

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

Referat ordinær generalforsamling, onsdag d. 26. marts 2025 kl. 19.30

Generalforsamlingen afholdtes i "De Studerendes Cafe", Landbohøjskolen:
Dyrlægevej 7, 1870 Frederiksberg C

1. Valg af dirigent og referent.

- Dirigent:/ Astrid, 5, 4.th
- Referent: / Anders, 5, 3.th

2. Formandens beretning

Fokus på vedligehold og renovering af ejendom

- Altanprojektet er slut, og få udeståender er siden ordnet gennem efteråret. Fliserne er også blevet rensat i den forbindelse
- Aktuelt er bestyrelsen i gang med udskiftning af gamle vandrør. De vandrette rør i kælderen er allerede fjernet. Nu afventer udskiftning af de lodrette rør, der leverer vand til køkkener. Det er vanskeligere, idet visse rør er i væggen
- Parallelt har bestyrelsen udarbejdet vedligeholdelsesplan på basis af rapport udarbejdet af anerkendt firma
- Varmesystemet er tidligere blevet udskiftet, men der er stadig problemer med varme. Det bliver udbedret i løbet af kort tid.
- Brandalarmer mangler for ofte batteri. Bestyrelsen arbejder på erstatning
- Bestyrelsen har udarbejdet ny husorden og altanregler
- Ejendommen var i efteråret tæt på brand, grundet en klud med linolie, efterladt på bagtrappen i en pose, som der var ved at gå i brand. Konklusion: Pas på, og husk at linolie-klude skal puttes i pose med vand efter anvendelse.

Beboere

- Nye tilflyttere blev budt velkommen til foreningen.
- Anni er gået bort, hvorfor Christine (datter) flytter ind

Års-rutiner

- Havedag: Går fint, ny havedag er søndag 27. april, kl. 10.30
- Sommerfest: Lørdag d 6. september

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

- Thomas/kasserer fremlagde årsregnskabet og altanregnskaber, der holdes helt uden for det almindelige regnskab.
- Spørgsmål fra generalforsamlingen
 - Hvad er egenkapitalen? *Likvid beholdning pr 31.12.2024: 1.272.000*
 - Er der stadig penge på altankontoen? *Kontoen bibeholdes, da den er en del af ejerforeningens samlede likvide beholdning. Pengene tilhører ejerforeningen*
- Årsregnskab blev enstemmigt godkendt

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

- Vedligeholdelsesplan blev præsenteret for generalforsamling
- Baggrunden er et antal mindre sager, der indikerer større problemer. Bestyrelsen har derfor ønsket at kvalificere forståelse af problemerne – og deres omfang for at kunne prioritere ressourcer. Og samtidig demonstrere rettidig omhu
- Derfor blev der udarbejdet en gedigen tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan i efteråret 24 – der selvsagt er koblet med utallige ad-hoc gennemgange af bestyrelsen
- Bestyrelsen anbefaler på den baggrund
 - Færdiggørelse af igangværende rør-projekt
 - 1 mindre projekt prioriteres i 25 (fugt i kælder under opgang #3)
 - 2 betydelige og kritiske projekter, der kræver yderligere analyse af hvor omfangsrige de er. Dels tag og vinduer. Anbefalinger er således at foretage yderligere analyse i løbet af 2025, hvorefter forslag til konkrete projekter kan fremlægges på generalforsamling i 2026.

Spørgsmål fra generalforsamlingen:

- Vinduer - hvad er vurdering af krævet indsats? *Istandsættelse udvendigt: Nedslibning + sikre luft mellem ramme og vindue + kitning + behandling m linolie, hvorefter maling linoliemaling*
- Tag – *usikkert hvad det nødvendige omfang er men der er et problem med utætte tagvinduer, ide måske at fjerne vinduerne i taget, idet vinduer per definition er et risikomoment*
- Stigestreng – *mulighed for at gennemføre den totale udskiftning i det kommende år*
- Rørprojekt – hvad med faldstammerne? *Strategien er indtil videre, at de bliver udskiftet, når der er noget galt*
- Rørprojekt, *sikre solid evaluering af aktuelle rør-udskiftningsprojekter...*
- Vedligeholdelsesplan godkendt

5. Forslag fra bestyrelse og medlemmer

- Bestyrelsen fremlagde følgende forslag:

Forslag fra bestyrelsen: Bestyrelsen foreslår det kvartalsvise ejerforeningsbidrag hævet 1.500 kr. (fra 10.500 kr. til 12.000 kr.) med virkning fra 2. kvartal 2025. Forslaget begrundes i bestyrelsens ønske om rettidig omhu i forhold til forventede større vedligeholdelses- og renoveringsprojekter i ejendommen de kommende år, som nærmere fremlagt under dagsordenens pkt. 4 (vedligeholdelsesplan). Til information er konsekvensen af forslaget vedtagelse implementeret i budgettet for 2025. Vedtagelse afgøres ved simpelt flertal på generalforsamlingen, jf. vedtægternes §3.

Spørgsmål fra generalforsamlingen:

- Skal ejerforeningen være sparekasse/buffer? *Fokus på at lave en løbende opsparing til fremtidigt vedligehold, og renovering – alle skal bidrage i den periode man bor i ejendommen, ikke kun dem der tilfældigvis bor her når der skal laves noget*
- Forslaget er vedtaget enstemmigt

6. Forelæggelse af opdateret husorden og altanregler, samt genopfriskning af foreningens generelle spilleregler og brug af fællesarealer.

- Bestyrelsen fremlagde lettere opdateret husorden og nye altanregler.
- Baggrunden var primært en række vanskelige sager i forbindelse med store renoveringer af enkelte lejligheder. Det gælder både håndværkeres adfærd, og konkret viden om ejendommen, hvorfor bestyrelsen SKAL informeres. Der er samtidig justeret en række mindre forhold. Endelig er der lavet Altanregler
- Bestyrelsen understregede at Husorden og Altanregler er praktiske som principper og guidelines – og appellerede til foreningen sunde fornuft, når 30 lejligheder skal leve sammen på hyggelig vis
- De nye altanregler og husorden er godkendt til implementering

- Bestyrelsen sikrer omdeling af Husorden/Altanregler og uploader til hjemmeside

7. Forslag efter vedtægternes § 10.

- Ingen yderligere forslag

8. Forelæggelse af budget til godkendelse.

- Bestyrelsen gennemgik forslag til budget, som allerede havde implementeret indtægter fra forslaget i pkt, 5.
- Budget blev enstemmigt godkendt

9. Valg af formand for bestyrelsen

- Udgik, da der kun er valg af formand i lige år

10. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

- Thomas Ørnstrup Bergman, #3, 3. th genopstillede ikke
- Stig Præstekjær Cramer, #3, 4. tv ikke på valg men ønskede at udtræde af bestyrelsen
- Nikolaj Høeg Andersen, #7, 2. tv genopstillede og blev valgt
- Anja Breum, #7, 2. th er nyvalgt til bestyrelse. Tillykke med valget

11. Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.

- Thomas Ørnstrup Bergman, #3, 3. th (fortsætter som haveansvarlig)
- Stig Præstekjær Cramer, #3, 4. tv (og er fortsat skralde-ansvarlig)

12. Valg af revisor

- Michael, 5, 3. tv genopstillede og blev valgt som revisor

13. Eventuelt

- Generalforsamlingen bad bestyrelsen
 - Overveje etablering af Facebook-gruppe
 - Indskærpe overfor beboere at samle pap-affald i skralderummet


Daniel Preisler Larsen, formand


Astrid Friis-Hasché, dirigent

HSV bestyrelsens sammensætning efter generalforsamling marts 2025

Formand

- Daniel Preisler Larsen, #5, st. tv (valgt 2024)

Kasserer

- Thomas Friis-Hasché, #5, 4. th (valgt 2024)

Medlemmer

- Anja Breum, #7, 2. th (valgt 2025)
- Dirk Schneider, #3, 4. th (valgt 2024)
- Anders Monrad Rendtorff, #5, 3. th (valgt 2024)
- Nikolaj Høeg Andersen, #7, 2. tv (valgt 2025)

Suppleanter

- Thomas Ørnstrup Bergman, #3, 3. th.
- Stig Præstekjær Cramer, #3, 4. tv