Referat af ordinær generalforsamling for ejerforeningen Frederiksvej 42, 27. maj 2025

1. Velkomst ved formanden, som konstaterede efterfølgende, at dagsorden var udsendt i rette format og rettidigt, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

Til stede var: Lea 1.tv., Gregory 4. tv., Jesper 4.th., Kasper og Maiken 2.th., Anders st.tv., Søren 1.th., Kaj baggården. Kasserer og viceværт 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 (regnvand). Årsag derpå, fundet i drænrøret og dens bagløb.
- Dørtelefoner mindre nedbrud - udbedret. Pt. ikke tanker om nyt, men ser nuværende udtjener sin værnepligt.
- Modtaget handlingsplan fra Bang / Beenfelt vedr. hvad koster det at totalrenovere ejendommen incl. nyt tag. Ca. 3.5 mil. - handlingsplanen er kun udarbejdet for at få en indsigt i økonomien derpå, og således ikke et udtryk for ejendommens nuværende tilstand. Udarbejdelsen var gratis, da Rene vandt en sådan i en konkurrence sidste år.
- Besked fra FRB Kommunen, at bygassen lukker i 2030. Særskilt pkt. senere.
- Til tider flere lyd/støv gener grundet naboprojekter (altaner / facade renovering).
- Etablering af fjernaflæser af vandmålere i ejendommen (lovkrav).

Vi fik ikke koordineret en isolering af etageadskillelsen i dette år, men det er atter 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.

Der er gennemført to havedage, det værende nedlukning og åbning af haven - tusind tak til dem som på dagen, men også løbende har budt ind på arbejdsopgaverne i tilknytning dertil.

Nye beboere i året:

4. tv. Gregory / Marie

3. tv. Susanna og Emma

1. tv. Lea og Lukas (retur fra et længere udlandsophold)

St. th. Cecillia og Bjørn

3. th. Morten er flyttet ind hos Stine.

Stort velkommen til alle.

4. Gennemgang af årsregnskab ved kassereren. Årsregnskabet er godkendt af revisor. Kassereren fortalte at der er indkommet relativt mange renteindtægter i 2024, men at vi må imødese at det ikke kan gentages i 2025. Fællesudgifterne blev sat lidt op pr. 1.7.24. Udgifterne til forsikringer er steget – især arbejdsskadeforsikring da flere får medhold i sager om arbejdsskade. Der er brugt flere penge end budgetteret på håndværkere grundet gamle vandrør oa. Året ender med et underskud på driften på kr. ca. 60.000 og en fri egenkapital på kr. ca. 251.000.

5. Godkendelse af årsregnskab ved de fremmødte: Godkendt!

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 opvarmet 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.

- Indhente tilbud på reparation af porten (nederste firkant af porten skal udskiftes), herunder maling.

- Udbedring af puds på facaden omkring hoveddøren.

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 10000 kr. uden yderligere inddragelse af foreningen.

8. Indkomne forslag.

- En drøftelse af Frederiksberg kommune lukker for bygassen i 2030.

Formanden forklarede lukningen af bygassen vil ske successivt på Frederiksberg, således ikke hele Frederiksberg på en gang. Kommunen vil som udgangspunkt vil give 24 mdr. varsel, når det er besluttet at slukke for gassen i ens område.

Økonomisk vil der være udgifter for både ejendommen og ejerne. Således at beboerne skal holde udgifterne til et alternativt til gaskomfur i lejligheden (ses værende elektrisk komfur og vvs / elektriker arbejde i lejligheden) og ejendommen skal tilsikre ledningsnettet til de respektive lejligheder kan håndtere denne overgang til elkomfur samt evt. nedtagning af lodrette gasrør.

Der er noget økonomi at spare ved at vente til Frederiksberg kommunen giver varsel på bygassen lukker i ens område, da Kommunen betaler for nedtagningen af ens gasmåler. Denne udgift betaler man selv, såfremt man vælger at nedtage ens gasmåler (overgår til el) før varslet lukning.

Bestyrelsen drøfter overgangen derpå, men umiddelbart ses det ikke at berøre ejendommen før om ca. 3 – 4 år. Med en økonomisk besparelse ved at vente, indtil Kommunen varsler dette, ses selve overgangen først ved kommunens varsel derpå.

Frederiksberg kommune har leveret en hjemmeside med Q/A på dette link.

9. Gennemgang af budget. Kommentarer ved kasserer:

Kassereren fortalte at budgettet ikke indeholdt alle vedligeholdelsesprojekter besluttet på denne generalforsamling. Der er udgiftsstigninger til bl.a. forsikringer, el- og vand m.fl. Sidste års forhøjelse af fællesudgifterne pr. ca. kr. 2000/mdr. skal afhjælpe dette. Der er estimeret et overskud på driften på kr. ca. 17.000, dog uden punkterne fra vedligeholdelsesplanen.

10. Godkendelse af budget: Godkendt!

Kassereren har efterfølgende udsendt et opdateret budget (27.05.2025 v.3), grundet en mindre regnefejl i det fremlagte. Kassereren havde beregnet den fri egenkapital ud fra budgettet som er rigtigt at gøre primo året, men forkert ultimo året.

11. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

- Formand Jesper T. Lund (ikke på valg).
- Næstformand Torben Vestergård (på valg) – genopstiller – genvalgt!
- Bestyrelsesmedlem Maiken Cecilie Thomsen (ikke på valg)
- Bestyrelsesmedlem Anders M. Ingvardsen (på valg) – genopstiller – genvalgt!

12. Valg af suppleanter.

- Suppleant Ane-Grethe Østergaard (på valg) genvalgt!

- Suppleant Malene Pitters 1. th. (på valg) – genopstiller ikke.
- Ny suppleant Lea Kierstein Johansen 1.tv. - valgt!

13. Valg af revisor.

- Revisor Inger Marie Ingvardsen (på valg) – genopstiller – genvalgt!

14. Eventuelt.

Anders st. tv. havde et spørgsmål – ses der en bestemt rækkefølge/prioritet i vedligeholdelsesplanen.

- Formanden fortalte vedr. maling af bagtrappen, afventede bestyrelsen en fornuftig pris.
- Port og facade ses værende projekter som ses udført i den nærmeste fremtid.
- Efterisolering projektet ses nok mest gennemført skulle der opstå en situation, hvor flere beboere fraflyttede samtidigt og dermed flere loftrum var tomme – om den situation opstår i 2025 er uvist.

Kaj spurgte ind til om drivhuset blev benyttet, ellers ville han gerne nedtage det.

- Der var bred enighed om at drivhuset ikke længere blev brugt og Kaj gerne måtte nedtage dette.

Kaj tilbød deslige at trimme/reducere ”busken” ved skraldespandsområdet/grillen, herunder evt. plante nyt grønt i området.

- Der blev givet tilladelse til, at Kaj måtte ”udbedre” dette område, og ejendommen opretholder de udgifter, det måtte medføre (indledningsvis op til 800 kr.).

Referent: Formanden