

Referat fra ordinær generalforsamling den 11. maj 2026

Mandag den 11. maj 2026 kl. 14:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i ejerforeningen med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos By&Bolig, Falkoner Alle 3, 5., 2000 Frederiksberg.

Tilstede var 9 medlemmer og 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 12 stemmer (med et samlet fordelingstal på 1.053, ud af 1.166 mulige).

Foreningens formand Steen Brastrup Clasen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 0 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Joachim Aastrup som referent – begge fra By&Bolig.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR nummer og medarbejderne, telefonnumrene er de samme – som beboer vil du alene opleve at der er kommet et nyt logo på vores breve.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 1 – Beretning og Årsrapport

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Vi er en lille forening med kun tolv boliglejligheder og en kælderlejlighed med erhverv, så det er ikke hvert år nye ansigter dukker op blandt os. I det forløbne år har vi imidlertid haft hele to handler, og derfor vil jeg byde velkommen til Agnes, der har købt Frida og Mads' lejlighed 1.tv samt Sophia og Matthias, der har købt Anjas lejlighed 4.tv.

Uanset hvad man måtte mene om ejendommens stand eller trafikgener fra Søgaden, så er vores boliger generelt attraktive. Jeg får jævnligt henvendelser fra folk, der er interesserede i vores ejendom, faktisk har jeg i de forløbne 5 uger modtaget hele to konkrete henvendelser.

EF Øster Søgade 30

Nu er vi endelig blevet færdige med tagrenoveringen. Det er en renovering og dermed en løsning, der ikke holder uendeligt, men vi håber først at skulle tage stilling til det igen om 10 år. Når vi godkender regnskab vil I se, at vi har fået en ekstraudgift på 40.000 kroner, fordi vi ikke kunne blive enige med ejeren af lejlighederne på 5.sal om at gå gennem lejlighederne, hvor den ene ellers i praksis er ubeboet. Vi kunne have taget et juridisk slagsmål, for der skal gives adgang, men vi valgte at få arbejdet gjort.

Vi har også haft vandskader. En løs radiatorventil lækkede hvilket jo må betegnes som hændeligt uheld. Og igen her i 2026 har vi haft en noget voldsommere vandskade i forbindelse med en vaskemaskine.

Alle disse hændelser tærer på vores samarbejde med forsikringen. De har ikke i denne omgang beklaget sig, men selvom præmien for få år siden steg markant, så er vi vist ikke den bedste kunde, de har. Den kommende bestyrelse opfordres til at benytte den forsikringsmægler, som By & Bolig anbefaler i deres seneste nyhedsbrev.

Renoveringerne, som vi har diskuteret på generalforsamlinger igennem flere år, er vi igang med. Således har vi for få uger siden haft besøg af en murer, der har udbedret fugtskader i en lejlighed og i opgangen. Det er ikke den endelige løsning, for vandet kommer formentlig ind udefra, det vil sige gennem facaderne. En facaderenovering kommer vi til at skrive på "todo-listen". Senest vi fik det ordnet var i 2010.

Hoveddøren har vi valgt at beholde og renovere. Den er ifølge kyndige isat omkring 1920 i forbindelse med en ombygning af vores ejendom. Det er svært at gøre noget ved skævheden af døren, men en tætningsliste og maling er noget af det vi håber at få klaret i 2026.

Det er cirka fem år siden vi fik ny linoleum på trappen og endnu længere siden vi fik malet. Hovedtrappen og maling af hoveddøren er det næste, som vi tager fat på. Udover et voldsomt pres af snavs og slid i forbindelse med ombygning af en lejlighed henover årsskiftet 2025-2026, så er der især i væggene efterhånden en del knubs. Der er udposninger i maling flere steder, men maler og murer er enige om, at det skyldes der er brugt en forkert maling, som gjorde at væggene ikke kunne ånde, dvs. fugten har presset malingen som så er afskallet. Væggene er kolde, men ikke våde. Vi skal vælge samme løsning som vi gjorde i cykelkælderen, som blev ordnet for cirka fem år siden.

Også dørtelefonanlægget er meget slidt, selvom det blev renoveret for få år siden. Løsningen med navneskiltene er uholdbar i længden, dels fordi de ikke er standard og dels fordi de er svære at se uden dagslys. Senest i marts 2026 havde vi nedbrud, der kostede besøg af vores lokale installatør.

Omvendt har vi i april fået indlagt fibernet. Ganske gratis af TDC, og man kan så individuelt vælge en leverandør af det hurtige internet.

Ejendommen har haft samme låse i 20 år eller mere. Vi har et fornuftigt tilbud på udskiftning til systemnøgler liggende, så vi har lidt styr på hvem, der har adgang til vores ejendom. Tilbuddet er udformet så den enkelte ejer kan vælge kun at have én nøgle til alle fællesdøre (hovedtrappe, køkkentrappe, kælder og cykelkælder), til egne lejlighedsdøre, postkassen og sågar en hængelås til eget kælderrum.

Vi foreslår også at de ejere, der er interesserede, kan udskifte deres lejlighedsdøre til moderne sikkerheds- og branddøre. Vi vil blot sikre, at farve og type er ensartet.

Endelig foreslår vi at hæve ejerforeningsbidraget markant. Dette er der flere grunde til. Dels har vi jo de seneste tre-fire år italesat et vedligeholdelsefteerslæb, som vi arbejder med. Vi bør fremover i videst muligt omfang forsøge at vælge bæredygtige og langtidsholdbare løsninger. Der bliver også flere og flere administrative- og viceværts opgaver. Da bestyrelsesarbejdet er ulønnet, er det nødvendigt i større omfang at



EF Øster Søgade 30

tilkøbe ydelser fra administrator og andre leverandører. Desværre er det også en kendsgerning, at ejerne generelt ikke har den samme respekt for fællesskabet, som man havde førhen. Vi oplevede det med tagrenoveringen, hvor vi ikke kunne få den ellers juridisk klokkeklare adgang gennem 5. sals lejlighederne, og vi har oplevet det i forbindelse med en større renovering af en lejlighed hvor foreningen står tilbage med de nødvendige udgifter til genopretning af trappebelægning og hovedrengøring selvom reglerne herfor også er tydelige i vores husorden.

Jeg vil også nævne, at samarbejdet med vores gårdmand, der tilså vores fortov, er ophørt. Den bestyrelse, vi vælger i dag, for i opdrag at finde en løsning på dette.

Det er vigtigt, at rengøringen får mulighed for at udføre sit arbejde. Husk at fjerne papkasser, sko og andet på fortrappen hver tirsdag så kun dørmatten er tilbage. Den første tirsdag hver måned gælder det samme for bagtrappen.

Husk vores arbejds- og rengøringsdag lørdag den 30. maj. Vi håber alle lejligheder bliver repræsenteret og giver en hånd med efter evne. Vi slutter med pizza og lidt at drikke til.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 76.175 kr. På foreningens bankkonto stod der pr. 31/12 2025 i alt 265.905 kr.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 2 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at fællesudgifterne ville være uændret i 2026. Dog henvises der til dagsordenens forslag 4 om stigning i fællesudgifterne.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 3 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - vedr. færdiggørelse af renovering af hovedtrappen

Bestyrelsen foreslår, at arbejdet med vedligeholdelse af opgangen fortsættes inden for en samlet økonomisk ramme på 131.200 kr. inkl. moms.

Der har gennem flere år været et ønske om at udbedre problemer med fugt samt at renovere hoveddøren. En del af arbejdet er allerede udført.

Herudover foreslår bestyrelsen, at der tages stilling til en gennemgang og eventuel opgradering af dørtelefonanlægget.

Forslaget finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede midler.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



EF Øster Søgade 30

Forslag 2 - vedr. tilladelse til udskiftning af opgangsdør i de enkelte lejligheder

Bestyrelsen foreslår, at ejerne får mulighed for at udskifte opgangsdøre til de enkelte lejligheder til moderne brand- og sikringsdøre, forudsat at den af bestyrelsen anviste type anvendes.

Køkkentrappedøre kan ligeledes udskiftes til brand- og sikringsdøre.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på nye døre:

Hovedtrappedøre: 26.000 kr. pr. stk. inkl. moms

Køkkentrappedøre: 18.250 kr. pr. stk. inkl. moms

Såfremt udskiftning sker inden maling af hovedtrappen, vil nye karme blive malet i forbindelse med det øvrige malerarbejde. Sker udskiftningen senere, påhviler det ejeren at sørge for maling af karmene med den anviste maling i forbindelse med opsætningen.

Bestyrelsen bemyndiges samtidig til at udskifte ejendommens døre i det omfang, det vurderes nødvendigt, inden for foreningens vedligeholdelsespost i budget 2026.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 3 - vedr. udskiftning til systemlåse

Bestyrelsen foreslår, at den bemyndiges til som led i den løbende vedligeholdelse at udskifte alle låse i ejendommen til systemlåse.

Ejerne vil i den forbindelse få mulighed for at vælge én samlet nøgle til alle egne låse, herunder lejlighedsdør, køkkentrappedør, altandør, postkasse samt hængelås til kælderrum.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på et komplet låsesæt til en pris på 4.200 kr. inkl. moms pr. lejlighed. Tilbuddet er fra oktober 2025.

Det bemærkes, at der ved bortkomst af nøgler kan blive tale om betaling for nødvendig udskiftning i overensstemmelse med gældende regler og almindelige forsikringsbetingelser.

Forslaget finansieres ved anvendelse af vedligeholdelsesbudgettet.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 4 - vedr. stigning af ejerudgift

Bestyrelsen foreslår, at 1. august 2026 stiger ejerudgifterne med 10%, 1. januar 2027 stiger ejerudgifterne med 10%, 1. januar 2028 stiger ejerudgifterne med 10%, 1. januar 2029 stiger ejerudgifterne med 5% og fra og med 1. januar 2030 stiger ejerudgifterne årligt med stigningen i nettoprisindekset regnet fra november til november.

Der blev stillet ændringsforslag som gik ud på, at kun den første stigning pr. 1. august 2026 skulle besluttes. Ændringsforslaget blev ikke vedtaget.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 5 - vedr. modernisering af vedtægter

Bestyrelsen foreslår vedtægterne moderniseret i henhold til det medsendte forslag 'Vedtægt forslag til EF Øster Søgade'. I det væsentlige er det en følge af debatten på ordinær generalforsamling 2025.

Forslaget blev **vedtaget** med mere end 2/3 deles flertal både efter antal og efter fordelingstal.

Forslag 6 - vedr. modernisering af husorden

Bestyrelsen foreslår foreningens Husorden moderniseret som det medsendte forslag 'Husorden – EF Øster Søgade 30 – Udkast' inklusiv appendix "Retningslinjer ved ind- og udflytning samt renoveringsarbejder".

Forslaget blev ikke taget til behandling, da forslag 5 blev vedtaget.



EF Øster Søgade 30

Ad 4-6 - Valg

På denne generalforsamling var hele bestyrelsen på valg og alle modtog med applaus genvalg. Som konsekvens af vedtagelsen af en ny vedtægt blev formand Steen Brastrup Clasen valgt for et år. Bestyrelsesmedlemmerne Claus Gisselmann Olsen og Pia Larsen blev valgt for et år. Bestyrelsesmedlemmerne Julie Falkebo Jensen og Kathrine Elisabeth Enné Jensen blev valgt for to år.

Som suppleanter blev Anne Egendal og Mathias Lazarotti valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Steen Brastrup Clasen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Claus Gisselmann Olsen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Pia Larsen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Julie Falkebo Jensen	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Kathrine Elisabeth Enné Jensen	på valg i 2028
1. Suppleant	Anne Egendal	på valg i 2027
2. Suppleant	Mathias Lazarotti	på valg i 2027

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Foreningens nuværende interne revisor Christoffer Gjedde Poulsen blev enstemmigt genvalgt.

Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Husk at lukke døre ud til gården.

Et medlem foreslog at der kommer kamera på dørtelefonen, når den på et tidspunkt skal skiftes.

Et medlem gjorde opmærksom på, at hans udgift til reparation af utæt tag endnu ikke er blevet betalt, da han har lagt ud for reparationen. Arbejdet blev lavet, da bestyrelsen ikke reagerede på gentagende henvendelser fra medlemmet. Flertallet af de fremmødte medlemmer syntes ikke, at foreningen skulle betale denne omkostning..

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

<https://beboer.byogbolig.com/forening/oestersoegade30/>

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:11.

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Carsten Volden (dirigent) og Steen Brastrup Clasen (formand)



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."

Steen Brastrup Clasen

Underskriver

Serienummer: 522b8577-c6e2-4854-959a-67e3df06bdb1

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-05-19 16:00:54 UTC



Carsten Østergaard Volden

Underskriver

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-05-20 07:00:18 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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.