

Bestyrelsens beretning til den ordinære generalforsamling den 26. april 2016:

Bestyrelsens sammensætning efter den ordinære generalforsamling den 22. april 2015: Peter Levring Madsen (formand), Jette Veile Christensen, Kenneth Nielsen, Kristian Madsen og Martine Eriksen.

Bestyrelsen har ikke lykket sig med at afholde så mange bestyrelsesmøder omkring det kommende tagprojekt, som vi gerne ville i den forgangne sæson. Ikke fordi, at der ikke har været nok af udfordringer, men simpelthen fordi, at ferie, arbejde og privatlivet har lagt naturlig beslag på bestyrelsens mulighed for at samles og den samme tendens har vi oplevet med nogle af vores samarbejdspartnere. Derimod har bestyrelsen i øvrigt som sædvanlig haft rigeligt at se til med hensyn til de daglige gøremål.

Bestyrelsen fik på den ordinære generalforsamling i april 2015 bemyndigelse til at anvende op til kr. 200.000 til udarbejdelse af et projekt, der skal danne grundlag for at indhente flere tilbud på opførelse af et nyt tag.

På et efterfølgende bestyrelsesmøde den 11. juni 2015 blev det besluttet at arbejde hen imod 3 følgende scenarier: **1)** etablering af nyt tag uden tagboliger, **2)** udvidelse af eksisterende 4. sals boliger ved inddragelse af overliggende tagrum og **3)** etablering af nye boliger i tagrum med henblik på salg til developer/entreprenør.

Det blev på samme bestyrelsesmøde bl.a. også besluttet at tage kontakt til det lokale rådgivende ingeniørfirma Falkon A/S v/Frank Guldmann, der den 22. juli 2015 foretog en besigtigelse af vores ejendom sammen med formanden.

Frank Guldmann udfærdigede efterfølgende et notat om besigtigelsen og det faldt så positivt ud, at der var basis for at tage kontakt til Frederiksberg Kommune med henblik på at klarlægge kommunens holdning til bl.a. etablering af tagboliger.

Mødet fandt sted oktober måned 2015, hvor Frank Guldmann og bestyrelsesmedlem Kenneth Nielsen havde et godt møde med Mads Jensen, Bygge, Plan og Miljø, Frederiksberg Kommune. Mødet gav nogen klarhed over mange af de forhindringer, der ligger derude og venter i forbindelse med ovennævnte 3 scenarier.

Det endelige notat fra Frank Guldmann tilgik bestyrelsen den 30. november 2015, men næste bestyrelsesmøde kunne først afholdes den 4. februar 2016, hvor bestyrelsen for første gang havde mulighed for internt at diskutere notatet fra Frank Guldmann.

På bestyrelsesmødet den 4. februar 2016 blev det bl.a. besluttet at kontakte en developer med henblik på at få belyst muligheden for at sælge hele loftsrummet til beboelseslejligheder - altså en helt ny 5. sal.

Kenneth Nielsen formidlede kontakten til direktør Jeppe Aillaud, Cama Invest A/S, der gennem tiden har opkøbt flere loftsrum og ombygget dem til boliger. Såfremt der er mulighed for at opnå de nødvendige tilladelser fra Frederiksberg Kommune er Cama Invest interesseret i at købe loftsetagen.

Kenneth Nielsen vil på den kommende generalforsamling redegøre for de muligheder og udfordringer vi har i forbindelse med "tagprojektet", og der vil naturligvis også være mulighed for at stille spørgsmål.



Der vil således ikke på den ordinære generalforsamling blive stillet forslag i forbindelse med tagprojektet, idet det er bestyrelsens overbevisning, at vi p.t. ikke har tilstrækkeligt med seriøse materiale til brug for generalforsamlingen.

Det er bestyrelsens håb, at vi i løbet af sommeren eller efteråret 2016 kan indkalde til en ekstraordinær generalforsamling og dér præsentere et seriøst udspil omkring ovennævnte scenarier.

Årsberetningen i alfabetisk orden:

Affaldscontainerpladsen

Der har siden september måned 2015 i strid med husordenen henstået en del glas og spejle inderst på affaldscontainerpladsen og der er i de efterfølgende måneder kommet mere glas og spejle til! Dette strider jo imod sund fornuft, men desværre må vi nok erkende, at nogle mennesker simpelthen bare er ligeglade med de regler, som regulerer "lov og orden" i ejerforeningen!

Det vil koste flere tusinde kroner, hvis vi skal til at leje trailer m.m. for at få fjernet effekterne - penge, der skal trækkes på vedligeholdelseskontoen = penge ud af ejernes lommer!

Batteristander

Formanden kontaktede i juli måned 2015 Frederiksberg Kommune for at få en batteristander til brugte batterier på ejendommen. Da den endnu ikke var dukket op den 4. februar 2016 blev Kommunen rykket og svaret var, at der er mangel på batteristandere i Frederiksberg Kommune, men vi var nr. 3 i køen!

Batteristanderen er nu dukket op i gården, den står umiddelbart inden for porten v/affaldscontainerpladsen og beboerne opfordres til at bruge den flittigt.

Birketræet i haven

Det kan ved første øjekast se ud som om, at birketræet i gården er i så dårlig stand, at der kan falde store grene af i blæsevejr eller at træet måske helt kan vælte.

Bestyrelsen har derfor haft kontakt til Frederiksberg Kommunes Vej- og Parkafdeling v/Pernille Thomsen, landskabsarkitekt, Cand. Hort. Arch., der den 22. februar 2016 lagde vejen forbi vores have og vurderede, at træet ikke er i en sådan stand, at det bør fældes.

Hvis vi alligevel vil have det fældet, skal vi plante et nyt af samme type og "størrelse", var hendes umiddelbare kommentar. Og det bliver dyrt, mente hun, meget dyrt (i omegnen af kr. 30.000). Hun mente, at der var masser af friske knopper på træet og at der ikke umiddelbart sås døde steder, hvilket hun dog bedre kan vurdere, når grenene får blade. Formanden har derfor aftalt med Pernille Thomsen, at hun tjekker op på træets tilstand igen primo juni måned. Så må vi se til den tid.

Cykelværkstedet

Det lukkede rum ved siden af storskraldsrummet i kælderen under Ewaldsensvej, også kaldet "Cy-



kelværkstedet", har i flere år fungeret som et lille "værksted", hvor beboerne har haft mulighed for at reparere cykler og foretage andre små reparationer. Rummet har dog aldrig fremstået særligt indbydende og ikke fungeret optimalt. Derfor har bestyrelsen besluttet, at rummet skal friskes op og indrettes med et solidt arbejdsbord, skruestik og cykelholder.

Magnus Elleby har i sin sparsomme fritid vasket væggene godt og grundigt og vores faste maler, Rasmussen & Søn, har sidst i marts måned givet væggene hvid maling.

Nu mangler cykelværkstedet kun at blive indrettet med de nødvendige remedier, hvilket Søren Bonde har påtaget sig at stå for i løbet af forsommeren.

Cykelværkstedet forventes derfor at kunne tages i brug midt i maj måned.

Cykeloprydning

Det vrirler med cykler overalt på vores fællesarealer. Mange af cyklerne har ikke kørt længe og nogle kommer sikkert aldrig ud at køre igen. Bestyrelsen har derfor besluttet at gøre noget ved problemet.

Der vil i løbet af forsommeren 2016 i god tid blive varslet med, at der vil blive ryddet op i cyklerne, der står og flyder på ejendommen. Cyklerne vil blive mærket og de cykler, der efter 2 uger stadig er mærket, vil blive sat til side, hvorefter der bliver lavet en aftale med politiets samarbejdspartner Coor, som sørger for afhentningen af cyklerne. Cyklerne vil herefter blive opbevaret på hittegodskontoret i 2 uger, hvorefter de vil blive solgt eller destrueret.

Magnus Elleby vil på generalforsamlingen komme nærmere ind på emnet under "Eventuelt".

Dørtelefonavler

Den sidste gamle dørtelefonavle på Ewaldsensvej 8, måtte give op i august 2015 og vores faste elektrikerfirma, Easy El Aps, monterede en ny dørtelefonavle således, at alle opgange til gadesiden nu er forsynet med nyere dørtelefonavler og nyere dørtelefoner i lejlighederne.

Elektronikaffald

Ejendommen har i efteråret fået en genbrugsbeholder til småt elektronik. Den står bagerst på affaldscontainerpladsen og bliver tømt ca. hver 4. uge.

Det er noget nyt, som kommunen tilbyder boligforeninger og vi er mellem de første 200 boligforeninger, der får leveret en beholder til småt elektronik.

Stort elektronik som fjernsyn, hårde hvidevarer og andet sort elektronik, som ikke kan være i beholderen, kan sættes ved siden af den nye beholder.

Eksempler på småt elektronik: lamper, lysdioder, ledninger og stik, IT, telefoner, opladere, el-køkkengrej, og el-legetøj (minus batterier).

Sparepærer og lysstofrør er farligt affald, som beboerne stadig selv skal aflevere på genbrugspladsen.

Fjernvarme/radiatorvarme

Beboerne i de øverste/fjerneste beliggende lejligheder i ejendommen har i vintermånederne døjet med luft i radiatorerne og skiftende bestyrelser har formentlig forsøgt at gøre noget ved problemet.



Således blev der i 2011 monteret en ekstra ekspansionsbeholder i fyrekælderen, ligesom der til styring af fjernvarmeanlægget blev installeret et nyt varmestyringspanelet, så viceværten fik betydeligt lettere ved at betjene anlægget. Desværre var det ikke nok, har det vist sig.

Det har i denne vinter vist sig, at specielt beboerne i lejligheden Ewaldsensvej 12, 4. tv., har måtte udlufte radiatorerne næsten ugentligt og netop fordi, at mange beboere også har fået udskiftet deres radiatorer i denne vinter, har problemet været ekstra belastende grundet, at der i nogle tilfælde ikke har været efterfyldt vand på anlægget.

Vores faste vvs-mand, Frank Mortensen, Østberg VVS, har været sat på sagen og mener, at problemet med ekstra meget luft i radiatorerne i netop ovennævnte lejlighed kan skyldes, at lejlighedens radiatorer ligger en smule over øverste niveau og han har derfor anbefalet, at radiatorerne forsynes med automatiske luftudladere. Bestyrelsen har tilsluttet sig dette og foranlediget, at de med ejerens tilladelse efterfølgende er blevet monteret uden beregning for ejeren.

Haveudvalg

Der er i bestyrelsen stor glæde over, at vi på sidste ordinære generalforsamling fik et haveudvalg og bestyrelsen er ganske tilfredse med de resultater, som Haveudvalget har opnået i løbet af så kort tid.

Stor Tak til Mai (og Magnus), Magnus (og Sofie) og Allan (og Ida).

Der er i hvert fald ingen, der er i tvivl om, at haven tager sig meget bedre ud og at Haveudvalget har sat et anerkendt præg på haven.

Bestyrelsen vil på den ordinære generalforsamling foreslå genvalg af medlemmerne og uændret budget på kr. 30.000. Det kan allerede nu røbes, at nogle af pengene skal gå til indkøb af nye havestole.

Hjemmesiden

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

Der er nu oprettet en ny menu: *Opslagstavlen*, der kan bruges til bl.a. køb og salg internt i ejendommen.

Husdyr

Bestyrelsen skal på givne foranledning minde om, at husordenen indeholder regler for husdyrhold. Hvis man står og skal anskaffe sig en hundehvalp, vil det være en meget god ide at kontakte bestyrelsen inden, at den lille ny købes, idet hunde af en vis fuldvoksen størrelse ikke tillades i vores forening.

Husorden / opbevaring af private ejendele på fællesarealerne

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 appellere til, at man overholder husordenen og ikke hensætter sine private ting på fællesarealerne og især bagtrapperne - det gælder også **foedtøj**, affaldsposer, urtepotter, opsatser m.v.



Husorden / rygepolitik

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 forstå. Der flyder en lind strøm 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.

Postkasser

Der opstod i første halvdel af 2015 behov for at udskifte en defekt postkasse på Ewaldsensvej 8, idet postkassen ikke kunne repareres. Desværre er det firma, hvor vi købte vores postkasser i sin tid, ophørt med at eksistere, så det har været lidt af en opgave at finde nye postkasser.

Heldigvis for Internettet lykkedes det at finde et firma, der lå inde med 15 postkasser af næsten samme type/mærke og farve som vores postkasser, så bestyrelsen besluttede sig for i juni måned 2015 at ofre kr. 15.000 på at købe dem alle, så vi i årene fremover kan vedligeholde beboernes postkasser.

Regnskabet

Regnskabsåret 2015 viser et pænt overskud på kr. 180.644. Resultatet kan henføres til, at der i årets løb ikke har været væsentlige overraskelser og specielt vedligeholdelser er holdet på et lavt niveau. Omkostninger til skybrudssikringen udgjorde kr. 287.311, heraf anvendtes kr. 252.000 fra hensættelser.

Hensættelsen til **Grundfonden** i henhold til generalforsamlingsbeslutning er på kr. 200.700 og udgør kr. 1.120.773 pr. 31. december 2015.

Skybrudssikring

Projekt skybrudssikring blev afsluttet den 4. maj 2015, hvor Kiefer Kloak v/Mikkel Kiefer lagde sidste hånd på værket og installerede det nye gårdtoilet med kværn. Tidsplanen holdt. Bestyrelsens indtryk af projektet er, at der er lavet et godt og gedigent stykke arbejde, som vi kan være meget tilfredse med. "Desværre" har vi endnu ikke kunne teste, om systemet virker til fulde, da vi (heldigvis) ikke har haft skybrud siden.

Bestyrelsen har besluttet, at der bør tegnes et serviceabonnement angående årlige eftersyn af de dele, der angår skybrudssikringen, herunder særligt højvandslukkerne og alarmerne, samt årlige eftersyn af alle kloaker og sandfang. Vi har anmodet Kiefer Kloak om et tilbud, der dog ikke er modtaget i skrivende stund.

Tagbrønde

De fleste beboere har sikkert bemærket, at der i sommeren 2015 har været regnvand i tørrerummet og kældergange/rum under Ewaldsensvej i forbindelse med kraftige regnskyl. Kiefer Kloak blev sat på sagen, og det viste sig, at 2 tagbrønde ved henholdsvis Ewaldsensvej 8 og Ewaldsensvej 10 (til gadesiden) var revnede og skulle udskiftes, hvilket løb op i ca. kr. 25.000.



Toilettet i gården

Det nye wc i gården er nu forsynet med pumpe og kværn og beboerne bedes være meget opmærksom på, at der kun må bruges almindelig toiletpapir - ellers kan pumpen stoppe til. Der er i rummet opsat et udhængsskab med oplysninger om korrekt brug, men alligevel er det lykkedes nogen at tilstoppe pumpen!

Beboerne opfordres også til at gøre wc'et rent efter sig, idet rengøring ikke falder ind under viceværtens kontrakt.

Tørrerummet

Man får nogle gange det indtryk, at tørrerummet fungerer som opmagasinering for indsamling af brugt tøj!

Bestyrelsen skal derfor appellere til, at tøjet fjernes så snart, at det er tørt, da der ellers opstår pladsproblemer. Tørrerummet skal efter benyttelse så vidt muligt afleveres ryddeligt og rent.

Varmeregnskab

Ejerforeningens varmeregnskab styres og beregnes af **Ista** (Clorius) bl.a. på baggrund af et lovpligtigt korrektionssystem, der udgiftsmæssigt tager højde for boligenheder, der er yderst beliggende i ejendommen. Det er nemlig således, at der skal foretages procentvis reduktion i varmeudgiften til de boligenheder, der har et forøget varmetab - fx de øverst beliggende lejligheder med uopvarmet loft, lejligheder med underliggende uopvarmet kælderetage eller lejligheder med mere end 1 ydervæg (gavl).

Bestyrelsen er i forbindelse med undersøgelserne omkring de belastende problemer med for meget luft i radiatorerne, som er nævnt andet sted i denne beretning, gået et skridt længere i undersøgelserne og har erfaret, at ejerne af nogle af disse yderst beliggende lejligheder ikke har fået den procentvise reduktion i varmeudgiften, som de er berettiget til.

Ista har anerkendt problemet og vil i løbet af sommeren 2016 sørge for servicebesøg til de lejligheder, hvor der ser ud til at mangle reduktion for at være sikker på, at reduktionerne bliver helt korrekte fremover.

Ista vil desuden uden beregning for ejerforeningen udarbejde nye opgørelser for de berørte lejligheder 3 år tilbage. Differencerne i beløbene på opgørelserne bliver overført til næste års regnskab som en overført udgift.

Vaskeriet

Der kan være mange grunde til, at man glemmer at gøre rent efter sig, når man har brugt vaskeriet, men hvis man bruger vaskeriet efter devisen - efterlad vaskeriet i den stand, som du ønsker at modtage det, kan det ikke gå helt galt.

Beboerne mindes om, at efter hver vaskeperiode skal vaskemaskinerne tørres af ovenpå og ved sæbepåfyldningen, ligesom filteret i tørretumbleren skal renses, hvis tørretumbleren har været anvendt og efter endt vask skal låsen flyttes til enten "parkering" eller en ny vasketid således, at andre kan få glæde af eventuel ledig tid inden næste vaskeperiode. Tak.

YouSee TV og bredbånd m.m.

Ejerforeningen blev i november 2015 kontaktet af chefkonsulent Henrik Ellesøe Hansen, YouSee, der kunne meddele, at ikke mindre end 66 % af beboerne havde bredbånd/Internet fra YouSee, og



derfor kan YouSee tilbyde ejerforeningen følgende rabatter: kr. 240 årligt / kr. 20 pr. måned på bredbåndshastigheder op til 300 Mbit og kr. 600 årligt / kr. 50 pr. måned på bredbåndshastigheder over 300 Mbit, hvis ejerforeningen indgår en ny aftale med YouSee om **foreningsbredbånd**.

Efterfølgende har Henrik Ellesøe Hansen suppleret med at tilbyde 10% på mobiltelefoni til de beboere, som måtte ønske dette, ligesom der gives kr. 120 i rabat på grund-, mellem- og fuldpakkerne pr. år / kr. 10 pr. måned.

Henrik Ellesøe Hansen tilbyder yderligere en rabat, som består i, at man kan opspare op til 600 kr. til køb af en ny mobiltelefon. Det skal forstås således, at når man opretter et YouSee-mobilabonnement gennem ejerforeningen, opsparer man kr. 300, som kan bruges til en ny mobiltelefon. Man kan bruge sin opsparing med det samme eller vente 6 måneder, hvor man igen får kr. 300. Man kan dog maksimalt opspare kr. 600, og når man har brugt sin opsparing, begynder man automatisk på en ny opsparing lige så længe man har et mobilabonnement hos YouSee.

Ifølge Henrik Ellesøe Hansen ændres der ikke på aftalens generelle indhold, og ejerforeningen binder sig ikke til andet end, at YouSee forlænger den eksisterende aftale med 24 måneder fra aftalens indgåelse. TV-priserne er uforandrede. Der er ingen forpligtelser til, at X antal husstande skal aftage bredbånd eller telefoni. Ejerforeningen får således blot mulighed for, at de 66% af beboerne, som i forvejen har bredbånd fra YouSee, får nogle gode rabatter.

Der lægges en permanent rabatkode på ejerforeningen i YouSees IT-system og abonnementerne trækkes så automatisk det mindre på næste regning. Beboerne skal ikke foretage sig noget aktivt, og et nyt medlem, som melder sig til om f.eks. et halvt år, vil også få rabatten automatisk.

For at beboerne kan gøre brug af de nævnte tilbud kræver det, som nævnt ovenfor, at generalforsamlingen går med til en bindingsperiode på 24 måneder fra aftalens indgåelse, samt et nyt opsigelsesvarsel på 12 måneders skriftligt varsel til udløb af et kvartal. Dette varsel gælder ikke de enkelte medlemmer, har Henrik Ellesøe Hansen forsikret, idet disse uden kan opsiges TV-pakken uden varsel og uden afkoblingsgebyr fra YouSee.

Hertil skal for fuldstændighedens skyld nævnes, at vores nuværende aftale er fra 2004 med et opsigelsesvarsel på 9 måneder, men ingen bindingsperiode (den er for længst udløbet).

Bestyrelsen har besluttet at fremlægge forslag om at forny aftalen med YouSee på den ordinære generalforsamling, så medlemmerne selv kan afgøre sagen.

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!

På bestyrelsens vegne


Peter Leyring Madsen
formand