Referat af ordinær generalforsamling for ejerforeningen Frederiksvej 42, 26. maj 2026

1. Velkomst ved formanden, som konstaterede efterfølgende, at dagsorden var udsendt i rette format men desværre 1 dag for sent, hvorfor generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig i f.m. større indkomne forslag. Regnskab og budget var fremsendt tidligere, hvorfor generalforsamlingen kunne træffe beslutning på disse. Tilstedeværende accepterede generalforsamlingen fortsatte på en mere orienteringsmæssigt vis, og at større indsendte forslag ikke blev besluttet på generalforsamlingen.

Til stede var: Anders (st.tv.), Torben (st.th.), Lea (1.tv.), Marius (1.th.), Cecillie og Kasper (2. th.), Peter (3.th.), Jesper (4.th.), Kaj (baghuset) samt kasserer og vicevært René Brøchner Nielsen (uden stemmeret).

2. Valg af dirigent & referent.

Formanden, Jesper (4.th.), blev valgt til dirigent og referent.

3. Formandens beretning for året.

Vi har en velfungerende ejendomsforening, som endda har et godt sundt økonomisk fundament.

For året har jeg valgt at lave nogle nedslagspunkter på nogle af de ting, som er hændt i ejendommen.

- Vandskade i kælderen (nedsivning grundet tilstoppet gulvafløb).
- Tilbageløb af toiletvand i st. grundet tilstoppet faldstamme.
- Utæt koldtvands rør i kælderen.
- Vores 30 år gamle tilkalket koldtvands-bimåleren i varmecentralen er udskiftet.

Udskiftning / overgang til fjernaflæste varme- og varmtvandsmålere annonceret på sidste års generalforsamling, er fra udbyder først nu fastlagt til gennemførelse i uge 34 (midt august). Det er både de små målere på vores radiatorer, samt varmtvandsmålere, som skal udskiftes, så de i fremtiden kan fjernaflæses elektronisk.

Vi fik ej heller ikke i år koordineret en isolering af etageadskillelsen, men det er bestyrelsens håb, at vi i fællesskab kan få dette projekt færdiggjort – mere om det under vedligeholdelsesplanen.

Der er gennemført cykelrazzia i ejendommen, samt Frederiksberg Kommune har også markeret flere efterladte cykler foran bygningen, begge tiltag, som har fået fjernet flere ældre cykler. Bemærk de cykler markeret af ejendommen under havedagen, indsamles snarest og vil derefter blive bortkørt. Kontroller derfor om I har fjernet jeres hvide bånd på dækket.

Der er gennemført en havedag, det værende åbning af haven - tusind tak til dem som på dagen, men også løbende har budt ind på arbejdsopgaverne i tilknytning dertil. Endnu i år en stor tak til Kaj (baghuset) for hans indsats, bl.a. tæmningen af området ved skraldespandene samt nedtagning af drivhuset. Også en tak til Karin (1.th) for at påtage opgaven med at ejendommen atter får sine krukker ud foran hoveddøren samt urter til fri benyttelse i haven.

Nye beboere i året:

1. th. Karin / Marius

Velkommen til.

Orientering fra Vejlauget Mathilde og Frederiksvej:
Der er to forhold, som ses værende relevante for EF 42:

- Snerydning

Der indstilles at snerydning og glatførebekæmpelse af vejbanerne på Frederiksvej og Mathildevej udvidet til tillige at omfatte snerydning og glatførebekæmpelse af fortovene. Ordningen gælder kun fortovene og de enkelte medlemmer af Vejlauget er fortsat pligtige til selv at sikre rydning af trappestenene og adgangsveje til afhentning af dagrenovation. De med ordningen forbundne omkostninger vil finansieres med det eksisterende kontingent. Der vil være en forsøgsperioden i 2026 / 2027, hvorefter ordningen automatisk falder bort hvis ikke den vedtages som permanent på generalforsamlingen i 2028.

- Privat P selskab.

Bestyrelsen for Vejlauget foreslår at Vejlauget ansøger Frederiksberg Kommune om samme tilladelse til en privat p-ordning som Kommunen har givet Vejlauget i Den Hvide By. Ordningen indebærer at Vejlauget skal indgå en aftale med et privat p-selskab. Hver husstand kan oprette hustands p-tilladelser samt gæsteparkeringvia en App. Derudover kan udefrakommende betale for parking jf. Kommunens takster ligesom det er muligt at parkere med Frederiksberg Beboerlicens. Indtægterne fra p-selskabet deles efter aftale med Vejlauget.

- ⇨ *Kaj (baghuset) spurgte ind til vejlaugets nuværende projekt vedr. asfaltering af Frederiksvej.*
- ⇨ *Formanden forklarede det var et led i et udestående imellem vejlauget og Frederiksberg Kommunes udbedring af vejen. Vejlauget havde sit fokus på sagen.*
- ⇨ *Kaj (/baghuse) anfægtede om det nu blev gjort ordentligt, der var forhold han ikke fandt hensigtsmæssigt, hvilket flere støttede op omkring.*
- ⇨ *Formanden ville bringe dette videre, men vidste vejlauget havde sin bevågenhed på sagen.*

4. Gennemgang af årsregnskab ved René (kassereren). Årsregnskabet er godkendt af revisor.

- ⇨ Flere ting er blevet dyrere, herunder bygningsforsikring, men årets resultat var et pænt overskud på ca. 50.000 kr. qua flere projekter ikke var udført.
- ⇨ Torben (st.th.) spurgte ind til om ejendommens forsikring evt. skulle til eftersyn ved andre selskaber.
- ⇨ Kassereren fortalte, at det var tidligere prøvet, men især antal af vandskader gør et skifte svært.

5. Godkendelse af årsregnskab ved de fremmødte: Godkendt m. følgende bemærkninger.

- ⇨ Kaj (baghuset) ønskede en nærmere udspecificering af punktet el, vand og varme for større gennemsigtighed. Det blev godkendt.
- ⇨ Kaj (baghuset) rettede opmærksomheden på radiatoren på gårdtoilettet brændte varme / el af.
- ⇨ Formanden forklarede den burde ikke varme længere, når temperaturen blev mere end 10 grader i rummet, men programmeringen af radiatoren vil blive kontrolleret. Der var bred enighed om den burde alene varme rummet op til 5 grader i forhold til frostsikring.

6. Gennemgang af vedligeholdelsesplan.

Vedligeholdelsesplanen er med udgangspunkt i de punkter allerede godkendt på sidste generalforsamling, men ikke gennemført af forskellige årsager.

- Efterisolering af etageadskillelse mod uopvarmet loft.

- Projekt ”forskønnelse af bagtrappen”, der er indhentet et tilbud af spartling og maling af bagtrappen (fra samme maler, der stod for fornyelsen af hovedtrappen). Tilbuddet anløber ca. 94.000 kr. inkl. murer udgifter på ca. 11.000 kr.

- Projekt påbegyndt => Reparation af porten (nederste firkant af porten skal udskiftes), herunder maling.

- Udbedring af puds på facaden omkring hoveddøren. Afventer realistisk tilbud.

7. Godkendelse af vedligeholdelsesplan ved de fremmødte: Godkendt m. nedenstående bemærkninger fra GF 2024:

- Efterisolering af etageadskillelse mod uopvarmet loft. Der var bred enighed om at give det et forsøg, idet bestyrelsen sender en plan for pågældende projekt ud i høring. Vigtigheden i projektets færdiggørelse er samtlige loftrum tømmes samtidigt eller successivt over en kort periode efter aftale med pågældende firma.
- Projekt "forskønnelse af bagtrappen" bestyrelsen blev givet fuldmagt til at iværksætte projektet med givne tilbud fra tidligere anvendte maler. Der ønskede dog indhentning af yderligere et tilbud, som hvis væsentligt billigere skulle vælges.
- Indhente tilbud på reparation af porten (nederste firkant af porten skal udskiftes), herunder maling. Der blev givet tilsagn til, at bestyrelsen måtte effektuere tilbud på op til 10.000 kr. ekskl. Moms uden yderligere inddragelse af foreningen. Tilbuddet indeholder fremstilling af ny baluster, der mangler på trappen på 2. sal. Tilbuddet er alene på snedkerarbejde og altså uden maling af porten.

    ⇨ René (viceværten) foreslog opsparing til udskiftning af vandrør i ejendommen kom med på vedligeholdelsesplanen.
    ⇨ Formanden foreslog René indhentede en økonomisk overslag på dette, og så ville bestyrelsen drøfte dette og forelægge dette for ejendommen. Hvilket blev godkendt af forsamlingen.

8. Indkomne forslag.

=> Jeg foreslår, at trampolinen graves ned i venstre øverste hjørne i græsplænen set fra huset. (Britta 4. th.)

Godkendt!

=> 4. th. ønsker at få tilsagn om evt. køb af op til 30 m2 loftareal af Ejerforeningen (mhp. beboelse).

Forslaget ses behandlet af bestyrelsen, inden den forelægges ejendommen med flere detaljer.

9. Gennemgang af budget.

René (kassereren) gjorde opmærksom på at udgifterne til bygningsforsikringen er stigende, og det skal ses i lyset af de mange vandskader foreningen har haft de seneste år. Forsikringsselskabet ser sig nødsaget til at hæve præmien når der er for mange skader. Der er i øvrigt mindre reguleringer af de øvrige forsikringer foreningen har tegnet.

10. Godkendelse af budget: Godkendt!

11. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

- Formand Jesper T. Lund (på valg) => Genvalgt.
- Næstformand Torben Vestergård (ikke på valg).
- Bestyrelsesmedlem Maiken Cecilie Thomsen (på valg) => Genvalgt.
- Bestyrelsesmedlem Anders M. Ingvardsen (ikke på valg).

12. Valg af suppleanter.

- Suppleant Ane-Grethe Østergaard (på valg) => Genvalgt.

- Suppleant Lea Kierstein Johansen 1.tv. (på valg) => Genvalgt.

13. Valg af revisor.

- Revisor Inger Marie Ingvardsen (på valg) => Genvalgt.

14. Eventuelt.

- ⇨ Lea (1. tv.) orienterede om hun og kæresten snart tager et længerevarende ophold i udlandet. I mellemtiden vil der bo et familiemedlem i deres lejlighed.
- ⇨ Viceværten anbefalede ny indflyttere får ordensreglement samt Frederiksbergs Kommunes pjece vedr. sortering af skrald.
- ⇨ Peter (4. th.) orienterede om Stine og Morten (3. th.) snart fraflytter ejendommen, og et familiemedlem flytter ind.
- ⇨ Kaj (baghuset) opfordrede til, at cyklerne parkeret ude foran facaden parkeres mere skråt, så fortovet friholdes.

Referent: Formanden