

Referat fra ordinær generalforsamling den 27. maj 2025

Tirsdag den 27. maj 2025 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i ejerforeningen Vesterbrogade 114-116 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt Beboerlokalet, Vesterbrogade 128B, 1620 Kbh.V

Tilstede var 14 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 17 stemmer (med et samlet fordelingstal på 85 ud af 171 mulige). 39 ejer

Foreningens formand Maria Mittag bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Gitte Illum fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Byggeprojekter

- Byggeprojekt i 114, der har fyldt meget i hele ejendommen med sætningsskader og statiker er nu afsluttet og lejlighederne er renoveret.

Byggeprojekt i lejlighed i 114, hvor en fra bestyrelsen har haft en del arbejde med koordinering og dialog vedr. beboernes byggeprojekt. Det har primært handlet om spørgsmål ift. gas, vand og tilsyn.

- **Vandskader:**

Udbedring af utæthederne i taget i 114 - der også blev udbedret på tørreloftet da der også kom vand ind fra taget, løse tagsten blev samtidig fastgjort.

Vandskade i en lejlighed i 116 hvor rør og fittings er udskiftet

Vandskade i lejlighed i 114, hvor det er beboeren der ikke har korrekt installation på badeværelset

- **Ejendommens forsikring**

Vores forsikring er steget meget, derfor har vi været i dialog med andre selskaber og forsikringsmæglere. Vi har aftalt at kigger videre på det i år, da vi vurderede det var et dumt tidspunkt at skifte, mens vi havde gang i flere igangværende forsikringsager, som nu alle er afsluttet.



Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

Bagtrappedøre

De to bagtrappedøre i 114 samt døren til varmecentralen er udskiftet. Løst filt ved bagtrappen i nr. 114 er blevet repareret. Det bemærkes dog, at der fortsat ser ud til at trænge fugt ind fra terræn, hvilket vurderes som et generelt og svært afhjælpeligt problem i ejendommen

1 års eftersyn

Der er gennemført 1-års eftersyn af døre og vinduer mod Vesterbrogade. Et enkelt vindue krævede justering, øvrige blev godkendt uden bemærkninger.

Løbende reparationer og vedligeholdelse

Der er foretaget diverse pudsreparationer i baggårdene ved både nr. 114 og 116. der er også malet på facaden i 114 efter butikkerne samt lidt graffiti ved porten. Brugt en del tid på sætningsskader i ejendommen.

Hjulpet håndværkere ind for at aftappe vand, slukke for strøm m.m.

Der er investeret i en støvsuger, for at få bedre rengjort i fællesarealerne.

Dialog med elektriker, når porten er i udu, det samme gælder WelcomeBob, når der er udfordringer der. det samme gælder elevator, vand på fyret, beboere der mister nøgler, nye beboere der flytter til, mm. Justering af dørpumpe hoveddør 114.

Koordinering vedr. udskiftning af radiatormålere

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 1.250.289 kr. dette skyldes udskiftning af døre og vinduer

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**

Ad 4 - Vedligeholdelsesplan

Orientering om kommende projekter, jf. vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen følger vedligeholdelsesplanen.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Udskiftning af **tag** og **vinduer** med mere



Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

Bestyrelsen foreslår, at foreningens tag og vinduer renoveres / udskiftes. Foreningen har fået udarbejdet et forslag til renoveringen af Rodin Håndværk ApS.

Endvidere vil det blive undersøgt om foreningen kan opnå tilskud fra Københavns Kommune til gennemførelse af projektet.

Beskrivelse	
Opsætning og nedtagning af stillads samt leje i hele perioden ...	
Nedtagning og bortskaffelse af alt gammelt materiale ...	
Udskiftning af alle teglsten, undertag og lægter bagved ...	
Udskiftning af alle vinduer samt 2 altandøre ...	
Udskiftning af alle veluxvinduer. 5 stk. ...	
Udskiftning af nederste række tagrende samt alle 4 nedløbsrør ned til terræn ...	
Isolering udefra samt ny inddækning rundt om alle kviste. 6 stk. ...	
Inddækninger langs overkanten bygges til, så de dækker det nye tag ...	
Levering af nye inddækninger langs bund af tegl under nye tagrender ...	
Samlet ovenstående opgaver ...	2.536.000 kr.
Uforudseelige omkostninger ...	350.000 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	2.886.000 kr.
Miljøundersøgelse ...	0 kr.
Teknisk rådgiver ...	200.000 kr.
Byggesagsadministration ...	100.000 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	3.186.000 kr.
Moms (25%) ...	780.570 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) ...	100.000 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	0 kr.
Forsikring ...	30.000 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	4.096.570 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...	4.100.000 kr.

Finansiering

Anvendelse af foreningens formue ...	900.000 kr.
Tilskud fra kommunen ...	0 kr.
Optagelse af lån ...	3.200.000 kr.
Finansiering i alt ...	4.100.000 kr.

Finansiering ved kontant indbetaling (pr. fordelingstal):	171	18.713 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	2	37.427 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	3	56.140 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	4	74.854 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	5	93.567 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	6	112.281 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	7	130.994 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	12	224.561 kr.



Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

Finansiering ved deltagelse i fælleslån, variabel rente, 20 år

Forventet månedlig ydelse (8,275 %) pr. fordelingstal:		129,04 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	2	258,09 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	3	387,13 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	4	516,18 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	5	645,22 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	6	774,27 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	7	903,31 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	12	1.548,54 kr.

Finansiering ved deltagelse i fælleslån, variabel rente, 10 år

Forventet månedlig ydelse (13,07 %) pr. fordelingstal:		203,88 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	2	407,77 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	3	611,65 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	4	815,53 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	5	1.019,42 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	6	1.223,30 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	7	1.427,18 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	12	2.446,60 kr.

Beregningerne er baseret på oplysninger fra Nordea pr. 20/1-2025

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at optage en byggekredit mens projektet pågår. Den enkelte ejers andel af projektet vil blive opkrævet, når projektet er afsluttet og der foreligger et endeligt byggeregnskab. Hvis en ejer ikke indbetaler sin andel, vil den pågældende ejer indgå i foreningens fælleslån.

Generalforsamlingen ønsker at, der bliver indhentet tilbud fra andre banker.

Forslaget samt finansiering på 20 år blev **vedtaget**

Ad 6 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at fællesudgifterne ville være uændret i 2025.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**

Ad 7-10 - Valg

På denne generalforsamling var hele bestyrelsen på valg. Som formand blev Maria Mittag genvalgt. Som bestyrelsesmedlemmer blev Michael Reuss Allingham, Claus Jarvig og Simon Tøttrup genvalgt, som nyt bestyrelsesmedlem blev Mikkel Thomsen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:



Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

Formand	Maria Mittag	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Michael Reuss Allingham	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Claus Jarvig	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Mikkel Thomsen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Simon Tøttrup	på valg i 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Foreningens nuværende eksterne revisor Beierholm blev enstemmigt genvalgt.

Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Opfordring til, at ejerne løbende holder øje med bygningen og informerer bestyrelsen om eventuelle fejl og mangler

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:55

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

beboer.sjeldani.dk/forening/vesterbrogade114-116

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Gitte Illum (dirigent) og Maria Mittag (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.”

Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-06-02 09:04:29 UTC



Maria Mittag

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

Serienummer: e427b0ff-cace-4e72-97bf-6c2814f221e4

IP: 109.57.xxx.xxx

2025-06-02 16:14:21 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.