

Referat af Generalforsamlingen i ejerforeningen Henrik Steffens Vej 3-5-7 d.16-03-10

1. Valg af dirigent:

Thorkild Olsen

2. Valg af referent:

Daniel Preisler Larsen

Det blev konstateret at generalforsamlingen var blevet varslet rettidigt.

Det blev konstateret at der var 18 stemmeberettigede mødt op.

3. Bestyrelsens beretning for 2009:

Bestyrelsens formand Sandro Vuylsteke fremlagde beretningen.

Bestyrelsen har mange igangværende projekter.

Der er blevet lavet en gennemgang af ejendommen med henblik på at få klarhed og overblik over nødvendige udbedringer og forbedringer der kan/skal foretages - f.eks. Energimærkning af ejendommen.

Resultaterne af denne gennemgang skal der følges op på. En liste af projekter er ved at blive lavet. Der skal derefter tages stilling til hvilke projekter, der skal prioriteres.

Nogle af projekterne er sat i gang:

Der blev ved gennemgangen identificeret flere steder med ulovlige elinstallationer. Disse er blevet erstattet med lovlige.

I den forbindelse er der desuden også foretaget flere elbesparende tiltag. Der er blevet installeret bevægelsesfølere til belysningen i cykelkældre og på loftarealer for at nedsætte elforbruget. Der er desuden blevet sat sparepærer op.

Disse ændringer har været en ganske stor udgift.

Der er murer arbejde, der skal laves visse steder af brandhensyn. Der er ved at blive indhentet tilbud på, hvad det vil koste. Der vil formentlig også i dette tilfælde blive tale om store beløb.

Der er blevet sat postkasser op som loven forskriver. Vi har forsøgt at tage hensyn til de æstetisk, pengemæssige og pladsmæssige aspekter af opsætningen. P.T. mangler der at blive opsat navneskilte på postkasserne.

Det er af brandhensyn forbudt at henstille objekter i opgangene, der vil kunne være til gene ved en evt. brandslukning. Dette betyder at den hidtidige ordning, hvor der er blevet set igennem fingre med at barnevogne er blevet 'parkeret' i opgangene, definitivt er slut.

Det gamle storskrældsrum er derfor blevet indrettet til barnevognsparkeringsrum. Denne løsning er desværre ikke så bekvem for de

parkerende individer, som den tidligere ordning, men sådan må det desværre være.

Der er i den forbindelse blevet etableret slisker til barnevognsrummet og til cykelkældrene.

Der er problemer med vandindtrængen på 4.sal i nr 3. Der er iværksat udbedrende tiltag, der desværre har været udskudt pga. frosten.

Vandindtrængen er et tilbagevendende problem og der undersøges derfor for forbyggende tiltag.

Asfalt belægningen i gården har efterhånden opnået en så dårlig tilstand, at der vil blive brug for en udbedring. Dette vil formentlig blive en ganske stor udgift for ejendommen. Der vil blive indhentet tilbud på forskellige løsninger og der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, når disse foreligger (med mindre tiden for den ordinære generalforsamling er nået). I samme forbindelse vil det blive undersøgt om en omorganisering af gården vil være mulig og ønskværdig (f.eks. om skuret med legetøj og redskaber, og tørrepladsen kan flyttes.)

Det er bestyrelsen opfattelse at beboere og andre brugere af ejendommen, generelt ikke tager godt nok vare på ejendommen.

Eksempler på dette er:

- De ganske nymalede døre er allerede blevet ganske 'skramlede' af barnevogne.
- Der efterlades affald og storskrald steder det ikke er meningen det skal efterlades.
- Cykler bliver stillet på hensynsløs måde.
- Der bliver ikke ryddet godt nok op med legeting i haven.

Det henstilles derfor til alle, at man passer lidt bedre på vores 100 år gamle ejendom, så den kan blive ved med at være det dejlige sted at bo som den er.

Sommerfesten i 2009 gik godt. I år bliver ejendommen 100 år og derfor vil årets sommerfest blive mere omfattende end de tidligere år. Præcis hvad dette vil indebære er ikke afgjort endnu - men det skal nok blive godt.

Der er blevet afholdt fastelavnsfest. Det gik meget fint og der var et godt fremmøde. Det var sjovt - omend koldt.

Der vil blive afholdt forårshavedag lørdag d.10. april.

Spørgsmål/kommentarer til formandens beretning:

Det blev nævnt at de to første skraldespande i skralderummet ofte bliver fyldt mere end til randen. Alle beboere bedes derfor om i fremtiden at lægge affald i de affaldscontainere der faktisk har plads til det - forudsat at en sådan findes.

Der blev stillet spørgsmål om hvad man gør med postkasserne, når man er på ferie (de vil jo ikke blive tømt, og kan derfor hurtigt blive fyldt). Det er der ingen fælles løsning på dette problem. De enkelte beboere må selv sørge for at deres postkasse bliver tømt.

4. Årsregnskab for 2009 til godkendelse:

Energimærkning af ejendommen er et lovkrav. Det er blevet udført, og det har kostet en del.

Der har været en del VVS arbejde som også har også kostet en del.

Den årlige bestyrelsesmiddag har kostet mere end de foregående år. Det skyldes at bestyrelsesarbejdet det forgangne år har været ganske tidkrævende og omfangsrigt.

De fremmødte til generalforsamlingen var indforståede med det.

Det er konstateret at el- og vand- forbrug er steget ret betragteligt siden 2003 - tilsyneladende mest i nr. 3. Grunden til dette er ikke fastlagt men den/de skal identificeres. Bestyrelsen er på sagen.

Den ene af de to revisorer (Michael) har gjort opmærksom på at vi modtager ganske mange rykkere for regninger vi ikke har nået at få betalt.

Torben Svendsen, der er ansvarlig for betaling af regninger for ejerforeningen, vil forsøge at stramme op på det. Det skal dog nævnes at dette arbejde bliver gjort frivilligt, og at betalingerne bliver foretaget, når der er tid til det - derfor vil ikke rettidige betalinger forekomme engang i mellem.

De nye ejere i nr.7, 3. th - har bedt om at få nogle VVS regninger betalt af ejendommen.

Det har været en meget besværlig og kompleks sag omkring VVS arbejdet i den pågældende lejlighed, og detaljerne i sagen blev ikke fremlagt på mødet.

Det er ejerforeningens politik ikke at betale ejernes VVS regninger, og bestyrelsen er meget omhyggelig med, at det ikke sker.

Ejendommens driftsudgifter er steget, men er stadig inden for budgettet. Dette skyldes bla. at vi ikke har en vicevært boende i ejendommen mere, og bliver derfor nødt til at købe denne service af et eksternt firma. Det er desuden efterhånden blevet en gammel ejendom vi har, og den kræver derfor også en del vedligeholdelse.

Spørgsmål og kommentarer:

Der blev nævnt at ejendommens el installationer har været et 'stort kludetæppe'. Der har derfor været mange ting, der skulle rettes op på - derfor den ganske store udskrivning på el-arbejde.

En mulig forklaring på det øgede vandforbrug er, at der er kommet flere børnefamilier.

Da energimærkningen af ejendommen blev foretaget var inspektøren ikke inde i lejlighederne. Det er derfor ikke undersøgt, om der sker vandspild der.

Der har været en VVS-mand ude i 2009, for at checke rørene - og konklusionen var, at der ikke løber noget vand ud nogen steder.

Vandsparende toiletter vil måske kunne være med til at rette op på det øgede vandforbrug.

Regnskab blev godkendt af de fremmødte.

5. Budget for 2010:

Torben Svendsen - ejendommens kasserer - gennemgik budgettet.

Der forventes ca. 3 % stigning i ejerforeningsbidrag.

Spørgsmål / kommentarer:

Der blev spurgt, om der skal lægges nyt tag på ejendommen. Dette bliver drøftet jævnligt. Taget har det godt, men det er gammelt. Det vil blive undersøgt - måske skal undertaget skiftes. Ydertaget skal nok ikke skiftes foreløbigt.

Der er ikke planer om at bruge af ejendommens formue for fremtiden, som det er sket i det forløbne år. Der har blot været mange nødvendige vedligeholdelsesprojekter.

Budget blev godkendt af de fremmødte.

6. Forslag fra medlemmerne og bestyrelsen:

- Der blev foreslået at der bliver fundet en ny internet udbyder da nogle oplever forbindelsen som meget langsom - især i perioden fra kl.17 - 20.

Den nuværende løsning er dog langt den billigste løsning, der er mulig, da vi deler én fælles linje. TDC tilbyder ikke længere deling af linjer. Nye løsninger vil derfor betyde individuelle forbindelser til hver af lejlighederne, hvilket vil medføre et betydeligt prisspring - opad. Bestyrelsen har holdt øje med priser og tilbud fra forskellige udbydere det sidste lange stykke tid, og vil også gøre det i fremtiden.

- Tv-signalet fra TDC er digitalt. De sidste to meter til de enkelte lejligheder er dog ikke, hvilket ellers er ønskeligt. Det skal undersøges om der kan gøres noget ved dette.

- Mange beboere var sidste sommer generet af larm fra et ynglende gråkragepar og deres unge i Frelsens Hørs blodbøg. En del beboere har også været generet af de ynglende skovduepar i træerne på Henrik Steffens Vej, da deres ekskrementer ofte rammer de parkerede biler. Der er derfor blevet fremstillet et forslag om at kommunen ansøges om at ombringe disse fugle, så livet i toppen af fødekæden kan fortsættes rent og uforstyrret.

Forslaget blev vedtaget med stemmerne 11 for, 2 imod, og 3 blankt.

- Der blev fremstillet et forslag til nye ordensregler for ejendommen:

Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

- Der blev stillet forslag om at altanforslaget, der var til afstemning ved sidste års generalforsamling, blev sendt til afstemning igen. Det var desværre ikke muligt da det ikke kunne antages eller forventes at et forslag, der er over et år gammelt, stadig vil være gældende. Det kan f.eks. være at det nu er muligt at få et bedre tilbud, pga. krisen.

Der stemmes om der skal indhentes to nye tilbud, der tager udgangspunkt i det gamle.

Forslaget blev vedtaget med stemmerne 15 for, 3 imod, og 2 blankt.

- Der blev fremstillet et forslag om udskiftning af døre til cykelkældrene:

Det var ikke muligt at stemme om forslaget, da det ikke indeholdt priser.

Bliver et forslag udarbejdet, vil der blive stemt om det i forbindelse med den evt. ekstraordinære eller ordinære generalforsamling.

- Udskiftning af asfaltbelægningen i gården ud for nr. 3.

Forslaget blev trukket tilbage, da der vil blive foretaget en udskiftning ved den evt. kommende store haverenovering.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Torben Svendsen og Daniel Preisler Larsen var på valg. Begge genopstiller. Begge blev genvalgt.

Bestyrelsen det næste år består af:

Formand: Sandro Vuylsteke - nr.7,4.tv.

Næstformand: Karina Isager-Sally - nr.5,2.tv.

Medlem: Michael Fischer - nr.7.2.tv.

Medlem: Torben Svendsen - nr.7.1.tv.

Medlem: Anni Thorsted Jensen - nr.7.st.th

Medlem: Rune Bech - nr.3.2.th

Medlem: Daniel Preisler Larsen - nr. 5.st.th.

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen:

Der blev valgt følgende suppleanter:

Martin Møller Jensen - nr. 3,st.tv

Soon Blomqvist - nr. 3,4.th

9. Valg af revisorer:

Michael Nielsen nr. 5,3. tv. vil ikke fortsætte da han ikke syntes der var tid nok til at kunne nå at gennemgå regnskaberne.

Thorkild Olsen nr. 7,1.th. vil gerne fortsætte som revisor.

Steen Harbo nr. 3,4.th. er valgt som revisor.

Udsendelsen af regnskaberne vil for fremtiden ske tidligere.

10. Eventuelt:

Festudvalget for 100 års sommerfesten blev nedsat og består af: Soon nr. 3,4.th., Christine nr. 3,3.tv., Marianne nr. 7,3.tv og Karina nr. 5,2.tv

Lyskontakterne på køkkentrapperne slår for hurtigt fra.
Bestyrelsen vil sørge for at dette bliver ændret.

Der er ofte hundefterladenskaber på fortovet foran opgangene.
Bestyrelsen vil se på, hvad der er af muligheder for at få afhjulpet problemet.

Der blev fremsat et ønske om at få ændret forhavens form ud for nr.3 med henblik på at gøre adgangen til cykelkælderen nemmere.
Dette kan ikke lade sig gøre da forhaverne er fredet.
Der blev dog også opnået enighed om at det i højere grad er de, foran nedgangen parkerede cykler, der er problemet - ikke i så høj grad formen på haven.

Nogle deltagere på mødet syntes, at cykelstativerne i cykelkældrene er meget i vejen. Eftersom en stor del af cyklerne har støtteben vil det måske være muligt at fjerne nogle af stativerne og dermed opnå en pladsbesparelse.
Bestyrelsen vil undersøge dette.

Frederiksberg, d. 31. maj 2010



Thorkild Olsen
dirigent



Sandro Vuylsteke
formand