



Toldbodgade 37A
Postboks 9054
1022 København K

Telefon: (+45) 33 14 14 38
Telefax: (+45) 33 14 19 44

ADVOKATFIRMAERNE
Flemming Andersen (H)
Jette Andersen (L)
Lone Refshammer (H)

Til medlemmerne af
Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

10. maj 2004



På vegne af bestyrelsen indkaldes hermed til ordinær generalforsamling i ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

tirsdag d. 25 maj 2004 kl. 18.30

hos Claus Rendtorff, Vesterbrogade 116A, 1.th., 1620 København V.

Dagsorden for generalforsamlingen er som følger:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år. Der vedlægges skrivelse fra bestyrelsen vedrørende redegørelse om referat fra generalforsamlingen i 2003.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag, jf. vedtægterne § 4.
 - 5.a. Der henvises til vedlagte forslag fra bestyrelsen angående forhøjelse af fordelingstal for ejerlejlighederne 32, 33 og 34, der af ejeren ønskes omdannet til 5 beboelseslejligheder, idet der henvises til skrivelse til medlemmerne af 26. februar 2004, som for god orden skyld vedlægges på ny.
 - 5.b. Bestyrelsen foreslår, at ejerforeningen indgår aftale med Carpark om parkeringskontrol. Som bilag vedlægges kopi af kontrakt.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse
7. Valg af formand for bestyrelsen

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Med venlig hilsen



Lone Refshammer

www.advokatrefshammer.dk

E-mail: lr@advokatrefshammer.dk

Følgende bilag vedlægges:

1. Regnskab for 2003.
2. Budget for 2004.
3. Bestyrelsens forslag angående pkt. 5 om fordelingstal.
4. Aftale med Carpark.
5. Skrivelse fra bestyrelsen vedrørende referat fra generalforsamling i 2003.
6. Fuldmagtsblanket.

For så vidt angår pkt. 4 bemærkes, at der ikke er udarbejdet vedligeholdelsesplan for 2004.

**Bestyrelsens forslag
til ordinær generalforsamlingen
i ejerforeningen Vesterbrogade 114-116
tirsdag d. 25. maj 2004 kl. 18.30.**

Ved skrivelse af 26. februar 2004, jf. vedlagte kopi, orienterede bestyrelsen medlemmerne i ejerforeningen om, at ejeren af ejerlejlighed 32, 33 og 34 (erhvervsejerlejlighederne Trykkeriet i Gården) ønskede tilladelse til ændring af vinduer i facadepartiet mod vest og syd i stueetagen, i forbindelse med at ejerlejlighederne forventes solgt til en køber, der påtænker at omdanne de 3 erhvervsejerlejligheder til 5 beboelseslejligheder.

Bestyrelsen oplyste, at man agtede at meddele den ønskede tilladelse, medmindre ejerne protesterede herimod.

Der indkom ingen protester, og bestyrelsen har derfor ved brev fra administrator af 3. maj 2004 til advokat John Skjøth, der repræsenterer kommende ejer, meddelt, at man vil give tilladelse til ændring af facaden på visse betingelser. Kopi af brevet vedlægges til orientering.

Bestyrelsen stiller imidlertid som et krav for ændringen, at fordelingstallene for de 5 nye beboelsesejerlejligheder skal svare til de fordelingstal, der er gældende for øvrige beboelseslejligheder i ejendommen.

Det nuværende fordelingstal for ejerlejlighed 32, 33 og 34 er henholdsvis 6, 5 og 7/161 eller i alt 18/161.

For øvrige beboelseslejligheder i ejendommen er fastsat fordelingstal på henholdsvis 3, 4 og 5 afhængig af lejlighedernes størrelse.

De nye lejligheder vil gennemsnitligt få et areal på ca. 85 m².

Blandt de eksisterende beboelsesejerlejligheder er ejerlejlighed 7 den største på 84m² med et fordelingstal på 5.

Bestyrelsen foreslår derfor, at det pålægges ejeren af lejligheden 32, 33 og 34, at fordelingstallene for de 3 ejerlejligheder i alt i forbindelse med en eventuel omdannelse til beboelseslejligheder skal forhøjes fra de nuværende 18 til i alt 28.

Fremtidig bliver tælleren i fordelingstallet for alle lejligheder 171 (161+10) og lejlighederne 32, 33 og 34 således fremover 28/171, hvis forslaget vedtages.

Bestyrelsen stiller endvidere forslag om, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at forhandle yderligere betingelser med ejerne af de 3 lejligheder om gennemførelsen af projektet om facadeændringer. Der henvises til vedlagte kopi af brev af 3. maj 2004 fra administrator til advokat John Skjøth.

København d. 10. maj 2004
Bestyrelsen

E/F Vesterbrogade 114-116
v/ administrator advokat Lone Refshammer
Toldbodgade 37
1253 København K

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

tirsdag, den 25. maj 2004, kl. 18.30

År 2004 den 25. maj kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Vesterbrogade 114-116. Generalforsamlingen blev afholdt på Cafe Delikatessen, idet Claus Rendtorff måtte melde afbud med hensyn til lokale til generalforsamlingen.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Til dirigent valgtes administrator, advokat Lone Refshammer. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet med henvisning til den foreliggende indkaldelse af 10. maj 2004. Lone Refshammer blev endvidere valgt som referent.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning for det forløbne år

På bestyrelsens vegne aflagde formanden, Sten Darre, beretning for det forløbne år. Sten Darre oplyste bl.a. at der i løbet af året havde været foretaget nogle dyre reparationer af stikledninger og vandrør, at der var foretaget nogle efterreparationer af taget samt at bestyrelsen indtil videre havde indstillet en tidligere drøftet plan for renovering af facaden pga. fugt. Sidstnævnte var på baggrund af rådgivning fra ingeniør Ole Abildhauge.

Der var skiftet nogle nedfaldsrør og faldstammer.

Der bliver ikke foreløbig iværksat nogen istandsættelse af opgangene.

Sten Darre henviste endvidere til de udsendte informationer om at trykkeriet i baghuset er ved at blive solgt og at bestyrelsen i den forbindelse har givet samtykke til at ny ejer kan udskifte nogle af vinduerne og henviste til det udsendte materiale. Lejlighederne skal

ændres til 5 beboelseslejligheder, og Sten Darre henviste til det sammen med indkaldelsen udsendte forslag om at disse lejligheder i så fald skal pålægges et forhøjet fordelingstal.

Birthe Christensen spurgte om der ville blive problemer med varmen i ejendommen, hvis der kom flere lejligheder til, idet hun henviste til, at hun havde haft problemer med opvarmning af sin lejlighed i vinters. Sten Darre svarede, at der måske skal udskiftes en pumpe og installeres nogle ventiler, men at udgiften hertil er i størrelsesordenen ca. kr. 10.000 - 20.000,- og at udgiften kan afholdes indenfor det løbende budget.

En total udskiftning af fyr m.m. vil andrage ca. kr. 1.000.000,-.

Sten Darre oplyste supplerende, at ingeniør Ole Abildhauge i forbindelse med en gennemgang af ejendommen også har set på varmekælderens. Han mente, at det var trykket i systemet, der var årsag til problemet, og mente at det kunne klares med installation af nogle ventiler.

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Administrator forelagde årsregnskabet for 2003. Administrator henviste til, at hun først havde overtaget administrationen af ejendommen pr. den 1/7 2003 på hvilket tidspunkt tidligere administrator LEA fratrådte.

Der er afholdt udgifter for i alt kr. 558.900,- og der har været indtægter på i alt kr. 689.541,-, således at der er et overskud på kr. 130.641,- som foreslås overført til næste år.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad 4 - Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendomme til godkendelse

Sten Darre oplyste på bestyrelsens vegne, at bestyrelsen foreslår, at man hvert andet år udskifter en faldstamme med tilhørende vandrør, idet udgiften vil andrage pr. gang ca. kr. 250.000,-. Man foreslår en faldstamme udskiftet i 2004 i løbet af efteråret. Udgiften afholdes via grundfonden.

I forbindelse med ændringen af de 3 erhvervsejerlejligheder i baghuset til 5 beboelsesejerlejligheder har kommende ny ejer oplyst, at der i den forbindelse skal udskiftes diverse rør, og har forespurgt om ejerforeningen eventuelt vil være interesseret i at der ved samme lejlighed udskiftes fælles forsyningsrør i påkrævet omfang samt at der eventuelt skiftes vinduer på 1. salen i baghuset. Bestyrelsen ville derfor gerne have bemyndigelse til at kunne anvende et beløb på op til kr. 70.000,- til disse formål, da

ejerforeningen formentlig kunne spare en del udgifter ved at få arbejderne udført i forbindelse med købers byggearbejder.

Generalforsamlingen vedtog forslagene.

Ad 5 - Forslag

5 a. Bestyrelsen forelagde det fremsendte forslag om, at fordelingsstallene for ejerlejlighederne 32, 33 og 34, der påtænkes ombygget til 5 beboelsesejerlejligheder i den forbindelse skal have pålagt en forhøjelse af fordelingsstallet fra 18 til 28. Forhøjelsen er baseret på de nye lejligheders arealer sammenholdt med areal og fordelingsstal på de øvrige beboelselejligheder i ejendommen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5 b. På grund af problemer med uvedkommende parkering i ejendommens gård havde bestyrelsen stillet forslag om, at ejerforeningen indgår aftale med Carpark, hvorefter Carpark administrerer parkeringskontrol i gården. Aftalen er gratis for ejerforeningen og Carpark oppebærer de afgifter, der bliver pålagt uvedkommende køretøjer. Forslaget blev vedtaget.

Ad 6 - Forelæggelse af budget til godkendelse

Administrator forelagde bestyrelsens budgetforslag, hvorefter der i fællesudgifter opkræves kr. 680.000,- samt i lighed med tidligere år kr. 50.000,- til grundfonden, hvortil kommer hybridafgift.

I budgetforslaget var der endvidere af bestyrelsen stillet forslag om, at lejen for ejerforeningens parkeringspladser fordobles med virkning fra 1/7 2004.

Efter debat om spørgsmålet om forhøjelse af parkeringslejen opnåedes der enighed om at lejen skal forhøjes med 50% til ikrafttræden pr. 1/7 2004. Det indebærer, at der i 2004 oppebæres indtægt fra leje af parkeringspladser med i alt kr. 45.000,00.

Opkrævning af fællesudgifter i øvrigt med kr. 680.000,- indebærer en mindre forhøjelse i forhold til 2003 på ca. 4%.

Budgettet blev vedtaget.

Ad 7 - Valg af formand for bestyrelsen

Sten Darre blev genvalgt som formand.

Ad 8 - Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Claus Jarvig og Anne Brunstrøm oplyste, at de gerne modtog genvalg og som øvrige bestyrelsesmedlemmer blev forslået Morten Søgård, Vesterbrogade 114, st.mf. samt Ulrik Bo Larsen, Vesterbrogade 114, 4. -2. Claus, Anne, Morten og Ulrik blev enstemmigt valgt.

Ad 9 - Valg af suppleant

Birthe Christensen, Vesterbrogade 116 B, 1. blev valgt som suppleant. Der var ikke andre forslag til suppleanter.

Ad 10 - Valg af revisor

Statsautoriseret revisor Stahlfest blev genvalgt.

Ad 11 - Eventuelt

Morten Søgård foreslog, at beboerne selv istandsatte opgangen i 114. Søren Sunke kunen måske hjælpe med at foreslå materialevalg og mængder og udgifterne til materialer skulle så afholdes af ejerforeningen. Bestyrelsen vil arbejde videre med forslaget.

Anne Brunstrøm bad om forsamlingens tilkendegivelse om interesse for eventuelt fælles bredbåndsnet. Det blev aftalt at bestyrelsen vil arbejde videre med sagen og på et senere tidspunkt fremkomme med et forslag.

Da ingen yderligere ønskede ordet hævedes generalforsamlingen kl. 19.30.

København d. / 2004

som dirigent
Lone Refshammer