

Bestyrelsens beretning til den ordinære generalforsamling den 27. august 2020:

Bestyrelsens sammensætning efter den ordinære generalforsamling den 29. april 2019: Peter Levring Madsen (formand), Jesper Kromann-Larsen, Beatrix Meissner, Constance Ullf-Møller og Casper Aagaard Madsen.

Der har i lighed med tidligere år været rigeligt at se til siden den sidste ordinære generalforsamling den 29. april 2019.

Bestyrelsen har som følge af tagprojektet brugt megen tid på møder med administrator, advokater og arkitekter. Der er blevet afholdt et par møder hos Cobblestone/Plan1, hvor 4. sals ejerne har deltaget, samt et par møder med 4. sals ejerne lokalt i vores egen fyrkælder, ligesom der også er blevet tid til flere bestyrelsesmøder.

Sideløbende har bestyrelsen i samarbejde med advokat Finn Träff, administrator Peder L. Pedersen og 4. sals ejerne forhandlet en købsaftale på plads med hensyn til køb af loftsrummet, ligesom vi med hjælp af en ekstern advokat, Sebastian Lindemark Bruun, Molt Wenge, har forhandlet en byggerådgiveraftale på plads med Cobblestone/Plan1 v/arkitekt Henrik Suhr, samt en byggeadministratorsaftale med Cobblestone v/Peder. L. Pedersen.

CORONA-KRISEN har siden begyndelsen af marts 2020 sat Danmark mere eller mindre i stå og vores dejlige trygge hverdag er slet ikke til at kende igen. Meget i dagligdagens rytme bliver ikke, som det har været og vi skal til at tillægge os nye vaner - især på den måde, som vi mødes og samles på. Digitale generalforsamlinger rykker måske nærmere.

Indtil videre gælder fremtidens hovedregel: *vis hensyn & vær sammen på afstand!*

Forsamlingsforbuddet, der blev indført med virkning fra den 18. marts 2020 - et midlertidigt forbud mod at afholde eller deltage i arrangementer, begivenheder, aktiviteter eller lignende, hvor flere end 10 personer er samlet - er blevet forlænget flere gange, sidst den 7. maj frem til den 8. juni 2020.

Den ordinære generalforsamling var ellers planlagt til den 29. april 2020, men det lagde forsamlingsforbuddet en stopper for. Bestyrelsen planlagde herefter at afholde generalforsamlingen den 11. juni 2020, men inden denne dato nåede at blev offentliggjort for ejerne, kom sidstnævnte nye forlængelse af forsamlingsforbuddet i vejen. Det blev da forlænget til og med den 7. juni 2020 med den åbning, at det herefter vil blive udvidet til 30-50 personer!

Med håb om, at udvidelsen resulterer i mindst 50 personer (eller flere) efter den 8. juni 2020, har bestyrelsen endnu en gang udsat den ordinære generalforsamling og vi satser derfor på at afholde generalforsamling torsdag den 27. august 2020 kl. 1900 hos Cobblestone - men med alle mulige former for coronaforbud. Datoen træder først i kraft, når ny indkaldelse udsendes med posten.

Tagprojektet

Den 23. april 2020 meddelte projektleder Nina Schmidt, Plan1, at Frederiksberg Kommune havde fremsendt byggetilladelse på projektet inkl. godkendelse af tagterrasser både mod gården og mod gaden. Endelig kan vi komme videre!

Den næste fase for vores byggerådgivere bliver at få en aftale i hus med et ingeniørfirma, hvorefter detailprojekteringen på sagen kan begynde. Desværre kommer corona-krisen, regeringens aftale med kommunerne om at suspendere anlægsloftet for 2020 samt sommerferien nok til at trække vores projekt hen mod efteråret eller længere.



Sideløbende igangsætter vi projektet med at nedrive de nuværende 70 kælderrum og opbygge 57 nye kælderrum, der alle skal og vil komme til at opfylde kommunens krav på mindst 3m²/6m³.

Bestyrelsen har besluttet at inddrage "storskraldsrummet" og "tørrerummet" i det tidsrum, hvor nedrivning af de gamle kælderrum og opførelsen af nye kælderrum foregår. Dette for at give beboerne mulighed for midlertidigt at kunne opbevare større effekter, mens man står uden kælderrum. De 2 rum vil blive forsynet med nye låse, hvortil kun bestyrelsen (formanden) vil have nøgle.

Samme opbevaringsmulighed kan bestyrelsen tilbyde i "fyrkælderens", hvor et af de gamle rum til kul og koks er blevet rengjort og malet og derfor kan bruges til midlertidig opbevaring. Der bliver dog visse udfordringer ved på sigt at lave uhindret adgang til rummet.

Det vil derfor som udgangspunkt kun være bestyrelsen (formanden), der i opbevaringsperioden vil have adgang til dette rum, hvortil flere af vores håndværkere, vicevært, trappevasker, Krüger Aquacare (det er dem, der renser vores varmvandsbeholder m.m.), og Frederiksberg Forsyning også har nøgle.

Det vil for de 3 ovennævnte rum være gældende, at beboernes effekter henstår på *beboernes eget ansvar* og der vil på ingen måde blive tale om nogen former for erstatningspligt fra ejerforeningens side, hvis der af den ene eller anden grund opstår skade/tyveri af beboernes ting, mens disse opholder sig i de 3 nævnte rum. Man bør derfor afklare denne problemstilling med sit eget indboforsikringselskab inden, at man sætter sine ting i rummene.

Tagprojektet efterlader generelt stor mangel på plads til opmagasinering og derfor bliver "kul og koks rummet" i fyrkælderens som den sidste del af kælderrumsprojektet indrettet med 4 nye pulterum, hvorefter det er hensigten, at disse 4 rum på sigt og til en rimelig pris vil kunne udlejes periodisk til beboerne. Bestyrelsen har endnu ikke lavet endelige udlejningsvilkår.

Nye ejere, der gerne vil vide mere omkring tagprojektet, kan med fordel besøge ejerforeningens hjemmeside og læse de sidste årsberetninger fra bestyrelsen, "*Igangværende projekter*" og "*Tagprojekt dokumenter*".

Årsberetningen herefter i alfabetisk orden:

"Altaner"

Bestyrelsen har oprettet et nyt altanudvalg bestående af Jesper Kromann-Larsen og formand Peter Madsen og det er udvalgets intention at starte et nyt altanprojekt op, når tagprojektet er i sin afsluttende fase.

Forinden vil udvalget lave en undersøgelse af hvor mange ejere, der seriøst overvejer at få en altan. Dette fordi, at det i forbindelse med den forestående facaderenovering så vil være omsonst at udbedre sålbænke og murværk under vinduer i værelser mod gården (Frøbels Alle) og i stuer mod gaden (Ewaldsensvej). Så kan vi lige så godt spare den omkostning.

Jesper Kromann-Larsen, der til daglig beskæftiger sig med markedsanalyser, har derfor produceret et meget kort spørgeskema til ejerne, hvori vi gerne vil høre om jeres holdning til altan i tilknytning til ens egen lejlighed. Spørgeskemaet, der skal besvares elektronisk over Internettet, vil blive introduceret via e-mail eller almindeligt brevpost og udsendt til alle ejerne - forhåbentlig inden sommerferien.

Blandingsbatterier med termostat

Bestyrelsen har inden for de sidste par år oplevet, at nogle ejere pludselig kommer ud for, at der ikke kommer varmt vand ud af vandhanerne, selv om man lader vandet løbe ret længe.



I sådanne tilfælde opfordres man til selv først at tjekke, om man er ejer af et gammelt blandingsbatteri med termostat, der typisk sidder i brusenicherne på badeværelset, idet det har vist sig, at termostaterne kan blive defekte og virke modsat.

Forsikringer

Problemer med *bygningsforsikringen* - vi blev faktisk opsagt pr. 20. maj 2019 - idet Alm. Brand som sædvanlig fremsendte en opdateret police og opkrævning, men man glemte lige at underrette formanden om, at policen alene omhandlede den lovpligtig brandforsikring. Altså en opsigelse! Alt anden dækning var fjernet uden varsel og man glemte også lige at nævne, at man havde opkrævet fuld pris!

"Fejlen" blev dog opdaget i tide og da vi gik Alm. Brand på klingen, beklagede man lidt brødbetinet fejlen og genoprettede vores police med fuld dækning.

Efterfølgende har vores skadeshistorik hos Alm. Brand vist, at ejerforeningen er en meget dårlig kunde med for mange dyre vandskader (vandrør og radiatorer) og vi skal krydse fingre for, at vi i de næste par år ikke løber ind i større skader - dem bliver vi så nødt til selv at dække.

Kollektiv ulykkesforsikring - bestyrelsen har, bl.a. i lyset af det store og til tider risikobetonede arbejde, som Haveudvalget udfører, fundet det nødvendigt at tegne en kollektiv ulykkesforsikring for den frivillige arbejdskraft, der foregår i almindelighed på vores ejendom i regi af ejerforeningen. Ulykkesforsikringen vil bl.a. dække frivillige arbejdsopgaver som: oprydning på fællesarealer; bortskaffelse af storskrald, farligt affald og lignende, havearbejde, herunder mindre beskæring af buske og evt. træer. Små reparationsarbejder, så som udskiftning af pærer, maling, reparation af dørlåse m.m. og andre små opgaver, som typisk løses af en vicevært, vil også falde ind under forsikringen.

Foreningsretshjælpsforsikring - det blev klart under sagen om "metalgitterlågen i porten i nabo-ejendommen" (se nedenfor), hvor en retssag kan komme på tale, at vores bygningsforsikring ikke indeholder retshjælpsforsikring. Bestyrelsen har derfor fundet det nødvendigt at knytte en retshjælpsforsikring til bygningsforsikringen med formål at dække udgifter til sagsomkostninger ved fremtidige eventuelle retstvister, der kan indbringes for domstole eller voldgiftsretten.

Haveudvalg

Det kan ikke siges for tit. Vi har en dejlig have og det kan vi takke vores frivillige Havefolk for. Kæmpe stor tak til dem alle fordi de lægger så meget arbejde i haven - både med nyskabelser og med vedligeholdelse.

Havefest - Haveudvalget og bestyrelsen inviterede sidste år beboerne (både lejere og ejere) til havefest i gården lørdag den 7. september 2019 i tidsrummet kl. 15 til ?

Vi var 16 voksne og 5 børn, der havde en hyggelig eftermiddag og aften i vores dejlige have. Der blev serveret grillpølser med tilbehør og kold kartoffelsalat samt drikke til børn og voksne.

Husorden / rygepolitik

Dette punkt har også fået en fast plads i årsberetningen, da det desværre er nødvendigt at gentage de samme opfordringer.

Det er ikke tilladt at kaste cigaretskodder o.l. på ejendommens fællesarealer eller kloakker, hvilket tilsyneladende er vanskeligt for nogle af rygerne at forstå.

Derfor denne lille løftede pegefinger:



Cigaretskod indeholder plastik, som er et meget holdbart materiale. Derfor forsvinder et cigaret-skod ikke bare, når det efterlades i naturen. Det nedbrydes til bittesmå stykker mikroplast, som bliver i naturen. Når skod ender i havet er det en ekstra kedelig historie. Et skod indeholder nemlig en række giftstoffer, som udledes i vandet og kan være til skade for små organismer - og de små stykker mikroplast, de flyder ud i oceanet og i vores grundvand!

Husorden / vaskeriet

I forbindelse med corona-krisen opfordres alle til at vise hensyn og holde afstand, især i vaskeriet!

Bestyrelsen opfordrer alle beboere til fremover og indtil videre at undlade at gå i vaskeriet for at reservere vasketider via reservationstavlen således, at det som udgangspunkt kun er de beboere, der har en reserveret vasketid, der opholder sig i vaskeriet i den aktuelle tid.

Reservation eller aflysning af vasketider kan foretages med Vision Web app'en, der kan installeres på pc/computer, tablet/ipad og smartphone/Iphone. Vejledning findes på ejerforeningens hjemmeside.

Madsorteringsordningen

Vi har siden marts 2018 deltaget i Frederiksberg Kommunes madsorteringsordning og alle fik dengang udleveret en kurv til køkkenet og to ruller poser (100 stk.) til madaffald.

Man kan på vores hjemmeside under "*Storskrald, madaffald*" læse mere om ordningen, herunder at formanden er kontaktperson og dermed også udleverer nye grønne poser. Se hvordan på hjemmesiden.

Jeg har siden ordningen trådte i kraft kun udleveret få grønne affaldsposer, hvilket kan undre, idet madsorteringsordningen jo tjener til alles bedste.

Metalgitterlågen i porten i naboejendommen - retssag?

Naboejendommen (udlejningsejendom) Frøbels Alle 9/Finsensvej 45A-B blev i 1992 overtaget af Krista og Viggo Petersens fond (KV Fonden) og i 1996 lod fonden opføre en aflåselig metalgitterlåge i porten umiddelbart ved Frøbels Alle 9 for at stoppe uvedkommendes adgang til porten og dermed gennemgang til bl.a. vores baggård. Dette betød, at der blev sat en stopper for den frie gennemgang, som vores beboere havde haft siden vores ejendom blev opført i 1937, idet naboejendommens administrator nægtede at udlevere nøgle til gitterlågen. Dette var jo en klar og markant indskrænkning af vore beboeres bevægelsesfrihed og betød, at alle vores beboere og især beboerne Frøbels Alle 7 blev pålagt en urimelig lang og besværlig omvej for at komme om i vores baggård med cykler og barnevogne.

Trods flere forsøg fra skiftende bestyrelser er det i løbet af årene aldrig lykkedes at få udleveret en nøgle til gitterporten. Ejerne af ejendommen har afvist dette med den begrundelse, at det vil medføre for meget støj for de beboere, der bor omkring porten.

Det fremgår også af et generalforsamlingsreferat fra 2000, at en beboer til spørgsmålet om muligheden for at få udleveret en nøgle til porten, af daværende formand fik oplyste, at ejerforeningen ikke måtte få udleveret nøgle til porten, idet nøglen også passede til andre døre i naboejendommen.

Tiden gik og så skete der det heldige, at jeg den 22. oktober 2019 rettede henvendelse til en sagsbehandler hos Frederiksberg Kommune (Vej, Park og Miljø), i forbindelse med, at man i naboejendommen var gået i gang med at udskifte altandøre og vinduer ved hjælp af store flytbare lifte, hvorved man spærrede for al indkørsel med vare- og lastbiler til vores gårdsplads via H. Schnee-



kloth Vej.

Den pågældende sagsbehandler hos kommunen mente ikke, at problemet var så stort, idet vi (matrikel 40z), som han sagde, bare kunne benytte gennemgangen i porten ved Frøbels Alle 9, som vi havde ret til og ***henviste til en på naboejendommen (matrikel 40i) tinglyst deklaration fra 1937, som påbyder ejeren og fremtidige ejere af nabomatriklen til enhver tid at give plads for en indkørsel til vores port i gården.***

Vi har altså i alle disse år haft et tinglyst krav på uhindret adgang via porten til vores gårdsplads uden at være klar over det! Hold da op!

Hertil skal lige nævnes, at den digitale tinglysning ikke var indført i 1996 og at dette måske kan skyldes, at vores daværende administrator eller bestyrelse har overset deklarationen.

Deklarationen har efterfølgende været nærstuderet af vores administrator Peder L. Pedersen og forelagt for advokat Søren Nørkær Hansen, fra advokatfirmaet Winsløw, der efter et grundigt nærstudie heller ikke er i tvivl om, at deklarationen stadig er gyldig og at det er uretmæssigt at hinde beboernes adgang til vores gård via indkørslen.

Denne fortolkning har været forelagt naboejendommens advokat, Henrik Amand Holtegaard, der samtidig er KV Fondens administrerende direktør. Han var lodret uenig og henviser til, at vores beboere i forvejen har adgang til gårdspladsen via H. Schneekloths Vej.

Der var på et efterfølgende bestyrelsesmøde den 28. november 2019 enighed om, at bestyrelsen vil gå meget langt for at få vores tinglyste ret tilbage - også selv om det så vil ende med en retssag.

Jeg foreslog efterfølgende via vores advokat at få en mindelig ordning med nævnte advokat, Henrik Amand Holtegaard og inviterede ham til en åstedsforretning, som han accepterede.

Åstedsforretningen fandt sted mandag den 3. februar 2020 med vores advokat Søren Nørkær Hansen, advokat Henrik Amand Holtegaard og undertegnede. Der var tale om et godt møde, der varede 1 time.

Advokat Henrik Amand Holtegaard gjorde gældende, at beboerne, der bor på begge sider af og oven over gitterporten klagede over larmen fra porten og at det var hovedårsagen til, at man ikke ville udlevere nøgler til os. Han var dog ikke afvisende for en mindelig løsning, hvor vi mod at få udleveret nøgle til porten, gik sammen om at investere i, at porten fx forsynes med effektive støj-dæmpende ophæng, hvilket han ville forelægge KV Fondens bestyrelse. Han roste i øvrigt vores pæne have.

Advokat Henrik Amand Holtegaard meddelte den 18. februar 2020, at sagen havde været forelagt KV Fondens bestyrelse og man fastholder tidligere fremførte synspunkter og derfor ikke ønsker at deltage i en mindelig løsning.

Det skal tilføjes, at KV Fondens bestyrelse foruden Advokat Henrik Amand Holtegaard består af Bo Rygaard, formand for KV Fonden og bl.a. bestyrelsesformand i Parken Sport & Entertainment, samt Morten Skovfoged Tinggaard.

En retssag kan blive en dyr affære og skal godkendes på en generalforsamling.

Bestyrelsen vil på den ordinære generalforsamling stille forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at indlede en retssag mod KV Fonden.

Det vil af forslaget komme til at fremgå, hvad vores advokat vil vurdere en retssag til at løbe op i, samt om en vedtagelse vil kræve almindelig flertal eller kvalificeret flertal.



Regnskabet

Årsregnskabet viser et overskud på kr. 113.751, som bl.a. kan henføres til færre udgifter på renholdelses området og et udsat projekt med nye lamper i gården.

Der henvises i øvrigt til det udsendte årsregnskab og budget for 2020.

Udendørslamper i gården

Hvad er der sket siden den ordinære generalforsamling den 29. april 2019, hvor bestyrelsen blev bemyndiget til at anvende kr. 42.000 til opsætning af 4 nye udendørslamper i gården, samt at de 2 eksisterende lamper sænkes?

Bestyrelsen har valgt at sætte "lampesagen" i bero, idet der i bestyrelsen er opstået tvivl om lampe type og prisniveau, ligesom det er en god ide at vente med opsætning af lamperne til slutfasen af tagprojektet, hvilket vil minimere risiko for, at de nye lamper beskadiges i den lange periode, hvor stilladsarbejdet foregår.

Vandmålere

Brunata meddelte medio maj 2019, at 49 af de nye koldvandmålere, der i 2018 var blevet monteret i vores ejendom, var med en forkert sender på. Dette betød, at Brunata ikke kunne se målerne udefra, og derfor var nød til at skifte dem. Udskiftningen fandt sted i løbet af efterfølgende måned og foregik uden problemer.

Status: Alle vandmålere og varmfordelingsmålere er nu skiftet.

Bestyrelsen skal i den forbindelse opfordre beboerne til jævnligt at tjekke, at stophanerne til både koldt og varmt vand i køkken og på badeværelse kan lukkes uden besvær og at de er funktionsduelige. I den forbindelse skal det nævnes, at vedligeholdelse af disse stophaner påhviler den enkelte ejer.

Vaskeriet

Vaskeriet er et af de steder, hvor de fleste beboere deler berøringsflader og bestyrelsen skal derfor opfordre til, at man fremover og indtil videre undlader at gå i vaskeriet for at reservere vasketider via reservationstavlen således, at det som udgangspunkt kun er de beboere, der har en reserveret vasketid, der opholder sig i vaskeriet i den aktuelle tid.

Reservation af vasketider kan foretages med Vision Web app'en, der kan installeres på computer /pc, tablet/ipad og smartphone/iphone.

Man kan læse mere om Vision Wbb app'en på Electrolux Professionals hjemmeside ved at klikke her! Vores vaskeri hedder DB0280-EFFrobelsAlle.

Beboerne opfordres til, når man er i vaskeriet, evt. at bruge engangshandsker og gøre rent efter sig, når man er færdige med at vaske - evt. også ved at afspritte reservationstavlen og maskinernes berøringsflader med en spritserviet. Tak.

Der er nu opsat dispenser til både håndsprit og håndsæbe.

Vedtægter - modernisering

Hvad er der sket siden den ordinære generalforsamling den 29. april 2019, hvor bestyrelsen blev bemyndiget til at anvende op til kr. 100.000,- med henblik på at bringe ejerforeningens vedtægter



up to date i form af revidering, modernisering og pantstiftende tinglysning?

Bestyrelsen har over flere omgange diskuteret indhold, aktualitet, samt diverse ændringer m.m. Det endelige materiale blev den 4. marts 2020 oversendt til vores administrator, hvor det p.t. ligger og afventer, at Folketinget vedtager den nye ejerlejlighedslov, ligesom der formentlig også bliver tale om en ny "normalvedtægt". Når loven og "normalvedtægten" er på plads, vil bestyrelsen holde et møde med advokat Søren Nørkær Hansen, advokatfirmaet Winsløw, og aftale det nærmere forløb.

I den forbindelse vil der også blive kikket på husorden og fordeling af vedligeholdelsesudgifter.

Sluttelig skal der lyde en stor tak til vores administrationsfirma Cobblestone A/S og administrator Peder L. Pedersen, samt især tak til advokat Finn Træff, som på forbilledlig vis har styret alle vores generalforsamlinger.

Der skal også lyde en opfordring til ejerne om at tilmelde sig Cobblestones intranet/cloud og anføre sig med mobiltelefonnummer og e-mail-adresse, hvilket vil gøre det ulige lettere for bestyrelsen, når ejerne eller beboerne skal underrettes akut.

Der skal også lyde en stor tak til vicevært Marcus Kelly for hans store indsats på ejendommen.

Bestyrelsen takker for tiden, der er gået siden sidste ordinære generalforsamling og håber, at foreningens medlemmer og beboerne har været tilfredse med bestyrelsens indsats!

På bestyrelsens vegne


Peter Leyving Madsen
formand

