

REFERAT

E/F Hvidovrevang – ordinær generalforsamling

Mødested: Lille Friheden 1, 2650 Hvidovre

Mødedato: 30. april 2025, kl. 19.00

Fremmødte: Der var repræsenteret 31 af foreningens 240 lejligheder heraf 7 ved fuldmagt. Hver ejerlejlighed har én stemme i henhold til vedtægtens § 5. Desuden deltog Helle Scharla fra DEAS.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Indkomne forslag
 - a. Behandling af forslag fra bestyrelsen vedr. ændring i ordensreglerne
 - b. Behandling af forslag fra bestyrelsen vedr. facadeprojekt
5. Forelæggelse og godkendelse af budget.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Majken Friborg Petersen	(på valg 2026)
Anne Rasmussen	(på valg 2025)
Raul Andrei Strugar	(på valg 2025)
Nikolaj Jarner Olsen	(på valg 2025)

Anne Rasmussen og Nikolaj Jarner Olsen ønsker genvalg og Raul Andrei Strugar ønsker ikke genvalg.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Mikkel Oluf Christensen	(på valg 2025)
Charlotte Magdelene Bilevits	(på valg 2025)
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Helle Scharla fra DEAS som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenes punkter/ dog således at forslag b stillet under punkt 4 krævede kvalificeret flertal for beslutning.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt i sin skriftlige form sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Formanden fremhævede kort i overskrifter beretningens indhold. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

EF Hvidovrevang - Formandens beretning 2024

- Balco blev sat i gang med 2½ års-gennemgangen af altan- og vinduesprojektet i november 2023. Det tog dem næsten et helt år at blive færdige med de sidste lejligheder, så der blev brugt meget tid på at følge op på dette. Vedligeholdelse af altaner og vinduer er ejernes og foreningens opgave. Se vejledning til vedligeholdelse af vinduer og altan samt hvem der dækker forskellige skader på <https://efhvidovrevang.dk/praktisk-information/hvem-daekker-skaden/>
- Det helt store projekt i 2024 var udskiftning af varmecentralen i nr. 46. Projektet blev lidt forsinket, men forløb ellers efter planen, og holdt budgettet. Desværre opstod der nogle vandskader på 2. sal, da der kom vand på systemet igen. Det skyldes, at pakningerne på rørene på loftet tørrede ud. Skaderne blev håndteret af Henrik og forsikringen.
- Der har også i 2024 været lidt stormskader på taget. Disse er blevet udbedret.
- Der blev endnu engang holdt fastelavnsarrangement med tøndeslagning og fastelavnsboller i beboerlokalet. Tak til de mange fremmødte.
- Vicevært Henriks lokaler i blok 2 har fået en tiltrængt istandsættelse. Han har dermed fået et mere tidssvarende kontor i nr. 72 i stedet for det i kældergangen vedr. nr. 66.
- Vi oplever flere og flere sager med skimmelsvamp i lejligheder. Det kan ikke understreges nok, hvor vigtigt det er, at lejlighederne bliver luftet ud (med gennemtræk) mindst 2 gange om dagen. Det er op til ejerne at undgå, at der opstår skimmelsvamp, og er skaden sket, skal viceværten underrettes. Skaden skal udbedres af ejer selv. Find gode råd og vejledning på hjemmesiden <https://efhvidovrevang.dk/praktisk-information/skimmelsvamp/>
- Der er blevet opsat to vandopsamlingstønder på hver 1000 L. De står ved gavlen af blok 2 og 3. Tønderne opsamler regnvand fra nedløbsrøret og vandet bliver brugt til at vande beplantningen med i tørre perioder.
- Parkeringsbåsene er blevet malet op, så de er nemmere at se.
- I maj blev der afholdt arbejdsdag. Vi var ikke så mange som normalt, men der blev lavet 3 flotte kvashegn. Det er godt for fugle, smådyr og insekter. Desuden blev der sat pileflet hegn op rundt om de blomsterbede, der blev lavet i efteråret 2023. Dagen blev som altid afsluttet med pizza.
- Bestyrelsen har endnu engang været i kontakt med kommunen ang. ensretning af Næsborgvej. Kommunen anerkender problemet, men vil ikke gøre noget ved det. De har lovet at sætte bedre skiltning op, men det ændrer nok ikke problemet, desværre.
- Foreningens hjemmeside bliver løbende opdateret med nye sider, nyhedsbreve eller anden information. Så tjek evt. her, hvis der er noget du er i tvivl om.

- På generalforsamlingen i 2024 var der ønske om, at der blev sat numre på de forskellige blokke. Dette er efterfølgende blevet gjort. Afskallet puds omkring indgangsdør i opgangene er også blevet lavet.
- Asfalten på parkeringsarealet er blevet repareret, da vinterfrost havde lavet huller.
- Vinteren var også hård ved de udvendige trapper. De blev derfor også repareret.
- Bestyrelsen har arbejdet med en idé om at beplante cykelskurenes tage med lave stenurter (sedum måtter). Det vil være pænt at se på, og samtidigt være godt for insekter og bier. Det kan være, at det kan blive til noget i fremtiden.
- Der er endnu engang blevet indsamlet hensatte cykler. Det er et stort arbejde, så der kan kun opfordres til, at hvis man ikke har brug for sin cykel mere, så bortskaffer man den selv.
- Vicevært Henrik blev i august fejret med en flot reception, da han fyldte 60 år og også havde 15-års jubilæum hos EF Hvidovrevang i 2024. Det var en god dag, og Henrik var meget glad for det flotte fremmøde samt gaverne.
- Bestyrelsen fik i 2024 forhandlet lavere priser på internet fra DKTV. Det har forhåbentligt været en god overraskelse for brugerne.
- Iflg. Vedligeholdelsesplanen er det næste store projekt i foreningen udskiftning af fuger. Derfor har bestyrelsen i slutningen af 2024 talt med byggerådgivere, fået et overslag på pris mv. Dette for at være klar til at kunne stille forslag om projektet på generalforsamlingen i 2025.
- I september blev der observeret rotter i bedene ved nr. 76. Dette afstedkom en tv-inspektion af kloakken. Den viste flere skader, og en reparation blev bestilt. Hele landet er plaget af rotter. Det skyldes bl.a., at der kommer mere regnvand end tidligere. Vi ligger desuden tæt på Harrestrup å, hvor de også kan komme fra. Der arbejdes på at få lavet en tv-inspektion af alle kloakker, så vi ved hvor galt det står til på resten af ejendommen. Det er dyrt at få repareret kloakker, så problemerne skal helst fanges inden det kræver en fuld udskiftning.
- Der er blevet etableret lidt flere kælderrum, så flere fra ventelisten kunne få et ekstra kælderrum.
- Vi har fået plantet en koreagran på græsset mellem blok 4 og 5. Dette er så vi fremover ikke behøver at købe et juletræ hvert år.
- Brandinspektion af hele ejendommen er blevet gennemført. Det er der kommet en grundig rapport ud af som bestyrelsen vil arbejde videre med. Der vil i 2025 komme information og anbefalinger på hjemmesiden. Det skal dog allerede her fremhæves, at der ikke må stilles barnevogne eller andet under tappen i opgangene. Det samme gælder skørelser eller andre ting foran hoveddørene, hvilket bl.a. er et problem på anden sal flere steder.
- Udover de nævnte ting afholdes der løbende møder med samarbejdspartnere, vicevært og DEAS. Der håndteres også diverse henvendelser fra beboere og ejendomsmæglere samt skader af forskellig art.

Jeg vil gerne takke bestyrelsen og vicevært Henrik for et godt samarbejde. En tak skal der også lyde til DEAS og vores mange samarbejdspartnere. Hvis du gerne være med til at drive ejerforeningen, så er det måske noget for dig at være med i bestyrelsen. Du stiller op på generalforsamlingen d. 30/4 25.

Med venlig hilsen

Majken Friborg
Formand EF Hvidovrevang

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors til godkendelse.

Helle fra DEAS fremlagde årsregnskabet for 2024. Regnskabet viste et resultat på kr. -991.488 som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2024 udgjorde kr. 2.076.545. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet med resultatdisponering blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Indkomne forslag.

Forslag a) Ændring af husordenen

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages, hvis det opnår almindeligt flertal. Bestyrelsen motiverede sit forslag. Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte: 30 ejere.

Imod stemte: 0 ejere.

Hverken for eller imod stemte: 1 ejer.

Forslaget blev dermed vedtaget.

Forslag b) Facaderenovering

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages, hvis det opnår kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af foreningens medlemmer. Bestyrelsen motiverede sit forslag. Bestyrelsen havde fået projekt udarbejdet af rådgivende ingeniør Simon Tvede fra Tvede – Rådgivende Ingeniører ApS. Simon Tvede fremlagde om projektet og svarede derefter på spørgsmål. Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte: 26 ejere.

Imod stemte: 0 ejere.

Hverken for eller imod stemte: 5 ejere.

Forslaget blev således midlertidigt vedtaget, og kan endeligt vedtages på ekstraordinær generalforsamling.

5. Forelæggelse og godkendelse af budget

Helle Scharla fra DEAS gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2025.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2025 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

BUDGET	NOTE	BUDGET 2025	REGNSKAB 2024
INDTÆGTER			
Aconto E/F-bidrag		4.745.000	4.744.463
Grundfondsbidrag	0	541.000	540.864
Renteindtægter	1	0	16.062
INDTÆGTER I ALT		5.286.000	5.301.389
UDGIFTER			
Forbrugsafgifter	2	699.000	786.576
Forsikringer og abonnementer	3	505.000	491.259
Ejendomsdrift	4	1.426.000	1.369.626
Administrationshonorar, DEAS A/S		442.000	436.445
Øvrige administrationsomkostninger	5	361.000	295.415
Løbende vedligeholdelse		1.200.000	814.586
Større vedligeholdelsesarbejder	6	0	2.098.970
UDGIFTER I ALT		4.633.000	6.292.877
DRIFTSRESULTAT		653.000	-991.488

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsen består af mindst 3 medlemmer inklusive formand. Bestyrelsen vælges for 2 år. Genvalg kan finde sted.

Der var genvalg til følgende: Anne Rasmussen og Nikolaj Jarner Olsen

Der var nyvalg til følgende: Mikkel Olof Christensen og Per Sieverts Nielsen

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Majken Friborg Petersen	ejer af Næsborgvej 70, st. th. (formand)	(på valg i 2026)
Anne Rasmussen	ejer af Næsborgvej 46, st. tv.	(på valg i 2027)
Nikolaj Jarner Olsen	ejer af Næsborgvej 48, st. tv.	(på valg i 2027)
Mikkel Oluf Christensen	ejer af Næsborgvej 48, 2. tv.	(på valg i 2027)
Per Sieverts Nielsen	ejer af Næsborgvej 84, 2. th.	(på valg i 2027)

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Der vælges 2 suppleanter for ét år. Genvalg kan finde sted.

Følgende stillede op som suppleanter: Maiken Bryggermand og Kasereka Jimmy Mbolisa

Suppleanterne er herefter følgende:

Maiken Bryggermand	ejer af Næsborgvej 20, 1. th.	(på valg i 2026)
--------------------	-------------------------------	------------------

Kasereka Jimmy Mbolise	ejer af Næsborgvej 12, st. th.	(på valg i 2026)
------------------------	--------------------------------	------------------

9. Valg af revisor.

Der var genvalg af Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsakieselskab

10. Eventuelt.

En beboer spørger ind til ubudne gæster, der opholder sig i grillområder. Beboeren spørger hertil om det er muligt at lukke af til grillområder.

Majken forklarer at det er svært at holde folk ude, da alle kan komme ind fra Næsborgvej eller via åen, men at bestyrelsen vil overveje eventuelle initiativer.

En beboer foreslår evt. at rive plankeværket ned.

En beboer foreslår ændring af ordensregler ift. støj.

Majken forklarer at det i forvejen står i ordensregler.

En beboer spørger hertil om hvis man har problemer med støj fra naboer, om man skal henvende sig til bestyrelsen.

Hertil forklarer Majken og Helle Scharla fra DEAS, at hvis ikke man kan klare det selv med naboen, med dialog, kan man skrive til bestyrelsen, som vil henvende sig videre til DEAS, som kan sende et brev ud til pågældende beboer, hvis henvendelsen er konkret.

En beboer spørger om plankeværket rundt om ejendommen evt. kan rives ned, for lettere gennemgang.

Majken forklarer, at den nuværende bestyrelse ikke vil rive plankeværket ned, for at undgå gennemgang af personer, der ikke er beboere. EF Hvidovrevang er privat ejendom og kommunen kan derfor ikke åbne for gennemgang uden, at vi godkender det. Det, at vi kun har en ind- og udgang, gør, at vi ikke har store problemer med hærværk og tyveri.

En beboer takker bestyrelsen for det gode arbejde og en god generalforsamling.

En beboer spørger ind til overvejelse om dørtelefon.

Majken forklarer, at det som udgangspunkt ikke er på tegnebrættet, men at det jævnligt bliver drøftet.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl.20.58.

Underskrift:

Dato:

Dato:

Dirigent

Helle Scharla

Formand

Majken Friborg Petersen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Helle Scharla

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 036eaa4f-3a85-435f-b188-04aa35a8ba05

IP: 185.107.xxx.xxx

2025-05-08 08:00:50 UTC



Nikolaj Jarner Olsen

Referent

På vegne af: E/F Hvidovrevang

Serienummer: 7ed84aa8-2f50-42fe-ba05-b660a1ee9e5f

IP: 91.100.xxx.xxx

2025-05-08 08:33:33 UTC



Nikolaj Jarner Olsen

Bestyrelse

På vegne af: E/F Hvidovrevang

Serienummer: 7ed84aa8-2f50-42fe-ba05-b660a1ee9e5f

IP: 91.100.xxx.xxx

2025-05-08 08:33:33 UTC



Majken Friborg Petersen

Formand

På vegne af: E/F Hvidovrevang

Serienummer: ab3a578c-e1f4-4094-96d9-bd30d4c5da47

IP: 91.100.xxx.xxx

2025-05-08 19:41:12 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.