

Bestyrelsens beretning til den ordinære generalforsamling den 18. april 2013:

Bestyrelsens sammensætning efter den ordinære generalforsamling den 19. april 2012:

Peter Levring Madsen (formand), Jonas Dam, Kenneth Nielsen, Karen Riis Van Rijn og Jette Veile Christensen.

Karen Riis Van Rijn måtte trække sig fra bestyrelsen i juli måned 2012, hvorefter bestyrelsen konstituerede sig med suppleant Kristian Madsen.

Der har i løbet af 2012 været nok at se til – som sædvanlig, fristes man til at sige.

I alt 9 bestyrelsesmøder, budgetmøde med B&T Administrationen, diverse møder med håndværkere og tilbudsgivere, samt deltagelse i et par høringer hos Frederiksberg Forsyning om Klimatilpasning og skybrudssikring, er det blevet til.

Affaldscontainerpladsen – udvidelse.

Affaldscontainerpladsen er for lille. Der er ikke tilstrækkelig med plads til containerne til restaffald, hvilket betyder, at de ikke kan anbringes på langs af plankeværket, men må anbringes på tværs, så de er svære at åbne, ligesom brugerne ikke kan identificere affaldstypen på affaldscontainerens front.

Det viser sig hver anden onsdag (lige uger), at 2 containere til pap er for lidt. Beboerne (ikke alle, men nogle) gider ikke skille store papkasser ad, og derfor bliver begge containere hurtigt fyldte. Vi har derfor behov for yderligere én container til pap.

Den store bunke med haveaffald, der i flere år har hobet sig op for enden af affaldscontainerpladsen, er nu fjernet, og det er bestyrelsens plan, at vi fremover skal have en container til haveaffald, hvilket vil forskønne vores have betydeligt og forhåbentlig også gøre viceværtens arbejde lettere.

Selv om der ved indgangen til affaldscontainerpladsen er ophængt skilte, der forbyder flasker, er der alligevel nogle beboere, der sætter poser eller kasser med flasker lige under skiltene! Bestyrelsen har derfor også planer om, at der på affaldscontainerpladsen kan blive plads til en mindre container til glas.

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen stille forslag om, at affaldscontainerpladsen udvides i hele sin bredde og helt frem til muren ved garagerne. Bestyrelsen har indhentet et rimeligt tilbud, der vil blive præciseret nærmere inden generalforsamlingen.

Aflysning af jubilæumsfest.

Bestyrelsen var desværre nødt til at aflyse jubilæums-grillfesten i gården den 11. august 2012 grundet for ringe tilmelding!

Vi i bestyrelsen syntes selv, at der blev lagt op til et godt arrangement med gode muligheder for at mødes med ejendommens øvrige beboere under hyggelige rammer og med rigtig god mad til rimelige priser (gratis).

Indbydelsen blev lagt på hjemmesiden og sat på opslagstavlerne den 25. juni med sidste frist for tilmelding den 15. juli. Da tilmeldingslisterne blev taget ned den 16. juli, havde kun 11 personer tilmeldt sig festen – hertil 4 bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen har forgæves forsøgt at finde en fornuftig forklaring på den ringe tilmelding til festen, men vi er villige til at forsøge med en ny grillfest, hvis generalforsamlingen tilkender en bred interesse for konceptet.

Aftrækskanaler.

I forbindelse med udskiftning af aftrækskanalerne i januar 2011 blev det efterfølgende konstateret, at understrygning af tudstenene var mangelfuld, hvilket bl.a. resulterede i endnu en vandskade i en lejlighed. Utæthederne blev udbedret ved understrygning af tagsten fra loftssiden, så godt som det nu var muligt, af firmaet PWJ i løbet af april måned 2012.

Da den første sne begyndte at tø i begyndelsen af december måned 2012 viste det sig, at der stadig trængte vand ind på loftet via utæt understrygning af flere tudsten på både Frøbels Allé og Ewaldsensvej, men takket været en rådsnar beboer, der på eget initiativ opsatte diverse skåle til at fange det dryppende vand og fik adviseret formanden, undgik vi denne gang vandskade i de underliggende lejligheder.

Vejret har i skrivende stund ikke tilladt en ny under/overstrygning af tudstenene, men så snart der bliver konstante varmegrader i luften, vil der blive gjort noget ved sagen.

Det store træ ved Ewaldsensvej 12.

Bestyrelsen modtog i maj måned en henvendelse fra en beboer, der fandt, at det store træ, som står på nabogrunden ved gavlen Ewaldsensvej 12, efterhånden var blevet rigeligt højt og stort og at det derfor begyndte at tage sollyset i lejlighederne. Beboeren ville derfor forhøre sig om muligheden for at få træet beskåret.

Bestyrelsen tog efterfølgende kontakt til Frederiksberg Kommune, Vej og Park, der efter at have kikket på træet kunne meddele, at man havde forståelse for, at træet kan tage noget af sollyset til lejlighederne i nr. 12. Man lovede at beskære træets krone i løbet af vinteren så den kommer til at fylde lidt mindre og lukke mere sol ind til sommer!

Falck abonnement.

Formanden blev i marts måned 2012 kontaktet af en repræsentant fra Falck Erhverv, der anbefalede en udvidelse af dækningsgraden, idet vores daværende abonnement i tilfælde af oversvømmelse m.m. kun omfattede de enkelte lejligheder.

Ejendommens øvrige fællesarealer som loft, kældre, gårdsplads m.m., ville i tilfælde af oversvømmelse

melse, indbrud og hærværk, brand og eksplosion, storm, stærk blæst eller nedfaldne/sammenstyrte genstande ikke var dækket ind!

Det nye abonnement udvider vores dækning så hele ejendommen bliver dækket ind med samme dækning.

Det skal samtidig pointeres, at ejendommens Falck (erhvervs-) abonnement ikke erstatter et eventuelt privat Falck abonnement.

Omfanget af bygningshjælpen kan ses på Falcks hjemmeside:

<http://webshop.falck.com/erhverv/bygning>

Hjemmesiden.

Ejerne og beboerne opfordres til at gøre flittig brug af hjemmesiden. Den bliver under punktet "Sidste nyt" opdateret "time for time", hvilket gør, at bestyrelsen kan være på forkant med stort set alt, der kan informeres om af hændelser og tiltag, der er relevant for foreningen. Mail-listen for beboerne, der således ikke længere har nogen relevans, er derfor nedlagt.

Husorden / rygepolitik.

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 med cigaret-skodder 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.

Der var på generalforsamlingen den 19. april 2012 et ønske om, at der bliver opsat rygning forbudt mærkater på fællesarealerne. Bestyrelsen har derfor indkøbt et antal rygning forbudt mærkater og opsat dem primært på hovedtrapperne.

Husorden / Støj.

Bestyrelsen har i år modtaget og behandlet flere klager over nabostøj om overdreven høj musik, råb og skrig på hverdage og i weekenden.

Ingen af klagerne har udviklet sig yderligere, og heldigvis har samtaler med "uromagerne" resulteret i forståelse for husordenen og for det faktum, at andre ikke nødvendigvis deler ens begejstring for høj musik og fuld drøn på bassen til langt ud på natten. Vi bor i en gammel ejendom, der er meget lydt, og derfor henstiller bestyrelsen til, at alle udviser hensyn 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 hverandre.

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 adviseret 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”.

Der skal samtidig gøres opmærksom på, at der skal være ro på altanerne efter kl. 2200 på hverdage og i weekender efter kl. 2300.

Husorden / ulovlig opmagasinering på fællesarealerne.

Bestyrelsen vil hermed 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 bagtrapperne! Nogle steder ses der både 4 og 5 par sko/støvler uden for døren, ligesom mange bruger bagtrappen til midlertidig opbevaring af affaldsposer, aviser og reklamer m.m.
- 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 kælderen. 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 generer og ikke spærrer for adgang til cykelstativerne. Alternativt kan ladcykler o.l. anbringes i gården 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.
- Fortovet langs Frøbels Allé 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. Foreningen har et stort ansvar for at holde fortovene ryddelige, så alle slags fodgængere – med eller uden førerstok – kan færdes uden at komme til skade.

Bestyrelsen har inden for de sidste par år adskillige gange gjort opmærksom på, at opmagasinering af private ejendele på fællesarealerne er i strid med både brandsikringsbekendtgørelsen og foreningens husorden.

Således blev der den 17. september 2011 arrangeret en fælles oprydningsdag, hvor 16-17 beboere deltog i oprydningen. Der blev ryddet op både i kældergangene og på loftsgangene, så fællesarealerne efter oprydningen var rensat for private opmagasineret ejendele.

Formanden nævnte på generalforsamlingen den 19. april 2012 angående problemet med den ulovlige opmagasineret af private ejendele på fællesarealerne, at "hvis det er et fænomen, der fortsætter, bør ejerforeningen overveje at indføre særlig brugerbetaling, altså opkrævning af gebyr hos de respektive ejere."

Der er nu gået et år, og fænomenet fortsætter desværre, hvorfor bestyrelsen på generalforsamlingen vil stille forslag om, at vedtægterne tilpasses således, at bestyrelsen bemyndiges til at lade administrator afkræve et gebyr hos den enkelte bebor, hver gang en opmagasineret af private effekter på fællesarealerne i strid med husordenen og brandsikringsbekendtgørelsen kræver en handling, som påfører foreningen en unødvendig ekstra udgift.

Indkørselsforbud til Ewaldsensvej og Frøbels Allé.

Som kundgjort på ejerforeningens hjemmeside den 8. oktober 2012 har Frederiksberg Kommune, By- og Miljøudvalget, uden nogen form for beboerhøring indført indkørselsforbud for motorkøretøjer til Ewaldsensvej fra henholdsvis Finsensvej mod Frøbels Allé og fra H. Schneekloths Vej mod Ewaldsensvej.

Ordnningen er lavet for at minimere bilkøerne, når børnene skal afleveres til henholdsvis SFO og Lindevangsskolen og for at gøre plads til cyklisterne. Desuden føler skolebørnene sig utrygge, når de skal over Ewaldsensvej.

By- og Miljøudvalget havde 2 løsningsmodeller i spil, og de har umiddelbart valgt den løsning, der kræver de mindste omvæltninger for målgruppen og beboerne på de 3 involverede veje.

Den anden løsningsmodel, som minder om et mindre mareridt, omhandler ensretning af Frøbels Allé og Ewaldsensvej, hvilket samtidig vil betyde farvel til 12 p-pladser ud af 25 p-pladser på Frøbels Allé og farvel til 19 p-pladser ud af 32 p-pladser på Ewaldsensvej inkl. de 3-4 eksisterende p-pladser med parkeringsforbud mellem kl. 0830-1600.

Der vil for den nu valgte løsning med indkørselsforbud være en indkøringsperiode, hvor der foretages en vurdering af, om løsningens intention overholdes. Hvis dette ikke er tilfældet, vil sagen blive taget op af By- og Miljøudvalget på ny.

Vi har derfor alle interesse i at være med til at sikre, at motorkøretøjer respekterer indkørselsforbuddet, hvilket p.t. kniber i nogen grad.

Formanden har taget kontakt til By- og Miljøudvalget, idet de nuværende forbudstavler på H. Schneekloths Vej og på Ewaldsensvej er for få og små, hvilket resulterer i, at trafikanterne ikke ser tavlerne i tide og kører ind i området i strid med indkørselsforbuddet.

Juletræ med lys / juletræsfest.

De fleste har nok lagt mærke til, at der de sidste par år ikke har været afholdt juletræsfest den 1. december eller tændt juletræ i gården. Dette er ikke fordi, at bestyrelsen ikke tror på julemanden (ho ho ho), men skyldes alene, at vi hver især ikke har kunnet afse tid til et sådant julearrangement.

Bestyrelsen (formanden) har dog besluttet, at der i hele december måned 2013 skal pyntes op med julelys på nogle af træerne i gården ved terrassen således, at alle beboerne vil kunne få glæde heraf. Lysene vil blive tændt ca. den 1. december og samtidig vil der blive indbudt til julehygge i gården med gløgg og brunkager.

Nye hegn og cykelstativer.

Det er jo ingen hemmelighed, at ejendommens "ansigt" til gadesiden godt kan trænge til en gevaldig opløftning i form af nye hegn og cykelstativer. Det flyder med cykler overalt, og hegnet er både grimt og i meget dårlig forfatning.

Det er heller ingen hemmelighed, at en pæn og indbydende ejendom sælger bedst. Det er derfor vigtigt, at det første indtryk, som en potentiel lejlighedskøber får af vores ejendom, er en velholdt ejendom, hvor der hersker ordnede forhold.

En enig bestyrelse har derfor brugt en del tid på at finde frem til, hvordan et nyt hegn og nye cykelstativer skal se ud. Det er lykkedes.

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen fremlægge et forslag til nyt hegn og nye cykelstativer, der også inkluderer, at en ganske lille del af forhavernes græs forsvinder.

Bestyrelsen vil allerede nu gøre opmærksom på, at forslaget, som vil blive udsendt til ejerne inden generalforsamlingen, har en vægtig prioritet blandt de forslag, som bliver fremsat på generalforsamlingen.

Postkasser.

Foreningen fik nye postkasser i december 2009 og vi har i nogle tilfælde været ud for, at låsene falder fra hinanden. Det viser sig nemlig, at en lille stift, der låser en rund messingmøtrik bag på låsen, mangler eller kan falde ud med det resultat, at den runde messingmøtrik med tiden løsner sig og låsen falder fra hinanden. Ejerne og beboerne opfordres derfor til jævnligt at efterspænde den runde messingmøtrik, så låsene kan holde mange år endnu.

Problemet er omtalt og visualiseret på hjemmesiden under menuen "Navneskilt/postkasser".

Firmaet, SeirBox Aps, der leverede og opsatte postkasserne, eksisterer ikke længere, så ejerforeningen må selv stå for reparation og betaling af låsene via fællesudgifterne.

Regnskabet.

På regnskabssiden blev 2012 et roligt år, hvor budgettet holdt på de fleste områder. Efter flere år i træk med tagreparationer og andre uforudsete udgifter, besluttede bestyrelsen at være tilbageholdende med forbrug på vedligeholdelsesfronten. Således viser resultatet også et stort overskud, hvilket er helt bevidst, da vi har ønsket at spare op til de større projekter, som vi har ønske om at gennemføre i 2013 uden alt for store ekstraregninger for ejerne. Bestyrelsen foreslår således også, at overskuddet overføres til 2013 således, at de foreslåede projekter kan gennemføres fortrinsvis fra vedligeholdelsesbudgettet 2013 og det overførte overskud.

Skur i gården til barnevogne, storskrald m.m.

Aldersfordelingen af beboere i vores ejendom er inden for de sidste år rykket i en yngre retning, hvilket også giver sig udslag i, at vi siger velkommen til flere småbørnsfamilier.

Småbørnsfamilier har brug for plads, hvilket deres naturlige og nyligt indkøbte "maskinpark" også har. Der tænkes naturligvis her på barnevogne og den slags, der indtil videre har været henvist til afmærkede områder i kældergangene.

For at komme ned i kældergangen med barnevognen, skal man via nedkørselsramper, der kun understøtter det ene hjulpar, hvilket giver en ublid nedgang, som godt kan kræve gode kræfter for at holde køretøjet på ret køl.

Bestyrelsen har undersøgt mulighederne for et skur i gården. Vi er kommet frem til et neutralt udseende og er også blevet enige om beliggenheden, samt hvordan et sådant skur kan indrettes og hvor stor det bør være.

Bestyrelsen anbefaler, at et skur i gården skal kunne anvendes til 1) barnevogne, 2) storskrald og 3) plæneklipper og andre maskiner, og det bør have en størrelse af ca. 35 m². Pladsen øst for terrassen langs hegnet ud til p-pladsen ved Ewaldsensvej 12 er faktisk det eneste sted, hvor skuret kan anbringes.

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen fremlægge et forslag om generalforsamlingens accept til at gå vider med planerne om at opføre et skur i gården.

Skybrudssikring og klimatilpasning.

Skybruddet den 2. juli 2011 resulterede som bekendt i oversvømmelse af vores kældergange og kælderrum. I fyrkælderens nåede vandet op i ca. 1½ meters højde. Der var tale om opstigende spildevand blandet med overflade regnvand, hvilket vi absolut ikke har lyst til at opleve igen.

Bestyrelsen har i det forgangne år haft særlig fokus på, hvordan vi i fremtiden kan skybrudssikre vores kældre mod især opstigende kloakvand.

Bestyrelsen har derfor foranlediget en grundig undersøgelse af vores ejendom med henblik på at sikre os mod fremtidige oversvømmelser. Undersøgelsen blev udfærdiget af ingeniør- og kloakmester Troels Smith, Frederiksberg Forsyning, og udmøntede sig i en rådgivende rapport af 14. november 2012.

Rapporten beskriver, at der er i alt 13 steder, hvor opstigende kloakvand kan komme ind i ejendommen og det anbefales derfor, at nogle af gulvafløbene sløjfes og at andre gulvafløb forsynes med højvandslukke. Rapporten, der undervejs har fået økonomisk tilskud fra Frederiksberg Kommunes Klimatilpasningspulje, kan nu læses på hjemmesiden.

Bestyrelsen vil på den ordinære generalforsamling den 18. april 2013 stille forslag om, at de i rapporten nævnte tiltag under afsnittet: "*Beskyttelse mod vand der stiger op fra kloakken*" iværksættes *hurtigst muligt*. Forslaget vil blive udsendt til ejerne inden generalforsamlingen.

Storskraldsrummet.

Reglerne for storskrald har ændret sig inden for de sidste år, og de bliver løbende justeret. Storskrald er ikke længere én samlet definition på en samling af kasserede effekter af enhver slags, som de fleste beboere åbenbart går og tror.

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.

Da beboerne fylder alt muligt ind i storskraldsrummet, selv almindeligt husholdningsaffald, som i dag hedder restaffald, er det desværre nødvendigt at pinde reglerne ud. For en god ordens skyld skal det gentages, at betegnelsen *husholdningsaffald* i dag er afløst af begrebet *restaffald*.

Dette må gerne anbringes i vores storskraldsrum:

- **STORT BRANDBART:** Møbler, bordplader (1 - 3 meter), madrasser, gulvtæpper (max 2 meter), "Gør det selv"-køkkenskab 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.

Dette 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 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, 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.

- **Imprægneret 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 poser, 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.

Tilstandsrapport (vedligeholdelsesplan).

Bestyrelsen har med accept fra generalforsamlingen den 19. april 2012 fået lavet en ny Tilstandsrapport. Det er firmaet KUBEN Management, der har stået for rapporten, der nu kan læses på hjemmesiden.

Konklusionen på rapporten er, at vores ejendom er i overvejende god stand, når man ser bort fra et par fokusområder som:

- *taget*, der trods alderen og den løbende vedligeholdelse taget i betragtning, er i rimelig tilstand, men som anbefales udskiftet inden for 5-6 år,
- *facaden ud mod gadesiden*, der anbefales renoveret inden for de næste 2-3 år,
- *en alvorlig sætningsskade* i hjørnet ved Frøbels Allé 1, der bør tages hånd om senest i sommeren 2013, samt
- *vinduerne*, der stammer for 80'erne og som må forventes at begynde at punktere lidt efter lidt.

Bestyrelsen har igangsat indledende foranstaltninger omkring sætningsskaden i hjørnet ved Frøbels Allé 1, men vintervejret har ikke gjort det muligt at påbegynde egentlige undersøgelser. Så snart at temperaturen er stabil over +5 °, vil firmaet SBS Rådgivning A/S gå i gang med at undersøge sætningsskaden og forhåbentlig kunne påpege årsagen til skaden og ansætte en estimeret pris på reparation.

Ulåste kælderrum og loftsrumsrum.

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 loftsrumsrum og i den forbindelse opfordres beboerne også til at tjekke deres loftsrumsrum for manglende eller revnede tagsten og andre utætheder o.l.

Vaskeriet.

Vi har i løbet af 2012 flere gange gjort brug af serviceordningen med Electrolux – bl.a. som følge

af, at nogle mønter har sat sig fast i tørretumblersens møntindkast. Dette kan formentlig undgås, hvis man undlader at anvende skæve og tydeligt defekte mønter, hvorfor der skal lyde en opfordring til at tjekke mønterne inden brug.

Vaskeriet bruges af rigtig mange beboere, og de fleste har heldigvis den holdning, at man behandler vaskeriet og dets inventar ordentligt og med respekt – altså, som var det ens eget.

Alligevel skal det påpeges, at der til stadighed er brugere, der ikke rydder op efter sig og ikke gør rent efter sig. Det hænder også jævnligt, at man glemmer at afhente sit vasketøj i tørretumbleren eller vaskemaskinerne således, at den eller de næste, som har vaskeperiode, først skal til at tømme maskinerne for andres tøj før man selv kan begynde at vaske. Dette er ikke rimeligt.

Af hensyn til nye beboere gentages det lige, at man efter endt vask skal flytte låsen til enten "parkering" 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 tumbleren har været anvendt. Husk også at lukke vinduet af hensyn til beboerne over vaskeriet – tak.

Der må kun bruges vaskerilåse til at reservere vaskeperioder. Det er ikke tilladt at benytte sedler. Alle lejligheder har fået udleveret en lås m/nøgle. Hvis man mister lås eller nøgle, skal man rette henvendelse til bestyrelsen.

Der skal også lyde en opfordring til brugerne af tørrerummet om at være med til at holde rummet rent og ryddeligt, samt hente det ophængte tøj, når det er tørt. Rummet kommer let til at flyde med tørt vasketøj, hvis dette ikke bliver afhentet inden for kort tid.

Reglerne for brug af vaskeriet kan læses på hjemmesiden under menuen "Vaskeriet".

Vedtægternes § 5, stk. 5 – skal reglen håndhæves?

Foreningens vedtægter udgør i skøn forening med normalvedtægten retningslinjerne for ejerforeningers ledelse og er både bestyrelsens og ejernes værktøj til at sikre, at ejendommen drives på en god og forsvarlig måde.

Foreningens vedtægter, også benævnt som "tillæg til normalvedtægten", stammer helt tilbage fra 1971 og har i alle årene reguleret ejendommens forretningsgange og de eventuelle tvister, der er opstået.

Nogle bestemmelser i vedtægterne kan godt virke irriterende og gammeldags, men så længe de ikke er ophævet, gælder de i princippet i fuld udstrækning, uanset om bestyrelsen håndhæver dem eller ej – også selv om man som lejlighedsejer har en anden mening.

Vedtægternes § 5, stk. 4 lyder således: "I tilfælde af udlejning af en E.L. i sin helhed har foreningen over for lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den pågældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejeren eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren.

Den pågældende lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund af ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en ufyldstgjort pantthaver.”.

§ 5, stk. 5 lyder således: ”Det påhviler den pågældende lejlighedsejer at foranledige de i forrige stk. omhandlede bestemmelser optaget i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde, og dokumentere om fornødent at have søgt Huslejenævnets godkendelse af bestemmelsen.”. Dette vil i praksis sige, at udlejer (ejereren af lejligheden) skal sende bestyrelsen en kopi af lejekontrakten, så bestyrelsen kan forvise sig om, at bestemmelsen i § 5, stk. 4, er anført i lejekontrakten.

Således har det være i mange år, men inden for de sidste par år har bestyrelsen oplevet nogle tilfælde, hvor udlejer (ejereren) har værget sig ved at efterleve reglen. I øjeblikket trækkes administrator med en ejer, der har udlejet sin lejlighed til en søn, der igen har udlejet et værelse til en kammerat. Ejereren nægter at fremsende en ”§ 5, stk. 5-kopi” af lejekontrakten med den begrundelse, at han finder reglen urimelig og at det i øvrigt ikke vedkommer ejerforeningen!

Da det i efterhånden en hel del år har været vanskeligt for ejerne at sælge deres lejligheder, har mange ejere været nødt til at ty til tidsbegrænset udlejning af deres lejlighed, og da der i øjeblikket bor flere lejere end ejere i ejendommen, sker der en rimelig stor udskiftning af beboere. Det må derfor forventes, at der fremover vil opstå flere lignende situationer med ejere, der nægter at efterkomme vedtægternes § 5, stk. 4.

Foreningens advokat, Uffe Bierfelt, har tidligere givet udtryk for den opfattelse, at der for ham at se ikke er nogen økonomisk eller juridisk ansvarsmæssig konsekvens for bestyrelsen, hvis man undlader at forfølge vedtægternes krav om, at ejerne skal forelægge bestyrelsen den pågældende lejekontrakt med den nævnte indføjelser.

Uffe Bierfelt finder dog, at det praktiske relevante i bestemmelsen er, at ejerforeningen, når lejeren har underskrevet lejekontrakten med de i stk. 4 omhandlede bestemmelser, lettere kan formå lejeren til at overholde reglerne, når det drejer sig om ordensforskrifter, som for eksempel højt spillende musik eller tilsvarende.

Uffe Bierfelt finder også, at reglen endelig har den relevans, at man ved hvem der bor i lejligheden, hvilket han finder er det vigtigste i relation til at kunne rekvirere håndværkere og lignende.

Bestyrelsen vil derfor på generalforsamlingen den 18. april fremsætte forslag om reglen i § 5, stk. 5 skal bibeholdes og håndhæves, og reglen skal tilrettes eller om reglen skal ophæves.

En ophævelse af reglen kræver som udgangspunkt et kvalificeret flertal – dvs. 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal.

Der skal igen i år lyde en tak til Foxware I/S v/Torben og hans lille hjælper, Petra, der begge gør et stort stykke arbejde med at holde foreningens fællesarealer pæne og ryddelige.

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

2012 har været et travlt år og der er intet der tyder på, at 2013 vil blive et år, hvor vi kommer til at hvile på laurbærrene. Når året er omme, vil vi uden tvivl vide meget mere om Klimatilpasning og om, hvordan fænomenet vil komme til at præge vores hverdag fremover.

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 2012.

På bestyrelsens vegne


Peter Levring Madsen
formand

