

EF Vesterbrogade 114-116

Referat fra ordinær generalforsamling den 27. maj 2026

Onsdag den 27. maj 2026 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 16 medlemmer og 5 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 21 stemmer (ud af 39 mulige) med et samlet fordelingstal på 102, ud af 171 mulige.

Foreningens formand Maria Mittag bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Gitte Illum fra By&Bolig blev valgt som dirigent og referent

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 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Rottesagen

Sagen startede i oktober, hvor der blev konstateret rotteaktivitet i bruserafløbet i en stuelejlighed (116a st.). Foreningen engagerede kloakvirksomheden Øland til akut indsats, herunder montering af rottespærre samt TV-inspektion/videogennemgang af kloaksystemet. På baggrund af videomaterialet iværksatte vi et større udbedringsforløb, herunder rottebekæmpelse og udskiftning/udbedring af brønde og skader i kloaksystemet, for at få bugt med rotter og forebygge gentagelser.

På trods af dette opstod der igen rotteaktivitet, hvilket medførte et større reetableringsarbejde i badeværelset, hvor det hele begyndte. Sagen har efterfølgende udviklet sig til en tvist med Øland om



EF Vesterbrogade 114-116

hændelsesforløb, ansvar og omkostninger ved reetableringen, mens foreningen samtidig har prioriteret at få kloakken gennemgået og udbedret grundigt for at minimere den fremtidige risiko.

Ansættelse

Vi har afskediget Andreas, der primært varetog opgaver vedrørende foreningens arealer, snerydning m.m. Vi har ansat Lars, som også er gårdmand i Gule Hest. Fordelen er, at Lars er til stede i området på daglig basis.

Vandskader

Der har været en vandskade i en lejlighed på 3. sal. Årsagen var en utæthed ved vandafløbet samt en reparation, der ikke var udført korrekt. Bestyrelsen har anbefalet, at reparationen bliver udført korrekt. Derudover har der været en vandskade på taget.

Varme:

Der er fortsat udfordringer med varmen – særligt hen over julen, hvor der var store problemer med varmen både i 114 og 116. Varmeveksleren er i øjeblikket ved at blive udskiftet, da den gamle ikke stod til at redde.

Porten: Der er indgået aftale med et nyt firma om reparationer af porten og portstyringen

Ny forsikring: Vi sparer ca. 30.000 kr. årligt med den nye forsikring og vi er bedre dækket.

Diverse: Dialog vedrørende byggeprojekt, dialog med nye beboere, smadret vindue i 116, friture i 114 kræver rensning af ventilation, gelænder i 116, skade på tag i 114 (øverst) samt diverse løbende opgaver som ekstra nøgler, udlejning af p-pladser, godkendelse af lejekontrakter ved fremleje, retningslinjer for facadeskilte, sparring om renovering af lejlighed 114.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 54.757 kr.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Vedligeholdelsesplan

Orientering om kommende projekter, jf. vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen orienterede ejerne om den kommende byggesag. Det blev vedtaget, at facaderenoveringen udføres i forbindelse med byggesagen

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

EF Vesterbrogade 114-116

Forslag 1 - vedr. byggeprojekt

Bestyrelsen foreslår, at facaderenovering indarbejdes som en del af det projekt, som blev vedtaget på foreningens generalforsamling den 27. maj 2025.

Den samlede projektsum forventes at udgøre ca. 4.650.000 kr. inkl. moms. Se vedh.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

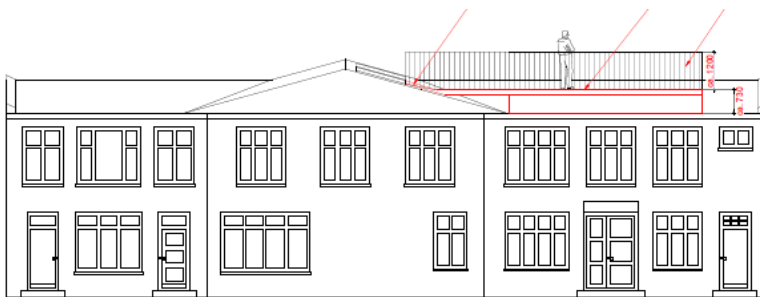
Forslag 2 - vedr. etablering af privat tagterrasse

Ejer af ejerlejligheden Vesterbrogade 116A, 1. tv., Jonas Kuld Rathje, stiller hermed forslag om, at ejerforeningen godkender, at jeg mod betaling overtager retten til det nærmere afgrænsede tagareal over min lejlighed med henblik på etablering af en privat tagterrasse.

Det ansøgte areal fremgår af det vedlagte tegningsmateriale og udgør ca. 26 m² med omtrentlige mål på ca. 4.400 mm x 6.100 mm. Adgang påtænkes udført gennem eksisterende tagvindue.

Jeg tilbyder ejerforeningen 100.000 kr. for overdragelsen af det pågældende tagareal.

Der er udarbejdet skitser for projektet, og inden der indsendes byggeansøgning, vil projektet blive understøttet af mere detaljerede tegninger, beregninger samt nødvendige certificeringer og dokumentation, herunder vedrørende statik og brand, så projektet kan gennemføres i overensstemmelse med Bygningsreglementet og alle relevante myndighedskrav.



Alle udgifter og eventuelle fremtidige meromkostninger i forbindelse med tagterrassen afholdes af mig og senere af den til enhver tid værende ejer af lejligheden.

Jeg er naturligvis ansvarlig for at indhente nødvendige tilladelser og for, at projektet udføres lovligt og i overensstemmelse med gældende regler.

Jeg har indhentet en ekstern mægler vurdering af projektets forventede betydning for lejlighedens værdi. Vurderingen angiver, at etablering af en tagterrasse på ca. 26 m² forventeligt vil medføre en værdiforøgelse i størrelsesordenen 700.000-900.000 kr., afhængigt af projektets endelige udformning.

Et overslag fra entreprenør anslår etableringsomkostninger for 491.000 kr. før moms, altså 613.750 kr. i udgifter for mig (2023-priser).

Såfremt generalforsamlingen godkender forslaget, bemyndiges bestyrelsen til sammen med forslagsstiller at få udarbejdet de nødvendige dokumenter til gennemførelse af overdragelsen på forslagsstillers regning.

Handlen betinges af kommunens endelige godkendelse.

Såfremt projektet gennemføres, overtager ejeren af Vesterbrogade 116A, 1.tv. vedligehold af begge lejlighedens tagvinduer, der står til snarlig udskiftning med en anslået udgift for foreningen på omkring 50.000 kr. (på baggrund af lignende arbejde hos nabo).

EF Vesterbrogade 114-116

Bilag

1. Tagplan, tegning 22-M085-001
2. Opstalt syd, tegning 22-M085-101A
3. Opstalt nord, tegning 22-M085-102A
4. Snit/facade mod øst, tegning 22-M085-103
5. Vurderingsrapport vedrørende forventet værdiforøgelse
6. Foreløbigt anlægsoverslag for etablering af tagterrasse

Forslaget blev **foreløbig vedtaget**, idet der ikke var repræsenteret 2/3 af foreningens medlemmer hverken efter antal eller fordelingstal på generalforsamlingen. Da 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget, kan forslaget endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling

Ad 6 - 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.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 7-10 - Valg

På denne generalforsamling var hele bestyrelsen på valg. Som formand blev Maria Mittag genvalgt. Hele bestyrelsen blev genvalgt

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Maria Mittag	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Michael Reuss Allingham	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Claus Jarvig	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Mikkel Thomsen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Simon Tøttrup	på valg i 2027

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Foreningens nuværende eksterne revisor Beierholm blev enstemmigt genvalgt.

Ad 11 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

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



EF Vesterbrogade 114-116

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
beboer.byogbolig.com/forening/vesterbrogade114-116

Da intet yderligere forelås, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:10

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

Penneo dokumentnøgle: UZBVH-FQYE5-NDBIH-TP1E7-WBLFS-V7UND



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

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968
Dirigent

På vegne af: By og Bolig

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-06-15 08:29:30 UTC



Maria Mittag

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

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

IP: 45.65.xxx.xxx

2026-06-15 09:26:29 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

EF Vesterbrogade 114-116

Budget vedr. renovering af tag og udskiftning af vinduer baseret på tilbud 2026

Beskrivelse	Forslag A	Forslag B	Tilvalg facade alene
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.	2.677.080 kr.	
Renovering facade mod baggård ...		489.800 kr.	
Uforudseelige omkostninger ...	350.000 kr.	316.688 kr.	
Håndværkerudgifter i alt ...	2.886.000 kr.	3.483.568 kr.	
Miljøundersøgelse ...	0 kr.		
Teknisk rådgiver ...	30.000 kr.	30.000 kr.	
Byggesagsadministration ...	100.000 kr.	100.000 kr.	
Udgifter (momspligtige) i alt ...	3.016.000 kr.	3.613.568 kr.	
Moms (25%) ...	738.920 kr.	903.392 kr.	
Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) ...	100.000 kr.	100.000 kr.	
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	0 kr.		
Forsikring ...	0 kr.		
Samlede udgifter inkl. moms ...	3.854.920 kr.	4.616.960 kr.	
Afrundet finansieringsbehov ...	3.900.000 kr.	4.650.000 kr.	

Finansiering

Anvendelse af foreningens formue ...	900.000 kr.	900.000 kr.	
Allerede besluttet ...			-4.100.000 kr.
Tilskud fra kommunen ...	0 kr.	0 kr.	
Optagelse af lån ...	3.000.000 kr.	3.750.000 kr.	4.650.000 kr.
Finansiering i alt ...	3.900.000 kr.	4.650.000 kr.	550.000 kr.

Finansiering ved kontant indbetaling (pr. fordelingstal):	171	17.544 kr.	21.930 kr.	3.216 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	2	35.088 kr.	43.860 kr.	6.433 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	3	52.632 kr.	65.789 kr.	9.649 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	4	70.175 kr.	87.719 kr.	12.865 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	5	87.719 kr.	109.649 kr.	16.082 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	6	105.263 kr.	131.579 kr.	19.298 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	7	122.807 kr.	153.509 kr.	22.515 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	12	210.526 kr.	263.158 kr.	38.596 kr.

Finansiering ved deltagelse i fælleslån, variabel rente, 20 år

Forventet månedlig ydelse pr. fordelingstal:	8,275	120,98 kr.	151,22 kr.	22,18 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	2	241,96 kr.	302,45 kr.	44,36 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	3	362,94 kr.	453,67 kr.	66,54 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	4	483,92 kr.	604,90 kr.	88,72 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	5	604,90 kr.	756,12 kr.	110,90 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	6	725,88 kr.	907,35 kr.	133,08 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	7	846,86 kr.	1.058,57 kr.	155,26 kr.
Lejligheder med fordelingstal på ...	12	1.451,75 kr.	1.814,69 kr.	266,15 kr.