

Bjørn Sand Jensen
H. Schneekloths Vej [REDACTED]
2000 Frederiksberg

Valby, 13. maj 2026
Kundenummer 8-127-46-2

Team telefon +45 39 46 69 51
kundeteam1@deas.dk

Referat

Hermed fremsendes referat af generalforsamlingen den 15.04.2026

Venlig hilsen / Kind regards

Laura Johansen
Ejendomsadministrator
Foreninger

Husorden for ejerforeningen

H. Schneekloths Vej 3 - 13

Opdateret maj 2026

Husorden for H. Schneekloths Vej 3 -13

Denne husorden henvender sig til nuværende og nye beboere for at give en samlet information om praktiske forhold samt ordensregler indenfor ejerforeningen H. Schneekloths Vej 3 – 13. Man har som ejer pligt til at overholde ejerforeningens husorden.

Bestyrelsen

Ejerforeningen ledes af en bestyrelse. Bestyrelsen vælges på den årlige generalforsamling jf. foreningens vedtægter. Bestyrelsens sammensætning fremgår af referatet af den senest afholdte generalforsamling samt af opslag på opslagstavlen i opgangene.

Bestyrelsen afholder møder med vekslende mellemrum afhængig af hvilke projekter der arbejdes med. Hvis et medlem af ejerforeningen ønsker at få behandlet forslag til opgaver eller har spørgsmål, kan man rette skriftlig henvendelse til bestyrelsen, bestyrelsens e-mail adresse fremgår af opslagstavlen i opgangene. Henvendelsen vil herefter blive behandlet på et kommende bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen sørger for at koordinere varetagelse af en række praktiske opgaver. Renholdelse og pasning af fællesarealerne i ejendommen. Så som fejning, pasning af grønne arealer, snerydning og lign. Manglende lys på trapperne, problemer med dørtelefoner, ingen varme og lign. Samt rekvirere håndværkere ved behov. Ligeledes udskiftning af samtlige navneskilte (dørtelefonoversigt, postkasser og hoveddøre samt det praktiske i forbindelse med udlejningen af selskabslokalet

Brand, vandskade eller lign.

I forbindelse med akutte problemer kan formanden eller dennes stedfortræder kontaktes døgnet rundt. Ved kontakt til forsikringsselskaber vil formanden være behjælpelig.

Ejendommens varmeanlæg.

Frederiksberg VVS sørger for pasning af fjernvarmeanlæg m.m. herunder varmetilførsel til alle lejligheder.

Ejerforeningens administrator

Se opdateret kontakt oplysninger på foreningens hjemmeside:

www.hschneeklothsvej.dk.

Affaldscontainer

Der findes affaldssortering to steder i gården med forskellige typer affaldscontainere. Et ud for nr. 7 og et ud for nr. 13. Affald skal sorteres i de dertil indrettede containere efter Frederiksberg Kommunes anvisninger. Frederiksberg Kommune udsender med jævne mellemrum sorteringsvejledninger; disse vejledninger skal efterleves. Der findes ligeledes en container til glas ud for nr. 7 på ejendommen. Der må ikke kommes andet affald i affaldscontainerne, og der må ikke henstilles affald eller glas ved siden af containerne. Klip eller skær store stykker pap til så de kan være i papcontaineren. Det ses gerne at man selv afleverer sanitetsaffald (WC, håndvaske o.l.) samt byggeaffald på genbrugsstationen.

Altan

Regler for lejligheder med altan:

Ved brug af altanen skal der vises hensyn til de øvrige beboere. Øvrige ordensregler omkring støj m.m. i den generelle husorden gælder også ved brug af altanen.

Det er ikke tilladt at ændre på altanens udseende, dvs. dennes farve, struktur og konstruktion i øvrigt. Dette gælder for både altandør, ophæng, rækværk, bundramme, gelænder, gulv mv. Vedligehold af altanens træværk påligger lejlighedsejeren. Altanerne skal holdes rene og ryddelige og må ikke bruges til kasser eller opbevaring af møbler i stil med et kælderrum.

Når man ikke opholder sig på altanen, er det ikke lovligt at opbevare ting på altanen, der rækker over rækværket. Det betyder, at parasol mv. skal slås sammen og være under altankant, for at minimere risikoen for at ting flyver væk.

Det er den enkelte beboers ansvar at effekter er sikret, så der ikke kan flyve ting ud over altanen med risiko for person- og materielskade. Sker det alligevel, holdes den enkelte beboer ansvarlig for eventuel skadesudbedring eller erstatning.

Det er ikke tilladt at gøre brug af åben ild på altanerne. Det er dog tilladt at bruge små gas- eller el-grill med låg; dvs. gasflaske på max. 11 kg af hensyn til brandfare og røggener. For at undgå gener med fugle og skadedyr, er det ikke tilladt at hænge fuglefoder op, efterlade madvarer eller dyrefoder på altanerne. Husdyr må ikke efterlades på altanen.

Der må ikke monteres ting på murstensvægge, døre og vinduer eller i loft, herunder diverse larmende objekter, lamper, tørresnore, afskærmning eller el-udtag. Der må ikke plantes planter, der ødelægger murværk med deres hæfterødder o.l. op ad bygningens ydre mure. Kun altankasser

med stormsikre beslag må ophænges. Vanding af planter og rengøring af altanen skal ske med hensyn til underboerne.

Det er tilladt at tørre tøj på flytbart tørrestativ, der ikke rækker ud over altanens kant.

Tørrestativet skal under anvendelse sikres mod at blæse ud over altanen.

Der må ikke foretages tæppebankning fra altanen. Der må ikke smides affald eller cigaretter ud fra altanerne. Afskærmning skal holdes under gelænder højde og fremstå i neutral grå nuance som matcher den galvaniseret stål.

Antenneanlæg

I ejendommen er installeret individuelt hybridnet fra YouSee. Det betyder, at hver enkelt lejlighed kan vælge mellem forskellige programpakker. Hvis man ønsker at ændre programpakken, skal man selv kontakte YouSee for tilslutning og ændring af programpakke. Betalingen for hybridnet opkræves individuelt af YouSee.

Barnevognsparkering

Der er indrettet et rum til parkering af barnevogne, klapvogne o.l. Der er indgang til barnevognsrummet ved siden af affaldscontainerne ud for nr. 7 i gården. Det er ikke tilladt at opbevare barnevogne, klapvogne o.l. i opgangene, ligesom det ej heller er tilladt at opbevare barnevogne, klapvogne o.l. i barnevognsrummet hvis disse ikke bruges længere.

Brevsprækker, døre og dørhåndtag

Ejerforening ønsker at opgangene fremtræder med et ensartet indtryk. Brevsprækker, indgangsdøre og dørhåndtag må derfor ikke udskiftes. Ligeledes skal dørskiltene have ens udseende – se under navneskilte.

Cykelparkering

Der er etableret ca. 100 cykelstativer under halvtaket i den inderste gård. Vi henstiller til, at disse benyttes frem for parkering på gaden. Foreningens cykelstativer mod gaden er tiltænkt korttidsparkering og gæster. Motorkøretøjer må, som udgangspunkt, ikke placeres i gården.

Døre –, hoveddøre og bagdøre

Døre der er forsynet med dørpumpe skal være lukkede og må ikke holdes åbne ved anbringelse af dørmåtter, sten, træstykker eller lignende. Døre kan undtagelsesvis holdes åbne i forbindelse med ind- og udflytning så længe dette ikke er til gene for øvrige beboere. Alle døre skal låses efter brug.

Dørtelefoner

Bestyrelsen kan kontaktes, hvis der er problemer med dørtelefonen, udgifter til evt. udskiftning af dørtelefonen er foreningens fælles ejendom og skal derfor dækkes af vedligeholdelseskontoen.

Ejerforeningsbidrag/indflytningsgebyr

Ved indflytninger/ejerskifte skal den nye ejer betale et ejerforeningsbidrag/indflytningsgebyr på kr. 145,00 pr. fordelingstal. Indflyttergebyret udløses også når der er tale om en ændring af lejeaftalen, hvor administrator eller bestyrelsen skal involveres. Dvs. ved leje/fremleje eller tilføjelse/fjernelse af ejer/lejer til/fra aftalen, men ikke når en kæreste flytter ind eller ud, familieførøgelse eller navneskifte m.m. Bidraget/gebyret går til vedligeholdelse af opgangene som følge af den slitage, der sker i forbindelse med flytning samt til navneskilte ved indflytning. Det er i alle tilfælde ejeren, der opkræves udgiften. Bidraget/gebyret betales også ved "forældrekøb" o.l.

Ejerforeningens hjemmeside

Ejerforeningen har en hjemmeside hvor du kan finde oplysninger vedrørende ejerforeningen: <http://www.hschneecklothsvej.dk>

Elinstallationer

Der er installeret 400V i ejendommen. Hvis der ikke er installeret 400V i lejligheden er kablet ført op til måleren, således at installationen er relativ enkel.

Facader

Samtlige facader er fællesanliggende og må ikke ændres, dvs. der må ikke ændres farver på den udvendige side af vinduerne eller foretages andre ændringer af facaderne, såsom opsætning af altankasser (dog undtaget på altaner – se afsnit om altaner), paraboler eller udsugningsventiler i bad/køkken. Der kan dog gives tilladelse til at glasmursten i køkkenet udskiftes med ventilation, der skal dog monteres 300 x 300 mm jalousirist/galvaniseret. Fra badeværelset kan der gives tilladelse til vinduesventilation med hvid afslutning i højre top vindue.

Festlokale

Ejerforeningen har et selskabslokale, som kan lejes af foreningens beboere mod betaling af leje og depositum. Lokalerne må kun benyttes i forbindelse med afholdelse af beboerens egne fester. Stråmandsudlejning – dvs. leje på vegne af andre – er ikke tilladt. Der er udarbejdet udlejningsregler for leje af selskabslokalet, udlejningsreglerne fremgår af foreningens hjemmeside. Af hensyn til brandregler er det ikke tilladt at være mere end 30 personer i lokalet.

Udleje

Hvis en ejer ønsker at udleje sin lejlighed i en længerevarende periode (over 4 uger), skal bestyrelsen godkende lejemålet (i henhold til § 30 i foreningens vedtægter). En kopi af lejekontrakten e-mailes til bestyrelsen med henblik på godkendelse. Foreningens administrator skal oplyses om navnet på lejeren. Der vil ved udlejning/fremleje af ejerlejligheden blive opkrævet et ejerforeningsbidrag/indflytningsgebyr (se mere under dette punkt).

Ved udlejning, er det udlejers pligt at informere om foreningens husorden og ligeledes udlejers ansvar at husordenen overholdes i henhold til foreningens vedtægter.

Det påhviler ethvert medlem som udlejer/udlåner sin lejlighed at gøre lejer/låntager opmærksom på den gældende husorden og på bestyrelsens forlangende, at dokumentere at medlemmet har ladet denne oversætte til engelsk eller andet relevant sprog. Det er udlejers ansvar, at husordenen overholdes i henhold til foreningens vedtægter.

Ovenstående er også gældende ved udlejning gennem fx Airbnb.

Fælles installationer contra egne installationer

Som hovedregel gælder, at ejerforeningen tager sig af alle lodrette installationer og ejerne af de vandrette. Det vil sige at ejerforeningen vedligeholder hovedfaldstammen, hovedvandrørene og hovedstrømkablet. I tvivlstilfælde kan bestyrelsen kontaktes.

Garager

Der er fem garager i gården. De fire er privatejede, den femte garage ejer ejerforeningen og anvendes til storskrald, se afsnittet storskrald. **Garager handles internt i foreningen. Ved salg af lejlighed og ejer man en garage skal der samtidigt ske salg af denne. Jf. tinglyst servitut.**

Gasinstallationer

Der er indlagt gas i ejendommen til brug for madlavning. Gasforbruget afregnes individuelt af Frederiksberg Kommune en gang årligt. Lodrette gasrør er et fællesanliggende, men hvis en ejer ønsker rørene fjernet, må vedkommende selv afholde udgiften, og kun efter forudgående samtykke fra de involverede naboer. Desuden skal ejeren indhente godkendelse fra gasværket/kommunen.

Genbrugsplads

Se Frederiksberg Kommunes hjemmeside:

<http://www.frederiksberg.dk/da/Borger/Affald-klima-og-miljoe/Affald-Genbrug/Koer-selv-paa-genbrugsstationen.aspx>.

Adresse:

Bispeengen Genbrugsstation

Genbrugscenter

Bispeengen 35,

2000 Frederiksberg

Glascontainer

Flasker og andet glas må ikke smides i affaldscontainerne eller stilles ved siden af affaldscontainerne. Ejendommen har en glascontainer ud for nr. 7 og der er glascontainere på hjørnet af H. Schneekloths Vej og Peter Bangs Vej (ved vaskeriet).

Have

Bestyrelsen træffer aftale om pasning af haven. Ejerforeningens medlemmer hjælper med haven på de to fællesarbejdsdage. Forslag til indretning af haven kan stiles til bestyrelsen.

Toilet i gårdhaven

I kælderhalsen mellem køkkentrapperne til opgang 5 og 7 er der et toilet.

Havebænke og parasoller

I gården er der opstillet bænke, borde og parasoller til fri afbenyttelse.

Parasollerne må, som udgangspunkt, ikke flyttes rundt.

Havegrill

Der er opstillet 2 - 3 havegrill i gården. Disse kan bruges til grillaftener. Grillen må ikke stilles op ad ejendommens mur, da røg og stege os vil trække ind i lejlighederne. Flyt grillen ud i haven og nyd en god grillaften.

Husdyr

Det er tilladt at holde husdyr, hvis det kan ske uden gene for de øvrige beboere. Bemærk venligst, at det er tilladt at medbringe, men ikke lufte hunde eller andre husdyr i haven.

Håndværkere

På hjemmesiden er der en liste med kontakt oplysninger på de håndværkere, ejerforeningen benytter. Andre håndværkere kan benyttes, men for ens egen skyld bør det sikres, at det er

autoriserede håndværkere. VVS arbejde skal udføres af en autoriseret VVS håndværker. Ejerforeningen har haft en del vandskader som følge af dårligt udført håndværk. Hvis arbejdet kræver lukning af vand samt adgang til ejendommens installationer, skal formanden kontaktes, så det kan blive koordineret af formanden. Det er udelukkende formanden, der må lukke for vandet, og lukning for vandet skal varsles en uge i forvejen, med mindre det er i forbindelse med en pludseligt opstået skade.

Ved større renoveringer skal ejeren sikre sig, at håndværkerne dagligt rengør trappeopgange og fællesområder for byggesnavs. Håndværkerne skal selv bortskaffe byggeaffald.

Byggeaffald må ikke stilles til storskrald eller kommes i dagrenovation.

Kemikalieaffald

Kemikalieaffald, herunder maling, kan henstilles i storskraldsrummet i skabet: ”Farligt affald”. Bestyrelsen vil sørge for, at det bliver bortskaffet. Da ejerforeningen kun kan få afhentet et begrænset mængde kemikalieaffald af gangen, vil det være en meget stor hjælp, hvis du selv bortskaffer dit kemikalieaffald på en genbrugsplads.

Kælderrum

Der forefindes et kælderrum pr. lejlighed. Bestyrelsen kan kontaktes, hvis nummeret ønskes oplyst. Der må ikke opbevares ting udenfor kælderrummene i kælderen. Konstaterer bestyrelsen, at det alligevel sker, vil tingene straks og uden varsel blive fjernet.

Navneskilte

Ejerforeningen sørger for navneskilte, da der skal benyttes ens navneskilte. For at det ikke skal være muligt at se, om det er en enlig mand eller kvinde som bor i lejligheden, benyttes kun forbogstaver ved dørtelefonen, postkassen og tavlen ved hoveddøren. På døren ind til lejligheden kan det fulde navn påføres.

Nye navneskilte og ændringer af eksisterende navneskilte på hoveddøren, ved indgangspartiet og på postkassen, sker efter skriftlig henvendelse til formandsmailen.

Nøglebokse

Nøglebokse må ikke opsættes på ejendommens facader eller fællesarealer. Universalnøgle må ikke placeres i nøglebokse på facader, fællesarealer eller offentlige arealer.

Nøgler

Samme nøgle benyttes til port, hoveddøre, **storskrald/genbrug**, bagdøre, dørene til tørre- og kælderrum samt værksted og barnevognsrum.

Opslagstavler

I hver opgang er der ophængt en opslagstavle, hvor informationer kan opsættes.

Papircontainere

Der er opstillet papircontainere ved affaldsøen ved nr. 7 og 13.

Papcontainere

Der er opstillet papcontainere ved affaldsøen ved nr. 7 og 13. Pappet skal være rent og tørt. Følg Frederiksberg Kommunes vejledning.

Parkering i gården

Det er ikke tilladt at parkere biler i gården, dog er af- og pålæsning tilladt.

Radiatorer

Enhver udgift i forbindelse med udskiftning af utætte radiatorer, termostater o.l. påhviler den enkelte ejer. Formanden kan kontaktes for vejledning i forbindelse med dette. Er det nødvendigt at udskifte termostaterne, sker dette for ejers egen regning.

Det er ikke tilladt at ændre på flowet i ringledningen på ejendommens varmesystem. Det vil sige opsætning af pumper og ventiler. Ved tvivlsspørgsmål kontakt bestyrelsen.

Røgalarm

Der er på hoved- og bagtrappe på 1. og 5. etage samt i kældergangene opsat røgalarmer. Hvis alarmerne begynder at give et kortvarigt bip, kontaktes formanden for udskiftning af batteriet.

Skadedyr

Observerer man skadedyr (rotter, kakerlakker, møl) bedes dette omgående meddeles bestyrelsen. For at undgå rotter, må der under ingen omstændigheder fodres dyr på jorden i gården, og der må ikke henkastes eller henstilles affald uden for på fællesarealer eller uden for affaldscontainerne.

Storskrald

Hvis man ønsker at bortskaffe storskrald, og det ikke er muligt selv at køre på genbrugspladsen, kan man benytte ejendommens storskraldsordning ved garage nr. 1 regnet fra plankeværket i gården ved nr. 3. Følg venligst sorteringsvejledningen for håndtering af storskrald.

Det er IKKE tilladt at henstille pap eller andet affald, der kan smides i de dertil indrettede dagrenovationscontainere. Bestyrelsen koordinerer bortskaffelse af storskrald. Der kan også henstilles kemikalie- eller maleraffald (farligt affald). Se afsnittet kemikalieaffald.

Byggeaffald og sanitetsaffald (WC, håndvaske o.l.) er IKKE storskrald, og det skal man selv bortskaffe på en genbrugsstation.

Støj

Vis omtanke og hensyn til dine naboer. Undgå støjende adfærd, der kan virke generende for andre, herunder høj musik i længere tid. Fester henvises til selskabslokalet.

Brug af støjende værktøj må kun finde sted på hverdage mellem kl. 8.00 og kl. 19.00 (i weekender mellem kl. 9.00 og kl. 18.00) og der skal udvises hensyn til naboer.

Der skal generelt udvises særligt hensyn efter kl. 22.00 og være ro i ejendommen.

Trapper og kældergange

For- og bagtrapper er flugtveje i tilfælde af brand og skal holdes helt fri. Dette også af hensyn til trappevask. Det er ikke tilladt at opbevare ting eller sko på hverken for- eller bagtrappe.

Konstaterer bestyrelsen, at det alligevel sker, vil tingene straks og uden varsel blive fjernet.

Trappevask

Rengøring af trapper og pudsning af vinduer på hoved- og bagtrapper samt gård wc ved nr. 5, betales via fællesudgifterne.

Tørrerum

Ved foden af bagtrappen i nr. 5, 9 og 11 findes tørrerum til fælles afbenyttelse. Tørretid reserveres ved, at man skriver sig på kalenderen, som hænger på døren til hvert tørrerum.

Regler for brug af tørrerummene hænger ligeledes på dørene. Det henstilles til beboerne selv at holde tørrerummene rene og ryddelige.

Tørrerummene støvsuges én gang månedligt som en del af rengøringsaftalen der betales via fællesudgifterne.

Tørresnore

I gården ud for nr. 13 er der fælles tørresnore til fri afbenyttelse.

Udvendig vedligeholdelse

Ejerforeningen afholder ejendommens udvendige vedligeholdelse, udgifter hertil betales over fællesudgifterne. Dog er vedligehold af altan pålagt den enkelte ejer. Udvendig vedligeholdelse (dog minus vinduespudsning) af vinduer mod gade og gård står foreningen

for. Den indvendige vedligeholdelse, herunder også beslag og lukkemekanismer påhviler ejeren.

Vandmåler

Der er installeret individuelle fjernaflæste målere for det varme vand i hver enkelt lejlighed. Varmtvandsforbruget afregnes en gang om året på samme opgørelse som varmekonsumet. Der er ikke individuelle målere for det kolde vand, og forbruget af dette afregnes derfor kollektivt.

Vandskader

Ved vandskader som følge af sprængte rør, radiatorer eller andre skader på ejendommen, kontaktes formanden.

Varme

Varme afregnes individuelt en gang om året via fjernaflæsning af Brunata A/S. Der betales et individuelt a conto beløb pr. måned. Størrelsen af dette beløb kan ændres ved henvendelse til administrators afdeling for ejendomsadministration.

Vaskeri / vaskemaskiner

Der er ikke fælles vaskeri. Det er tilladt at installere egen vaskemaskine.

Videoovervågning i porten

Der er videoovervågning i ejendommens port. Optagelser gemmes i op til 30 dage og slettes derefter, medmindre de skal bruges i forbindelse med en konkret hændelse. Ejerforeningens formand er dataansvarlig. Videoovervågningen sker i overensstemmelse med gældende regler på området.

VVS - vagten

Hvis der opstår akutte problemer, f.eks. som følge af sprængte vandrør eller hul i radiatorer kontaktes formanden. Hvis formanden ikke er at træffe, kontaktes ejendommens VVS-firma (se hjemmeside eller opslag i opgangen). Hvis VVS-firmaet heller ikke er at træffe, rekvireres VVS - vagten. Se "de gule sider".

REFERAT

E/F H. Schneekloths Vej 3-13 – ordinær generalforsamling

Mødested: Fælleshuset, Materielgården
Mødedato: Onsdag den 15. april 2026, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 38 af foreningens 75 lejligheder, hvoraf 9 var repræsenteret via fuldmagt. De fremmødte repræsenterende 283 af ejendommens i alt stemmeberettigede 535 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsrapport med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen.
5. Behandling af indkomne forslag fra Ejerforeningens bestyrelse og medlemmer.
 - 5.1. Forslag fra bestyrelsen om permanent videoovervågning i porten.
 - 5.2. Forslag fra bestyrelsen om ændring af husorden. Materialet eftersendes.
6. Forelæggelse til godkendelse af det kommende års driftsbudget.
7. Valg af formand til bestyrelsen.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Valg af administrator.
12. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Lea Krogsgaard-Hjorth fra DEAS A/S 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 dagsordenens punkter.

Bestyrelsen foreslog desuden Laura Johansen fra DEAS A/S som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Formanden fremhævede kort i overskrifter beretningens indhold.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen, hvorefter beretningen blev taget til efterretning. Beretningen er vedlagt referatet som bilag.

3. Forelæggelse af årsrapport med revisors påtegning til godkendelse.

Lea Krogsgaard-Hjorth fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2025. Regnskabet viste et resultat på kr. 132.739, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2025 udgjorde kr. 495.227.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet, og årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Bestyrelsesmedlem Anette gennemgik den nuværende vedligeholdelsesplan, som på det tidspunkt alene blev anvendt som et internt arbejdsredskab. Det blev præciseret, at vedligeholdelsesplanen ikke blev fremlagt til godkendelse, idet dette beroede på en fejl i dagsordenen.

Bestyrelsen fremhævede i den forbindelse tre væsentlige projekter: konvertering til 2-strengs varmesystem, udskiftning af vinduer samt udskiftning af døre.

Det blev oplyst, at den detaljerede rapport fra de eksterne rådgivere ville blive gjort tilgængelig for ejerne. Bestyrelsen understregede desuden, at de anførte arbejder alene ville blive igangsat, når der forelå et godkendt budget hertil. For de tre nævnte større projekter ville dette indebære en særskilt beslutning på en generalforsamling.

På spørgsmål fra forsamlingen blev det oplyst, at prioriteringen af projekterne var foretaget på baggrund af fagfolks vurderinger, og at de konkrete forslag ville blive fremlagt og behandlet på en kommende generalforsamling.

5. Behandling af indkomne forslag fra Ejerforeningens bestyrelse og medlemmer.

Forslag 5.1.: Forslag om permanent videoovervågning i indgangsporten

Bestyrelsen foreslår, at den nuværende videoovervågning i indgangsporten til gården, som blev etableret som forsøgsordning i december 2024 efter problemer med portens funktion og deraf følgende uhindret adgang til gården, gøres permanent. Forsøgsordningen blev iværksat efter tilsagn fra politiet (til formanden) og har siden bidraget til en mere stabil drift af porten og øget tryghed.

Den permanente ordning etableres og administreres i overensstemmelse med gældende vejledninger og regler [1] om tv-overvågning og behandling af personoplysninger, herunder tv-overvågningsloven [5], databeskyttelsesforordningen (GDPR) [2] og databeskyttelsesloven [3]. Det inkluderer regler om adgang til optagelser og sletning af optagelser senest 30 dage efter optagelse, medmindre længere opbevaring er lovligt nødvendig i en konkret sag [4,5].

Hvis generalforsamlingen vedtager forslaget, vil bestyrelsen søge eventuel nødvendig polititilladelse [6] og opdatere husordenen i overensstemmelse med beslutningen.

Ordningen kan til enhver tid ophøre, hvis et flertal i bestyrelsen beslutter det, eller hvis en fremtidig generalforsamling træffer beslutning om at nedlægge den.

Økonomi: *Den nuværende kameraløsning fungerer efter hensigten, og forslaget forventes ikke at medføre særskilte udgifter i 2026. Eventuelle fremtidige ændringer af den tekniske løsning søges finansieret over foreningens almindelige budget til vedligeholdelse, anskaffelser og IT-udgifter.*

Beslutningsforslag: *Generalforsamlingen godkender, at*

- *videoovervågningen i indgangsporten gøres permanent, dog således at ordningen til enhver tid kan nedlægges af et flertal i bestyrelsen eller ved beslutning på en fremtidig generalforsamling*
- *bestyrelsen bemyndiges til at søge eventuel nødvendig polititilladelse samt foretage nødvendig registrering af overvågningen*
- *bestyrelsen opdaterer husordenen, så den afspejler beslutningen og ordningen*
- *udgifter til ordningen finansieres via foreningens almindelige budget til vedligeholdelse, anskaffelser og IT-udgifter.*

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kunne vedtages såfremt det opnåede simpelt flertal.

Forslagsstiller motiverede sit forslag, hvortil der fremkom enkelte afklarende spørgsmål og kommentarer.

Der blev blandt andet stillet spørgsmål til nødvendigheden af overvågning af porten, herunder med henblik på at kunne identificere årsagerne til gentagne driftsproblemer. Det blev i den forbindelse oplyst, at videooptagelser fra kameraet automatisk slettes efter 30 dage, og at optagelserne alene vil kunne tilgås af foreningens formand.

Efter debatten blev forslaget sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	36 ejere svarende til 267 fordelingstal.
Imod stemte:	2 ejere svarende til 16 fordelingstal.
Blanke:	0 ejere svarende til 0 fordelingstal.

Forslaget blev dermed vedtaget.

Forslag 5.2.: Forslag om opdatering af husorden

Bestyrelsen foreslår at dagsordenen opdateres som vedlagte kopi viser (bilag 1). Ændringer er markeret med rødt.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kunne vedtages såfremt det opnåede simpelt flertal.

Forslagsstiller motiverede sit forslag, hvortil der fremkom enkelte afklarende spørgsmål og kommentarer.

Efter debatten blev forslaget sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	38 ejere svarende til 283 fordelingstal.
-------------	--

Forslaget blev dermed enstemmigt vedtaget.

6. Forelæggelse til godkendelse af det kommende års driftsbudget.

Lea Krogsgaard-Hjorth fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2026, herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne. Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 01.05.2026 med samtidig efterregulering for perioden 01.01.2026 - 30.04.2026.

Det blev oplyst, at forhøjelsen udgør 44.986 kr., svarende til en stigning fra 1.487.014 kr. til 1.532.000 kr., hvilket svarer til en procentvis stigning på ca. 3%.

Der fremkom ingen spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2026 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

BUDGET	BUDGET 2026
INDTÆGTER	
Aconto E/F-bidrag	1.532.000
Øvrige indtægter	0
Renteindtægter	0
INDTÆGTER I ALT	1.532.000
UDGIFTER	
Forbrugsafgifter	518.000
Forsikringer og abonnementer	117.000
Ejendomsdrift	290.000
Administrationshonorar, DEAS A/S	102.000
Øvrige administrationsomkostninger	109.000
Løbende vedligeholdelse	163.000
Større vedligeholdelsesarbejder	600.000
UDGIFTER I ALT	1.899.000
DRIFTSRESULTAT	-367.000

7. Valg af formand til bestyrelsen.

Formanden Helle Ninn-Hansen var på valg i år, og ønskede ikke genvalg.

Bjørn Sand Jensen blev enstemmigt valgt som formand.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Følgende var på valg:

Kristen Angaard, ønskede ikke genvalg.

Bjørn Sand Jensen, ønskede ikke genvalg.

Søren Holger Madsen, ønskede ikke genvalg.

Anette Lillie, ønskede genvalg.

Der var genvalg til Anette Lillie

Der var nyvalg til Kim Henrik Lindeløv

Der var nyvalg til Anne Marie Roed Schøler

Der var nyvalg til Laura Lokdam

Bestyrelsen er herefter således sammensat således:

Bjørn Sand Jensen, (formand)	H. Schneekloths Vej [redacted]	(på valg i 2028)
Kim Henrik Lindeløv	H. Schneekloths Vej [redacted]	(på valg i 2027)
Annette Lillie	H. Schneekloths Vej [redacted]	(på valg i 2027)
Anne Marie Roed Schøler	H. Schneekloths Vej [redacted]	(på valg i 2027)
Laura Lokdam	H. Schneekloths Vej [redacted]	(på valg i 2027)

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Der var forslag om følgende som suppleanter:

Der var genvalg til Peter Frank

Der var nyvalg til Valdemar Muhs Grelck Nielsen

Suppleanterne var herefter følgende:

Peter Frank	H. Schneekloths Vej [redacted]	(på valg i 2027)
Valdemar Nielsen	H. Schneekloths Vej [redacted]	(på valg i 2027)

10. Valg af revisor.

Advisor revision blev genvalgt som revisor.

11. Valg af administrator.

DEAS A/S blev genvalgt som administrator.

12. Eventuelt.

Det blev oplyst, at vedligeholdelsesplanen vil blive gjort tilgængelig for alle ejere via foreningens hjemmeside.

Der var en drøftelse om muligheden for at ansøge kommunen om etablering af beplantning med roser på Schneekloths Vej. Anne Marie fra bestyrelsen tilkendegav, at hun ville udarbejde og indsende en ansøgning herom. Det blev bemærket, at en sådan ansøgning kunne indsendes uden omkostninger for foreningen.

Der blev stillet spørgsmål vedrørende vedligeholdelse af garager. Det blev præciseret, at garager sidestilles med ejerlejligheder, hvorfor den enkelte ejer selv var ansvarlig for vedligeholdelsen. Dog var taget en del af foreningens fælles bestanddele og indgik således i vedligeholdelsesplanen. Det blev desuden bemærket, at garager som følge af tinglysningen alene kan handles internt i foreningen.

Endvidere oplyste Laura fra bestyrelsen, at hun ville undersøge mulighederne for at arrangere et gratis førstehjælpskursus for foreningens medlemmer. Foreningen stillede i givet fald lokale til rådighed.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:15.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af MitID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Bestyrelsens beretning:

2025 har atter været et pænt travlt år dog ikke de store projekter, men det har været vigtigt, at få ryddet ordentligt op og ud efter flere år med travlhed.

Vi har haft 4 bestyrelsesmøder småmøder og projektmøder.

Af opgaver kan nævnes:

Opgradering af og udskiftning af ulovlige elinstallationer (i kælderen og til garager).

Der er blevet rensset tagrender på hovedejendommen og på havedagen blev samtlige tagrender rensset i cykelgården.

Varmerør i kældrene er blevet isoleret.

Vinduer på hovedtrapperne er blevet gennemgået og er flere steder blevet repareret.

Der er opsat 2 x regnvandsbeholdere.

Der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan i konsultation med 2T Arkitekt & Ingeniør.

Porten er blevet repareret et par gange og med overvågning og skift af lås, har vi stort set ingen problemer længere syv, ni, tretten :0).

Trapperne ned til kælderrummene er tjekket og repareret efter frostskafer vinteren 2024/2025.

Vi har fået nyt hegn i inder gården.

Haven har atter været i fokus og udover at havemøbler er blevet spulet, slebet og malet og diverse hegn er blevet spulet og malet, er følgende sket:

Affaldsøen ud for opgang 7 er blevet spulet og malet. Ved generalforsamlingen 2025 blev der stillet et forslag af Anne Marie i opgang 7 og nu er der plantet roser og klematis op af "øen".

De 3 store liguster buske er blevet opstammet og der er plantet Storkenæb og diverse Hosta i det store bed ved opgang 5. Sidst men ikke mindst vi har bygget et "insekthejn" til grenaffald. Fremover vil grenaffald gøre nytte der og vi skal ikke bestille afhentning. Yderligere har foreningen nu to fine liggestole i haven. Liggestolene bliver sat op i haven når vejret er til det. De blev flittigt brugt sommeren 2025.

Stor tak til Anne Marie for hjælp i haven og tak for et fint samarbejde og gode ideer.

Husk havedagen lørdag, den 3. maj eller hvis det regner, søndag, den 4. maj.

Vi har skiftet firma til at varetage en del opgaver i ejendommen. Firmaet hedder Rund Ejendomsservice v/Martin. Rund Ejendomsservice vil varetage flere praktiske opgaver fremover bl.a. græsslåning og hækkeklip.

Generelt har bestyrelsen sørget for/koordineret renholdelse af ejendommen inkl. kælderarealer, græsslåning, hækkeklip, navneskilte til nye beboere, storskraldsordning, flaskebeholder, vinduespudsning, oprydning på legeplads, udlejning af selskabslokalet, bortkørsel af storskrald som ikke er omfattet af ordningen, snerydning, saltning, rengøring af trapper/tørretrum samt diverse havearbejde m.m.m.

Stor tak til jer som har ydet en ekstra arbejdsindsats til foreningen i året, der er gået ganske gratis og frivilligt OG uden at sidde i bestyrelsen. Her skal også nævnes Jens Flagstad. Tidligere bestyrelsesmedlem! Tak fordi du stadig tager dig af foreningens altid velfungerende hjemmeside for nye og nuværende beboere. Tak for fint samarbejde!

Da jeg ikke genopstiller som formand, vil jeg hermed også takke den til enhver tid siddende bestyrelse gennem de sidste 5 ½ år. Tak for jeres hjælp og fine samarbejde.

Har man lyst til at læse mere om opgaver der er varetaget i ejendommen gennem årene, kan "Bestyrelsens beretning" findes under referater på hjemmesiden: "hschneeklothsvej.dk".

Helle Ninn-Hansen, formand.

21. marts 2026