

Referat fra ordinær generalforsamling den 17. maj 2017

Onsdag den 17. maj 2017, kl. 18:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i ejerforeningen Vesterbrogade 114-116 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Kulturanstalten, Lyrskovgade 4, 1758 København V, Lokale 5 på 4. sal.

Tilstede var 15 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 17 medlemmer, med et samlet fordelingstal på 77.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent, og Heidi Jeppesen som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Gårdlauget

Bestyrelsen deltager i møder i gårdlauget – bl.a. arbejdes der nu for at låse alle portene.

Fugtskade

Bestyrelsen rådførte sig med ingeniørfirmaet Gaihede og Abildhauge. Det har været et langt forløb for så vidt ejere som bestyrelsen. Der har været meget, der skulle kommunikeres blandt håndværkere, Abildhauge og bestyrelsen. Lejlighederne har fået malet træværk ud mod Vesterbrogade, og de har fået ordnet den berørte væg.

Tilstandsrapport

Bestyrelsen har først rådført sig med Gaihede på anbefaling fra Sjeldani – dernæst rådførte bestyrelsen sig hos Abildhauge og har siden besluttet at bruge Abildhauges tilstandsrapport som redskab til det videre arbejde i foreningen.

Vicevært



Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

Ejerforeningen har opsagt samarbejdet med Gårdmand Bjørn, som før sørgede for at løse basale vicevært opgaver, snerydning og trappevask. Vi har i stedet hyret Martin West, som i forvejen varetager opgaven som gartner for gårdlauget. Fordelen er, at Martin er omkring bygning meget ofte i dagtimerne og dermed bedre kan løse løbende småopgaver. Martin løfter også snerydningsopgaven, mens vi har engageret et andet firma til trappevask.

Vinduer

En ejer havde sagsøgt ejerforeningen for et beløb i størrelsesordenen 150.000 kroner for vinduer, han havde anskaffet i forbindelse med en renovering af sin lejlighed. Sagen var for Københavns byret i juni 2016 og ejeren fik ikke medhold i sit krav. Til grund for afgørelsen lå, at ejeren ikke havde fået ejerforeningens tilsagn om at dække udgifter til nye vinduer i forbindelse med sin renovering. Ejerforeningens omkostninger i forbindelse med sagen er blevet dækket dels af forsikringen, dels af den pågældende ejer.

Ydervæggen ud mod Vesterbrogade

Der er udskiftet en del mursten på den del der ligger ind imod VBG 112, filset op og malet igen. Det blev gjort da der var en del revner i muren, og vi gerne vil undgå varige skader på muren.

Ovenlysvinduer 116

Er skiftet og ejerne har selv betalt for udskiftning af 3 ud af 6 vinduer. Da ejerforeningen står for vedligeholdelse af vinduer blev det denne kompromis.

Varmeregnskab

Der har været udfordringer med at få en ejer til at betale for sit varmeregnskab, da varmemeforbruget har ændret sig i forbindelse med etablering af varmemålere. Vi har haft advokatbistand på sagen og ejeren har indvilget i at betale for sit forbrug.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2016, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 241.463 kr. som skyldes løbende udbedringer af taget, som har kostet 481.262 kr. alene i dette regnskabsår.

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at fællesudgifterne ville være uændret i 2017.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget.**



Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Renovering af tag og andre vedligeholdelsesprojekter

Motivation: Ved seneste generalforsamling fremsatte bestyrelsen et forslag om en udskiftning af tag, på baggrund af vandskader som har berørt ejendommen og ikke mindst 3 lejligheder. Forud herfor havde bestyrelsen fået indhentet en vedligeholdelsesplan fra Gaihede A/S. Forslaget om udskiftning af taget (pris ca. 3.500.000 kr.) blev vedtaget den 21. september 2016, og bestyrelsen gik i gang med det fortsatte arbejde i den anledning. Bestyrelsen var dog ikke helt sikker på, at vedligeholdelsesplanen var fyldestgørende og besluttede derfor at få lavet en ny fra et andet firma, Abildhaug A/S.

Den nye og grundigere undersøgelse konstaterede, at der alene behøvede at blive udskiftet en del af taget, og der er nu udarbejdet udbudsmateriale herpå. Samtidig med renoveringen af taget, kan der med fordel renoveres vinduer mv. Nedenfor et udsnit af udbudsbrevet, hvoraf det arbejde der ønskes tilbud på fremgår.

Forslaget stilles således på baggrund af priserne i vedligeholdelsesplanen - som kommer på hjemmesiden forud for generalforsamlingen - samt et beløb til øvrige vedligeholdelser i forbindelse med renoveringen.

Forslag: Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at gennemføre et renoveringsprojekt til et max budget på 2.000.000 kr. Mere præcise priser foreligger i slutningen af maj, hvor materialet har været i udbud.

Bestyrelsen foreslår, at der optages et fælleslån (løbetid 20 år med variabel rente på p.t. 4,5 % og med afdrag), som medlemmerne kan vælge at anvende ved finansiering af projektet.

Priser og ydelser nedenfor er vejledende:

Beskrivelse	GF beslutning
Tagrenovering og andre vedlholdelsesarbejder	1.000.000 kr.
Uforudseelige omkostninger (10 %) ...	200.000 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	1.200.000 kr.
Teknisk rådgiver ...	270.000 kr.
Byggesagsadministration (3%) ...	60.000 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	1.530.000 kr.
Moms (25%) ...	382.500 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) ...	65.000 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	15.000 kr.
Forsikring ...	7.500 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	2.000.000 kr.

Den enkelte ejer kan vælge at deltage i fælleslån eller selv at finansiere vedkommendes andel af projektet:

Forventet månedlig ydelse på fælleslån ved fordelingstal på 3 ...	227,34 kr.
Forventet månedlig ydelse på fælleslån ved fordelingstal på 4 ...	303,12 kr.
Forventet månedlig ydelse på fælleslån ved fordelingstal på 6 ...	454,68 kr.



Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

Forventet månedlig ydelse på fælleslån ved fordelingstal på 7 ...	530,46 kr.
Kontant betaling ved fordelingstal på 3 ...	35.088 kr.
Kontant betaling ved fordelingstal på 4 ...	46.784 kr.
Kontant betaling ved fordelingstal på 6 ...	70.175 kr.
Kontant betaling ved fordelingstal på 7 ...	81.871 kr.

Hver enkelt ejers andel af projektet vil blive opkrævet, når projektet er afsluttet. Samtidigt vil det være muligt, at tilmelde sig fælleslånet.

Michael Reuss uddybede forslaget.

De gamle dele af taget plus mansarden bliver udskiftet, altså den lodrette del af taget.

Når stilladset er oppe kan det betale sig at få renoveret (malet) vinduerne. De øverste vinduer trænger sikkert til udskiftning. Sætningsrevner bliver udbedret på facaden.

På baghuset 116 skal der nyt tagpap på den gamle del.

Det tag som blev udskiftet for 10 år siden skal ikke udskiftes.

En rude i vindue på tørreloft skal skiftes.

Mht. EL så er der 1 streng der bliver skiftet. Det er for tidlig endnu at sige om dørtelefoner ikke skal bruges mere. Der vil komme yderligere info herom.

Projektet sendes snart i udbud.

En af de tilstedeværende nævnte, at Abildhauge havde været "i huset" før og havde gjort et godt indtryk.

John Wachs tilbød sin assistance til bestyrelsen, da han har erfaring fra byggebranchen.

Forslaget blev sat til afstemning og blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – Vedtægtsændring

Bestyrelsen forslår følgende tilføjelse til vedtægternes §16

§ 16 stk. 3 Ved fremtidig udlejning af erhvervslokaler skal foreningens bestyrelse på forhånd godkende lejer, herunder branchekendskab.

Formanden uddybede forslaget. Baggrunden for forslaget var, at bestyrelsen fik en større kontrol med erhvervslejerne og for at undgå skævheder/ulovligheder i ejendommen.

Forslaget blev **foreløbigt vedtaget**, idet mere end 2/3 dele af de fremmødte – både efter antal og efter fordelingstal – stemte for forslaget. Imidlertid var der ikke tilstrækkeligt mange medlemmer tilstede, til at der kunne træffes endelig afgørelse om forslaget. Derfor vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling indenfor to måneder, hvor forslaget skal tages til endelig behandling.

Forslaget kræver også, at de berørte medlemmer alle stemmer for forslaget. Inden der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, vil foreningen derfor indhente samtykkeerklæringer fra de fire berørte medlemmer.



Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

Forslag 3 – Etablering af Tagterrasse over 116A, 1. tv.

Ejerne af Vesterbrogade 116A, 1. tv. John Kahlke og Tove Meurs-Gerken stiller forslag om, at ejerforeningens generalforsamling giver tilladelse til etablering af terrasse for ejerlejligheden på den nordøstlige side af baghusets tag med adgang ad indvendig trappe fra ejerlejligheden. Spark Arkitekter har på ejernes foranledning udarbejdet vedlagte 3 skitseforslag, hvor ejerne anmoder om tilladelse til etablering af terrassen principalt efter forslag A, subsidiært forslag B og mest subsidiært forslag C. Alle omkostninger ved etablering samt fremtidig vedligeholdelse påhviler ejeren af ejerlejligheden.

Der skal i givet fald tages stilling til 3 forskellige typer af tagterrasser, der er skitseret i vedlagte bilag.

Forslaget blev ved skriftlig afstemning **nedstemt**.

Forslag 4 – Udlejning af kælderrum

Nicklas Harrestrup, 116C vil gerne stille forslag om, at bestyrelsen tillades at leje kælderrummet bag varmeanlægget ud til medlemmer af ejerforeningen, og at en lejer tillades at udskifte det nuværende vindue ind til kælderrummet med en dør, så adgangsforholdene til kælderrummet forbedres.

Forslaget var indsendt for sent og kunne derfor ikke vedtages. Dirigenten oplyste, at bestyrelsen allerede har bemyndigelse til at disponere over foreningens fællesarealer. Bestyrelsen oplyste, at de var positivt stemt overfor forslaget, særligt hvis rummet kan anvendes til parkering af barnevogne også for foreningens øvrige medlemmer.

Forslaget skulle i givet fald fremsættes på en ny generalforsamling.

Ad 6 - Valg

Alle bestyrelsesmedlemmer er på valg hvert år. Simon Hansen ønskede ikke at genopstille. De øvrige bestyrelsesmedlemmer stillede op og blev enstemmigt genvalgt.

Som nyt bestyrelsesmedlem blev Nikolaj Steen Jensen valgt.

Som suppleanter blev Eva Vilhelmsen og Tove Kahlke genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Maria Mittag	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	Claus Jarvig	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	Nikolaj Steen Jensen	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	Sune Løvtrup	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	Michael Reuss Allingham	på valg i 2018
1. Suppleant	Eva Vilhelmsen	på valg i 2018
2. Suppleant	Tove Kahlke	på valg i 2018

Som revisor blev Beierholm valgt.



Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

En af de tilstedeværende spurgte ind til tidsplan for byggeprojektet. Bestyrelsen bekræftede, at tidsplan bliver lagt på hjemmesiden, så snart den foreligger. Bestyrelsen oplyste, at opstart er tidligst til efteråret. En gjorde opmærksom på, at gaderenoveringen snart vil foregå uden for deres ejendom, hvilket Abildhauge skal gøres opmærksom på.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:13.

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

<http://vesterbrogade.sjeldani.dk/>

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten, formanden
Carsten Volden (dirigent), Maria Mittag (formand))



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carsten Østergaard Volden

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

2017-05-29 08:39:32Z

NEM ID 

Maria Mittag

Underskriver

På vegne af: E/F Vesterbrogade 114-116

Serienummer: PID:9208-2002-2-853374673339

IP: 89.23.224.74

2017-06-06 05:11:43Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>