
Ejerforeningen
Henrik Steffens Vej 3-5-7
1866 Frederiksberg C

Frederiksberg den 13. marts 2007

Dagsorden til ordinær generalforsamling
tirsdag den 20. marts 2007 kl. 19.30

Generalforsamlingen afholdes i Frøbels Seminarium
Henrik Steffens Vej 8. Kig efter opslagene.

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Formandens beretning
4. Årsregnskab for 2006 til godkendelse
5. Budget for 2007 til godkendelse
6. Forslag fra medlemmerne og bestyrelsen
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af revisorer
10. Eventuelt

Vel mødt!

Bestyrelsen

Punkt 3. Formandsberetning 2006 for ejerforeningen Henrik Steffens Vej nr. 3-5-7

Det har været et aktivt år i ejerforeningen, hvor det altoverskyggende projekt har været renoveringen af bygningens facade og vinduer.

Det er sjældent problemfrit at gennemføre så stor en renovering og vores har da heller ikke været nogen undtagelse. Heldigvis har alle medlemmer i bestyrelsen været rigtigt gode til at påtage sig hver deres del af arbejdet, hvilket har gjort det muligt at få arbejdet gennemført på fornuftig vis.

Prisen på renoveringsarbejdet blev anslået til kr. 3 mio. Samlet løb det op i kr. 3.3 mio., hvoraf de 150.000 kr. er gået istandsættelse af skorstene. Dette var ikke en del af budgettet, men viste sig nødvendig, efter inspektion af skorstenene da stilladset var stillet op.

Der forhandles stadig med Bertel Mortensen og entreprenøren, om at få afsluttet nogle sidste små opgaver, som bestyrelsen mener, er med i kontrakten, men overordnet set er renoveringsarbejdet er tilendebragt.

Samlet er bestyrelsen rigtigt godt tilfredse med resultatet.

Salget af viceværtboligen er desværre ikke forløbet så hurtigt, som bestyrelsen havde ventet. I første omgang blev Estate mæglerne valgt til at forestå salget af boligen. Vi syntes, de virkede professionelle, men det lykkedes dem ikke at sælge lejligheden til de 4 mio. kr. de havde vurderet den til. Estate blev skiftet ud med Müldorf, som ligger lige rundt om hjørnet, og som også virkede ganske professionelle. Desværre havde Müldorf en del interne problemer, og det lykkedes heller ikke dem, at sælge lejligheden til deres vurderede pris på kr. 3.9. Bestyrelsen har nu valgt Home som ny mægler. Home har vurderet lejligheden til 3.5 mio, da prisen på ejerlejligheder er faldet væsentligt det sidste halve år. Det er Homes vurdering, at de kan sælge lejligheden inden for et halvt år.

For at fremme salget af lejligheden brugte bestyrelsen en formiddag på at fjerne et parketgulv, der var lagt ud i entreen. Derudover er entreen og soveværelset blevet malet hvid, så lejligheden fremstår lys, når man træder ind i den.

At lejligheden ikke er solgt stiller ejerforeningen i den situation, at vi har været nødt til at optage et midlertidigt lån for at betale regningen fra entreprenøren. Dette lån løber indtil videre til sommer, og vil formentlig kunne forlænges uden problemer.

Viceværtsfunktionen, der varetages af Xyren Ejendomsservice, kører ganske udmærket og Henrik (fra Xyren) udfører, for det meste rimeligt hurtigt de opgaver, bestyrelsen stiller ham. Xyrens arbejde med at vaske bagtrapperne blive desværre ofte forhindret af, at der står en masse ting på bagtrapperne. Der er derfor vigtigt, at man ikke stiller ting på bagtrapperne, både fordi det udgør en sikkerhedsrisiko, og fordi bagtrapperne i givet fald ikke bliver vasket.

Der har været en del indbrud i lejlighederne og tyveri af barnevogne fra opgangene. Metoderne har været at ruske fordørene op eller der er blevet ringe på og en person har udgivet sig for reklameomdeler. Andre gange har personer skaffet sig adgang fra havesiden via Frelsens hærs have. Bestyrelsen overvejer forskellige muligheder for at dæmme op for disse indbrud, bl.a. ved at opsætte bevægelsescensorer og lys i gården samt udskiftning af dørpumperne, så hoveddørene ikke ved et uheld står åbne.

Derudover må vi henstille til, at man ikke lukker nogen ind i opgangen uden at sikre sig, at de faktisk har et reelt ærinde.

Ejerforeningens kat Willie, der gennem 14 år har holdt haven fri for mus og andre katte, blev aflivet i efteråret, vi overvejer om der skal anskaffes en ny gårdkat.

Traditionen tro havde vi både havedag i foråret og i efteråret, sommerfest og et julearrangement i december måned, alle med stor tilslutning.

Der afholdes havedag søndag den 15. april kl. 10 og sommerfest sidste lørdag i august, dvs. den 25. august. Der planlægges også med en havedag i efteråret, som bliver annonceret på et senere tidspunkt.

Venlig hilsen
Anders Andersen

REGNSKAB Ejerforeningen Henrik Steffens Vej 3-5-7

	Regnskab 2005	Budget 2006	Regnskab 2006
Indtægter			
Driftsbidrag	288.608	293.584	288.608
Varmebidrag	266.800	283.200	278.400
Grundfond	150.800	153.400	150.800
Kabel TV	61.740	75.693	74.941
Diverse indtægter	9.548	40.000	6.546
Indtægter i alt	777.496	845.877	799.295
Driftsudgifter			
Vicevært	5.507	60.000	73.215
Håndværkere	59.866	70.000	77.534
Have & materialer	8.616	12.000	14.567
Administration	3.247	2.000	6.855
El og vand	85.181	90.000	95.819
Varme	256.503	265.000	264.111
Ejendomsskat	72.801	76.500	73.591
Forsikringer	40.375	42.000	51.722
Kabel TV	67.902	73.000	72.532
Internet	10.409	14.000	12.983
Diverse udgifter	280	400	692
Driftsudgifter i alt	610.687	704.900	743.622
Opskrivninger mm.	50.000	1.800.000	0
Resultat før facaderenov.	216.809	1.940.977	55.673
Facaderenovering mv.	0	0	3.254.126
Resultat	216.809	1.940.977	-3.198.452
 AKTIVER			
Lejlighed BØ1	1.950.000	0	1.950.000
Tilgodehavener	2.544	0	3.536
Likvide beholdninger	871.936	4.760.812	69.943
Aktiver i alt	2.824.480	4.760.812	2.023.479
PASSIVER			
Egenkapital	2.812.315	4.753.292	-386.137
Forudbetalinger	7.718	1.500	1.500
Langfristet gæld	4.447	4.200	4.079
Kortfristet gæld	0	0	2.404.038
Passiver i alt	2.824.480	4.758.992	2.023.479

Frederiksberg d. 9/3 2007

Kasserer

Torben Svendsen

Revisor

Michael Nielsen

DRIFT	Regnskab 2005	Budget 2006	Regnskab 2006
Drift	286.282	366.900	406.979
Bidrag	298.156	333.584	295.154
Resultat	11.874	-33.316	-111.825
Primo	29.592	41.466	41.466
Ultimo	41.466	8.150	-70.358

VARME	Regnskab 2005	Budget 2006	Regnskab 2006
Fjernvarme	256.503	265.000	264.111
Bidrag	266.800	283.200	278.400
Resultat	10.297	18.200	14.289
Primo	-1.222	9.075	9.075
Ekstrabidrag	0	0	0
Ultimo	9.075	27.275	23.364

KABEL TV	Regnskab 2005	Budget 2006	Regnskab 2006
Kabel TV	67.902	73.000	72.532
Bidrag	61.740	75.693	74.941
Resultat	-6.162	2.693	2.409
Primo	-8.854	-15.016	-15.016
Ultimo	-15.016	-12.323	-12.607

GRUNDFOND	Regnskab 2005	Budget 2006	Regnskab 2006
Træk på grundfond	0	40.000	3.254.126
Bidrag	150.800	153.400	150.800
Resultat	150.800	113.400	-3.103.326
Primo	625.990	776.790	776.790
Ultimo	776.790	890.190	-2.326.536

BUDGET Ejerforeningen Henrik Steffens Vej 3-5-7

Regnskab 2006 Budget 2007

Indtægter

Driftsbidrag	288.608	323.084
Varmebidrag	278.400	259.600
Grundfond	150.800	153.400
Kabel TV	74.941	85.950
Diverse indtægter	6.546	10.000
Indtægter i alt	799.295	832.034

Driftsudgifter

Vicevært	73.215	72.000
Håndværkere	77.534	80.000
Have & materialer	14.567	15.000
Administration	6.855	7.000
El og vand	95.819	95.000
Varme	264.111	270.000
Ejendomsskat	73.591	77.000
Forsikringer	51.722	53.000
Kabel TV	72.532	80.000
Internet	12.983	14.000
Diverse udgifter	692	700

Driftsudgifter i alt	743.622	763.700
-----------------------------	----------------	----------------

Opskrivninger mm.	0	1.250.000
-------------------	---	-----------

Resultat før facaderen.	55.673	1.318.334
--------------------------------	---------------	------------------

Facaderenovering mv.	3.254.126	20.000
----------------------	-----------	--------

Resultat	-3.198.452	1.298.334
-----------------	-------------------	------------------

AKTIVER

Lejlighed BØ1	1.950.000	0
Tilgodehavener	3.536	0
Likvide beholdninger	69.943	913.697

Aktiver i alt	2.023.479	913.697
----------------------	------------------	----------------

PASSIVER

Egenkapital	-386.137	912.197
Forudbetalinger	1.500	1.500
Langfristet gæld	4.079	0
Kortfristet gæld	2.404.038	0

Passiver i alt	2.023.479	913.697
-----------------------	------------------	----------------

DRIFT	Regnskab 2006	Budget 2007
Drift	406.979	413.700
Bidrag	295.154	333.084
Resultat	-111.825	-80.616
Primo	41.466	-70.358
Ultimo	-70.358	-150.974

VARME	Regnskab 2006	Budget 2007
Fjernvarme	264.111	270.000
Bidrag	278.400	259.600
Resultat	14.289	-10.400
Primo	9.075	23.364
Ekstrabidrag	0	0
Ultimo	23.364	12.964

KABEL TV	Regnskab 2006	Budget 2007
Kabel TV	72.532	80.000
Bidrag	74.941	85.950
Resultat	2.409	5.950
Primo	-15.016	-12.607
Ultimo	-12.607	-6.657

GRUNDFOND	Regnskab 2006	Budget 2007
Træk på grundfond	3.254.126	20.000
Bidrag	150.800	3.403.400
Resultat	-3.103.326	3.383.400
Primo	776.790	-2.326.536
Ultimo	-2.326.536	1.056.864

EJERFORENINGSBIDRAG pr.

lejlighed	2006	2007
1. kvartal		
Drift	2.438	2538
Varme	2.400	2.400
Grundfond	1.300	1.300
Ekstra bidrag	0	0
I alt eksklusiv Kabel TV	6.138	6.238
2. kvartal		
Drift	2.438	2538
Varme	2.400	2400
Grundfond	1.300	1300
Ekstra bidrag	0	0
I alt eksklusiv Kabel TV	6.138	6.238
3. kvartal		
Drift	2.538	2938
Varme	2.400	2000
Grundfond	1.300	1300
Ekstra bidrag	0	0
I alt eksklusiv Kabel TV	6.238	6.238
4. kvartal		
Drift	2.538	2938
Varme	2.400	2000
Grundfond	1.300	1300
Ekstra bidrag	0	0
I alt eksklusiv Kabel TV	6.238	6.238
I alt pr. lejlighed		
Drift	9.952	10.952
Varme	9.600	8.800
Grundfond	5.200	5.200
Ekstra bidrag	0	0
I alt	24.752	24.952
I alt		
Drift	293.584	323.084
Varme	283.200	259.600
Grundfond	153.400	153.400
Ekstra bidrag	0	0
I alt	730.184	736.084

Kabel TV

1. og 2. kvartal	Pris/kvartal	E/F bidrag i alt
Grundpakke	340	6.578
Mellempakke	550	6.788
Fuldpakke	750	6.988

3. og 4. kvartal	Pris/kvartal	E/F bidrag i alt
Grundpakke	390	6.628
Mellempakke	610	6.848
Fuldpakke	820	7.058

Kabel TV bidrag i alt	2007
Antal	
Grundpakke	3
Mellempakke	2
Fuldpakke	24,5
Samlet årlig bidrag	85.950,0

Punkt 6. Oversigt over forslag fra medlemmerne og bestyrelsen

Der er ikke kommet nogen forslag fra medlemmerne og der er ingen forslag fra bestyrelsen.

Punkt 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Ikke på valg: Anni Thorsted Jensen (nr. 7, st.th.), Karina Isager-Sally (nr. 5, 2. tv.), Michael Fischer (nr. 7, 2.tv.) og Sandro Vuylsteke (nr. 7, 4.tv.).

På valg: Torben Svendsen (nr. 7, 1.tv.) som genopstiller og Anders Andersen (nr. 3, 4. tv.), som ikke genopstiller.