalforsamlingen vedtog sidste år at indføre en ny regel i vedtægternes § 7 med følgende ordlyd:

"Bestyrelsen bemyndiges til at lade administrator afkræve et gebyr på mindst kr. 1.000,- hos en ejer eller bebor, der i strid med husordenen og brandsikringsbekendtgørelsen lader private effekter opmagasinere på fællesarealerne, dersom fjernelse af effekterne kræver en handling, som påfører foreningen en nødvendig ekstra udgift".

Bestemmelsen kræver et stensikkert bevis for ejerskab af de ulovligt anbragte effekter for at blive effektueret. Bestyrelsen har endnu ikke haft mulighed for at bringe bestemmelsen i anvendelse, selv om det jævnlige sker, at ulovligt anbragte effekter med rette har kunnet begrunde det.

Julelys og julegløgg.

Som lovet i bestyrelsens beretning for 2013 arrangerede bestyrelsen julelys i gården. Alle beboerne var inviteret til tænding af julelys, julegløgg og brunkager m.m. den 30. november og efter de fremmødtes tilkendegivelser, blev det en stor succes. Der er på hjemmesiden lagt et stemningsbillede ind fra arrangementet. Flere beboere har efterfølgende tilkendegivet stor tilfredshed med julelysene, der blev nedtaget primo februar 2014.

Navneskilte

Der hersker en udbredt tendens til, at beboerne selv udskifter navneskilt på telefontavlerne og postkasserne med selvklæbende labels og lignende, der efterlader rester af klister, når de fjernes igen. Efterfølgende kan de "rigtige" navneskilte underneden ikke ses tydeligt og kræver en rengøring med rens benziner eller lignende.

Bestyrelsen har den holdning, at navneskiltene på vores postkasser og dørtelefontavler skal se ordentlige ud. Bestyrelsen forsøger derfor at holde en vis orden og ensartethed, og det er derfor ikke tilladt at sætte "private" navneskilte på dørtelefontavlerne og på postkasserne.

Det er også forbudt at sætte uofficielle mærker mod pizzareklamer og reklamer/aviser på postkasserne. Man kan på hjemmesiden læse mere om navneskiltene og hvordan de ajourføres m.m.

Nye hegn og cykelstativer.

Det blev på den ordinære generalforsamling den 18. april 2013 besluttet, at ejendommen skal have nye hegn, bøgehæk og cykelstativer til gadesiden v/forhaverne.

Mandag den 12. august 2013 kl. 0700 gik folkene fra firmaet Ishøj Hegn A/S så i gang med at fjerne det gamle hegn. Det voldte nogle problemer i starten, idet de gamle hegnspæle var fastgjorte i cement. Dette betød, at folkene fra Ishøj Hegn A/S måtte bruge et par dage ekstra med borehammer før de gamle pæle kunne fjernes og de nye pæle kunne placeres.

Det kom heller ikke til at gå som ventet med hensyn til cykelstativerne. Vores anlægsgartner, Jakob Bloch Ehlers, havde en meget travl periode og løb af forskellige grunde ind i en masse forsinkelser.

Først var fliserne forsinket og efterfølgende blev cykelstativerne også forsinket - i flere uger! Dernæst kunne han ikke få de rigtige bøge planter og det så længe ud som om, at projektet var gået i stå.

Der kom heldigvis gang i tingene i slutningen af oktober måned og hele projektet var færdig primo november. Bestyrelsen har lavet en aftale med Jacob gående ud på, at han i 2 år passer hækken og genplanter døde planter.

Det er bestyrelsens indtryk, at det samlede resultat er helt tilfredsstillende, og vi håber, at ejerne er enige heri!

Regnskabet.

Resultatet for regnskabsåret 2012 blev et pænt overskud i ejerforeningen, da især vedligeholdelsen i året havde været på et meget lavt niveau. Af samme årsag budgetterede bestyrelsen bevidst med et underskud i 2013, da der var overskydende likviditet fra år 2012 til at gennemføre større vedligeholdelsesarbejde (herunder udvidelse af containerpladsen, nyt hegn og nye cykelstativer) uden en forhøjelse af fællesudgifterne. Underskuddet blev noget mindre end ventet i 2013, hvilket primært kan tilskrives at skybrudssikringen af kælderens ikke blev gennemført i året 2013 som ventet.

Det blev ved generalforsamlingen i 2013 besluttet at sætte bidraget til grundfonden op og ved udgangen af 2013 stod der således kr. 727.092,- på denne konto. De almene fællesudgifter blev i øvrigt ikke forhøjet i 2013 og foreslås heller ikke forhøjet i regnskabsåret 2014.

Sikringsrum

Bestyrelsen har i enkelte tilfælde konstateret, at nogen morer sig med at foretage ændringer/pille ved diverse

relæer i ejendommens 2 sikringsrum, der er beliggende i kælderen. Dette har bl.a. resulteret i, at lyset på opgangene ikke slukker, som det er programmeret til, men lyser hele tiden. Nogle beboere betragter også sikringsrummene for at være affaldsdepoter!

Bestyrelsen har derfor fået sikringsrummene sikret med hængelåse, hvortil kun autoriserede elektrikere, viceværten og bestyrelsen har nøgle til.

Skur i gården til barnevogne.

Bestyrelsen havde på den ordinære generalforsamling den 18. april 2013 foreslået at der skal opføres et skur i gården til barnevogne m.v. til en pris af max kr. 175.000,00 inkl. moms.

Generalforsamlingen gav bestyrelsen bemyndigelse til at indhente tilbud og gå videre med projektet, men grundet stormen den 28. oktober 2013 har bestyrelsen valgt at sætte projektet i venteposition, idet opførelse af et skur nok ikke er foreneligt med, at en udskiftning af taget fremrykkes. Mere om taget nedenfor.

Skybrudssikring og klimatilpasning.

Bestyrelsen blev på den ordinære generalforsamling den 18. april 2013 bemyndiget til at indhente 2 tilbud til skybrudssikring af ejendommens kælderområder og effektuere det bedste af de indhentede tilbud inden for en forventet pris af kr. 230.000 inkl. moms +/- 10 %.

Bestyrelsen havde i november 2012 fået lavet en rådgivningsrapport om klimatilpasning og skybrudssikring udfærdiget af ingeniør og kloakmester Troels Smith fra Frederiksberg Forsyning, og det lå ligesom i kortene, at Frederiksberg Forsyning ville være i stand til at gå ind og byde på opgaven. Det viste sig imidlertid, at Frederiksberg Forsyning måtte melde fra grundet den store satsning på klimatilpasningen sammen med København og Frederiksberg Kommune.

Der blev derfor indhentet tilbud fra henholdsvis entreprenørfirmaet Zacho-Lind A/S v/Poul Lauritzen og firmaet Kiefer EI & Byg ApS v/brødrene Stig og Mikkel Kiefer, der begge er kloakmestre.

Begge tilbud skulle tage udgangspunkt i ovennævnte rådgivningsrapport om klimatilpasning og skybrudssikring, som vi i november 2012 havde fået udfærdiget af Frederiksberg Forsyning.

Bestyrelsen valgte den 29. oktober at give opgaven til Kiefer EI & Byg Aps, men da det endelige og tilpassede projekt blev fremsendt den 5. november til Frederiksberg Kommune til godkendelse, blev det afvist!

Frederiksberg kommune var ikke enig med Frederiksberg Forsyning og Kiefer EI & Byg Aps om metoderne til sikring af vores ejendom mod opstuvning af kloakvand i kælderen.

De løsninger, som Kiefer EI & Byg Aps havde valgt, kunne Frederiksberg Kommune ikke sige god for og Kiefer EI & Byg Aps blev opfordret til at søge dispensation til at sætte højvandslukke i vaskeriet, samt pumpning af overfladevand fra vores 2 kælderskakte. Frederiksberg Kommune ville desuden have dokumentation for, at højvandslukke til vasken i fyrrum var godkendt i Danmark. Endvidere var vores gamle bygningstegning ikke god nok, da rummene ikke var nummererede eller der manglede beskrivelse over diverse rum - "det var jo ikke en gættekonkurrence", havde Kommunens repræsentant udtalt!

Da Kiefer EI & Byg Aps efterfølgende primo december måned fremsendte en ny revideret plan og ansøgning om dispensation, som foreskrevet af Frederiksberg Kommune, gik der ca. en måned inden ansøgningen atter blev afvist!

Tilbage til tegnebrættet! Frederiksberg kommune var nu ude med et krav om vandtætte døre i kælderskakterne samt overdækning af kælderskakterne, idet man ikke må have tilførsel af regnvand bag et højvandslukke. Bestyrelsen afviste dog denne løsning, idet det er ikke muligt at foretage en overdækning af vores kælderskakte, og et halvtag vil gå hen foran stueetagens vinduer og ikke være en holdbar eller æstetisk god løsning.

Vi har nu bedt Kiefer EI & Byg Aps om ét tilbud på skybrudssikring af kælderen og ét tilbud på klimatilpasning med hensyn til taget og faskiner eller lignende i gården.

I skrivende stund er man ikke kommet længere med sagen.

Stig og Mikkel Kiefer har dog ikke givet op, men allieret sig med en efter deres mening "virkelig kapacitet" på spildevandsområdet, nemlig Inge Faldager fra Teknologisk Institut, der har gennemgået deres forslag til

sikring af vores kælder og hun har efterfølgende stillet sig uforstående over for Frederiksberg Kommunes afslag. Hun har efterfølgende foreslået et møde med Stig og Mikkel, Teknologisk Institut og Frederiksberg Kommune og hende selv, så man forhåbentlig kan finde frem til en fornuftig løsning. Vi afventer nu dette møde og kan forhåbentlig præsentere en endelig løsning for generalforsamlingen!

Storskraldsrummet - STORT brandbart.

Da beboerne fylder alt muligt ind i storskraldsrummet, selv almindeligt husholdningsaffald, som i dag hedder **restaffald**, er det desværre nødvendigt at pinde reglerne ud, igen!

For en god ordens skyld skal det gentages, at betegnelsen *husholdningsaffald* i dag er afløst af begrebet **restaffald**.

Der bliver jævnligt smidt effekter i storskraldsrummet, der ikke kan brænde eller som overhovedet ikke hører hjemme i rummet. Dette giver atter anledning til, at bestyrelsen endnu engang gentager sig selv - læs dog reglerne!

Den eneste form for storskrald, som må anbringes i storskraldsrummet er STORT BRANDBART. Alle andre former for storskrald, skal beboerne selv skaffe sig af med.

Følgende må gerne anbringes i vores storskraldsrum:

- **STORT BRANDBART:** Møbler, bordplader (over 1 m - under 3 meter), madrasser, gulvtæpper (max 2 meter), "Gør det selv"-køkkenskabe o.l., brædder og planker (skal skæres ned til max 1,5 meter, søm og skruer **skal** fjernes eller bankes ned i brædderne) m.m.

Følgende må IKKE anbringes i vores storskraldsrum:

- **Småt brandbart** under 1 m og under 20 cm i bredde eller 20 cm dybde – det skal i containerne til restaffald.
- **Stort jern og metal:** Strygebræt, barnevognsstel, stole og borde med jernstel og stiger, cykler (sæt mærkat på med ejers navn/adresse, hvor der står, at den er til storskrald), rør, stænger, plader af jern eller metal mellem 1-1,5 meter m.m.

Jern eller metal under 1 meter skal i beholderen til metal.

Rør, metalplader m.m. over 1,5 meter, skal beboeren selv aflevere på genbrugsstationen.

- **Elektronik, både stort og småt:** Mobiltelefoner, trådløse telefoner og andre telefoner, computere, skærme, radio og tv, hårde hvidevarer, rengjorte lamper, el-tandbørster, el-køkkengrej, støvsugere, elektrisk legetøj og LED-pærer m.m.,
Neonrør, solarierør og batterier er farligt affald.
- **PVC-plast, både stort og småt:** Badebolde, badedyr, soppebassiner, gummistøvler, regnjakker, elektriker rør, persienneprodukter mærket som pvc m.m.
- **Impregneret træ, både stort og småt:** Træ behandlet med træbeskyttelse, træ fra vådrum og plankeværk, træ fra gyngestativer m.m.

De ovenfor nævnte lister er ikke udtømmende, men vejledende for de enkelte kategorier.

Der må i storskraldsrummet ikke anbringes effekter i SORTE affaldsposer. Skal der absolut hensættes noget i posen, skal poserne være af klar gennemsigtigt materiale.

Beboerne opfordres til at sætte sig ind i Frederiksberg Kommunes regler om "Sortering af affald" og herunder reglerne for "Storskrald", samt de andre typer for affald. Reglerne kan læses på Frederiksberg Kommunes hjemmeside, hvortil der kan linkes fra vores egen hjemmeside via menuen "Storskrald m.m. Herfra kan der også linkes til Frederiksberg Kommunes hjemmeside om Genbrugsstationer.

Sætningsskaden i hjørnet ved Frøbels Alle 1

Bestyrelsen oplyste på den ordinære generalforsamling den 18. april 2013 om en alvorlig sætningsskade i murværket v/ Frøbels Alle 1. Skaden er nu undersøgt af firmaet sbs Rådgivning a/s v/ Kaj Schrøder, der har vurderet sætningsskaden således:

- Revnedannelsen skyldes, at bærende stålsøjle er rustet - formodentligt som følge af mangeårig kondens (eksempelvis vil 1 mm jern, der rustet, kunne vokse op til 15 – 20 mm – denne proces frigiver kræfter der er i stand til at forårsage revnedannelser/ødelæggelse af omgivende sten/beton).

- Stålet i det registrerede område er rustent, men der er ikke væsentlig reduktion af styrke, som indikerer, at stålet skal skiftes.

- Det må forventes, at det bærende stål i den resterende konstruktion er i tilsvarende stand, hvilket betyder, at en øjeblikkelig renovering for at sikre stabilitet ikke er et must, men der bør dog holdes øje med yderligere tiltagende revnedannelser - dette ved hjælp af fotoregistrering – gerne hver 2. måned.

- Revnedannelser har givet adgang til fugt og ilt, hvorfor det må forventes, at nedbrydningen af stålet vil ske hurtigere en ved kondens påvirkningen.

-Sbs Rådgivning a/s foreslår: 1) en frihugning af stålet, 2) en afrensning (sandblæsning), 3) en overfladebehandling, samt lukning. Selve processen skal naturligvis beskrives grundigt.

- Grundet manglende mulighed for at lave en registrering af stålets samlede tilstand, samt uforudsigelige konsekvenser ved frihugningen, (fx vil der eventuelt opstå skader indvendigt, når den hårde tegl/beton frihugges fra stålet) er et entydigt estimat vanskeligt at udarbejde.

Det er bestyrelsens håb, at generalforsamlingen godkender, at sbs Rådgivning a/s, der er et tværfagligt rådgivningshus inden for byggeri, planlægning og byudvikling, bevilliges til at indhente 2 tilbud på udbedring af sætningsskaden sideløbende med en eventuel udskiftning af taget.

Prisen på udbedring af sætningsskaden kendes endnu ikke, idet den vil være stærkt afhængig af, om afhugningen af stålet også skal foregå inde fra lejlighederne og om det bliver muligt at bruge samme stillads.

TAGET - det skal udskiftes nu!

Vores tag er i meget dårlig stand og en enig bestyrelse har derfor et påtrængende ønske om, at taget udskiftes i 2014, hvis det kan nås!

Vores tag har 2 sider - en inderside og en yderside - sådan en slags "Dr. Jekyll og en Mr. Hyde".

Fra indersiden ser taget fint og reelt ud og vurderes til at kunne holde i flere år, men fra ydersiden ser taget mildest talt elendigt ud og ligner en "ruin".

Vi har i flere år oplevet, at vejret bliver mere og mere ekstremt og at storme bliver kraftigere.

Storme har i flere tilfælde løsnet tagsten og sendt dem som projektiler ned på Frøbels Alle, ned i gården og ned på Ewaldsensvej.

Den 8. april 2011 løsned stormen en tagsten, der landede i gården ud for bagtrappen til Ewaldsensvej 10, ligesom der faldt flere tagsten ned på Frøbels Alle, hvor de landede på fortov og på asfalten mellem bilerne mirakuløst uden at forvolde skade.

Den 27. november 2011 sendte stormen flere tagsten mod jorden, hvor en ramte en bil på Ewaldsensvej ud for nr. 12 og smadrede bagruden. En anden sten borede sig halvt ned i forhaven ud for nr. 12 tv. og blev symbolsk stående - nærmest som en advarsel.

Og senest den 28. oktober 2013 sendte stormen en tagsten ned i gården, hvor den landede mellem cyklerne i cykelstativet ved kældertrappen til nr. 1 og nr. 8 - heldigvis uden af forvolde skade.

Stormene har vist, at selv om vi ofrer mange penge på at vedligeholde taget, er der kun en vej ud af problemet - et nyt tag, og det kan ikke gå for hurtigt.

Håndværkerne, der reparerede taget fra lift efter stormen den 28. oktober 2013 har beskrevet tagets kondition således: "Vi skal gøre opmærksom på, at taget er i meget ringe vedligeholdelsesmæssig stand og der bør vurderes, om der skal foretages en istandsættelse eller en udskiftning. Ellers skal det påregnes, at der højst tænkeligt vil opstå skader ved fremtidige storme".

Bestyrelsen har ikke lyst til at sidde med hænderne i skødet og vente på, at næste tagsten forvolder personskade, som det skete den 18. marts 2013 på Peter Bangs Vej, hvor stormen løsrev en tagsten, der ramte en enlig mor til 2 børn i hovedet og forårsagede et alvorligt kraniebrud. Hendes tilstand blev betegnet som kritisk.

Derfor trækker bestyrelsen nu i arbejdstøjet og sætter alt ind på at overbevise generalforsamlingen om, at taget skal udskiftet i år.

Desværre er der en stor forhindring, der skal overvindes, før vi kan komme så vidt, at et nyt tag kan komme til afstemning på generalforsamlingen.

Vores vedtægter indeholder en afstemningsregel fra fortiden, der gør det - måske ikke umuligt, men dog utroligt svært at sende et forslag om nyt tag til afstemning på generalforsamlingen.

Der er tale om en afstemningsregel, der alene tages i brug, når der bliver tale om større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v. i million klassen. Dette er som sådan ok, men reglen stammer fra en tid i begyndelsen af 1970, da ejendommen blev udstykket i lejligheder og indført for at ejendommens ejer, der jo i starten ejede de fleste lejligheder, kunne "nedlægge veto" på generalforsamlingen, hvis de nye lejlighedsejere fremkom med forslag om udgiftstunge tiltag.

Reglen siger nemlig, at forslag af ovennævnte karakter kun kan vedtages af general-forsamlingen, hvis 85 % af stemmerne af lejlighedsejerne, både efter antal og fordelingstal, stemmer for. Hvis der ikke opnås mindst 85 %'s flertal, vil forslaget automatisk blive forkastet og det vil ikke kunne sendes videre til en ekstraordinær generalforsamling. Eneste mulighed for at komme videre i en sådan situation vil være at prøve igen og igen eller at indbringe spørgsmålet for retten i henhold til aftalelovens "generalklausul".

Desværre kræves der også 85 % af stemmerne af lejlighedsejere for at fjerne nævnte afstemningsregel og der er heller ikke her mulighed for at sende afstemningen videre til en ekstraordinær generalforsamling.

Til sammenligning lyder "Normalvedtægtens" tilsvarende regel således: "Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal".

Det er altså virkelig nødvendigt, at alle bakker op omkring bestyrelsen og stemmer for at fjerne den gamle og urimelige regel, som bestyrelsen foreslår fjernet således, at fremtidige lignende afstemninger foregår efter den "almindelige" regel i Normalvedtægten, der kun kræver 2/3-dels kvalificeret flertal.

Du bedes derfor enten møde frem på generalforsamlingen den 24. april 2014 kl. 1900 og stemme for bestyrelsens forslag om at fjerne reglen om 85 % eller udfylde vedlagte fuldmagt og returnere den til formanden. Når generalforsamlingen har vedtaget at fjerne reglen, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor bestyrelsen vil stille forslag om, at taget udskiftes.

Varmt vand

Beboerne Ewaldsensvej 12 har i gennem længere tid ikke haft tilstrækkeligt med varmt brugsvand i hannerne. Dette har bl.a. betydet, at det varme vand har skullet løbe i adskillige minutter inden det blev acceptabelt varmt.

Bestyrelsen har derfor sat Frank Mortensen fra Østberg VVS på sagen. Frank har tjekket alle blandingsbat-

terier i lejlighederne og som forsøg koblet en ekstra cirkulationspumpe på systemet - alene for den berørte opgang. Resultatet har været så godt, at problemet med manglende varmt vand i lejlighederne nu er væsentligt forbedret. Der er dog stadig konstateret mindre problemer med stabiliteten på temperaturen, hvorfor der testes videre. Næste forsøg vil muligvis blive at udskifte gamle ventiler samt udskifte cirkulationspumpen i fyrcælderens med en kraftigere pumpe.

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

Bestyrelsen takker for året der er gået og håber på, at foreningens medlemmer og beboerne har været tilfredse med de resultater, som vi har nået i 2013.

På bestyrelsens vegne

Peter Levring Madsen
formand

