

Referat fra ordinær generalforsamling den 15. maj 2019

Onsdag den 15. maj 2019, kl. 17:30 blev der afholdt ordinær generalforsamling i ejerforeningen Vesterbrogade 114-116 med en dagsorden iht. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Vesterbo Kulturhus.

Tilstede var 13 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 15 medlemmer (i alt 72 af 171 mulige fordelingstal).

Foreningens formand Maria Mittag bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig. Dog var der på dagsordenen et forslag om etablering af altaner, som krævede at 2/3 dele af foreningens medlemmer (både efter antal og efter fordelingstal) stemte for forslaget. Imidlertid var der ikke mødt 2/3 af foreningens medlemmer op på denne generalforsamling. Dirigenten oplyste, at hvis 2/3 dele af de tilstedeværende stemte for forslaget, vil forslaget kunne endeligt vedtages på en kommende generalforsamling, hvis mindst 2/3 dele af de tilstedeværende på denne generalforsamling, stemmer for forslaget.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Byggeprojekt

Meget af 2018 handlede om det store byggeprojekt. Abildhauge stod for projektet for projektet, og det har været en yderst tilfredsstillende proces. Vi havde møde onsdage morgener med byggefolkene, og dermed var vi hele tiden tæt på projektet i samarbejde med vores projektleder Lukas fra Abildhauge. I kan læse om selve projektet på foreningens hjemmeside.

Der mangler stadig et par vinduer mod gaden Frederiksberg, de bliver malet med 1 års gennemgangen.



Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

Vandskadesag

Efter en vandskade i en lejlighed i 114 har ejeren søgt foreningens accept af ansvaret for skadens udbedring med henvisning til eventuelle mangler i arbejde, udført i forbindelse med faldstammeprojektet tilbage i 2013. Foreningens forsikring Codan har afvist efter besigtigelse med henvisning til, at ejerens gulv m.m. ikke i tilstrækkelig grad har været vedligeholdt. Foreningen har søgt at hjælpe ejeren gennem dennes advokat med at belyse sagen med særlig vægt på at belyse, hvilke arbejder der blev udført på foreningens vegne i 2013.

Opmåling

Med henblik på at opnå afklaring vedr. arealstørrelser på vores ejendom, særligt med henblik på evt. udlejning eller frasalg af fællesarealer, har bestyrelsen nu foretaget en opmåling af Geopartnere. Opmålingen har haft særligt fokus på 116, hvor foreningens vedtægter ikke har retvisende arealstørrelser på de enkelte lejligheder og desuden på ejendommens fællesarealer (opgange etc.) i både 114 og 116.

Vi har endvidere haft kontakt med en ejendomsmægler, som oplyste os om, at der er afhængigt af, hvor brugbart fællesarealet er for foreningen. Det kan ikke altid betale sig for foreningerne at sælge bagtrapper fra, fordi man risikerer at skulle installere ekstra brandsikring på hovedtrappen, som kan være dyrere end hvad man kan få for bagtrappearealerne. I bestyrelsen endte vi med at aftale, at det må være op til de beboere, som vil købe fællesarealer, at få undersøgt alle forhold ifm. et evt. salg - herunder også behov for ekstra brandsikring eller andre omkostninger for foreningen.

Portprojektet

Alle porte i gårdlauget er skiftet, og det er meningen at de fremover skal være læste. Vi ved ikke helt endnu, hvornår den kommer til at virke, men de har lovet inden 1. juni. Vi holder os løbende opdateret gennem gårdlaugets Facebookside, og vi har i bestyrelsen også kontakt med gårdlaugets bestyrelse.

Ventilation 116

I sommer gik motoren itu på den ventilation der sidder på tagtaget ved 116. Det var en større proces at få den skiftet, men det lykkedes at finde det rette firma, og den fungerer nu igen.

Butik 114

Vi har brugt en del energi på en af butikkerne i 114. De mangler udsugning og hælder deres fedt samt madrester i risten ved bagdøren opgangen 114. Sjældani er i kontakt med kommunen, og kommunen har lovet os, at de får dagbøder, hvis de ikke fikser deres ventilation.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 2.254 kr. efter at der er overført 50.024 kr. til grundfonden. Det likviditetsmæssige resultat var et overskud på 47.770 kr.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt.**



Ad 4 - Vedligeholdelsesplan

Vedligeholdelsesplanen været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen.

Dirigenten henviste til side 10 i vedligeholdelsesplanen, hvor der var et 10 års budget for fremtidig vedligeholdelse, udarbejdet af foreningens rådgiver Abildhauge.

I 2020 ville bestyrelsen samle vedligeholdelsesopgaverne til eet projekt, som forelægges for medlemmerne, som et forslag på generalforsamlingen 2020 med udførelse i 2021. Stillads alene forventes at koste ca. 500.000 kr., hvorfor det vil være en god ide, at samle alle opgaver, som kræver stillads, så foreningen kun skal afholde denne omkostning én gang.

De små opgaver i vedligeholdelsesplanen tages løbende og finansieres ved anvendelse af de penge, som i foreningens budget er afsat til løbende vedligeholdelse.

Et medlem foreslog, at foreningens fællesudgifter sættes op, så foreningen enten helt eller delvist kan finansiere de kommende projekter uden ekstra opkrævning hos medlemmerne. Et sådant forslag skal stilles som forslag til behandling på en kommende generalforsamling. Formanden oplyste endvidere, at det vil kræve en meget stor stigning i fællesudgifterne, hvis foreningen ad den vej skal finansiere de kommende større vedligeholdelsesprojekter.

Et medlem oplyste, at der var observeret en utæthed i taget. Det blev understreget, at man med det samme skal skrive en mail til bestyrelsen, når man opdager sådanne problemer.

Vedligeholdelsesplanen blev **enstemmigt taget til efterretning**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag fra medlemmerne var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - vedr. hækken mod græsplænen

Et medlem af foreningen (Anna Pi Poulsen) stiller forslag om, at hækken mod græsplænen klippes ned så den har samme højde som havens øvrige buske. Formålet er at man bedre kan se træernes stammer så træerne fremstår smukkere og tydeligere som træer.

Forslaget blev ikke behandlet på denne generalforsamling, da forslaget skal behandles på gårdlaugets generalforsamling.

Forslag 2 - vedr. cykel- og bilparkering

Et medlem af foreningen (Anna Pi Poulsen) stiller forslag om, at foreningen tager kontakt til gårdlaug om mulighed for at ændre vores forareal med cykel- og bilparkering på en måde så der bliver mindre hæk på bekostning af cykelparkerings-lomme, bilparkerings-lomme og evt. opholds-lomme m bord og bænk. Kræver at vi kan anvende noget af gårdlaugets skel. Formålet er bedre udnyttelse af forareal og ændring af grønt/belagt areal. Første skridt ville være at få udarbejdet en skitse for forslaget.

Forslaget blev ikke behandlet på denne generalforsamling, da forslaget skal behandles på gårdlaugets generalforsamling.



Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

Forslag 3 - vedr. altaner

Ejerne af Vesterbrogade 116A, 1. tv. og Vesterbrogade 116D stiller forslag om, at ejerforeningens generalforsamling giver tilladelse til etablering af altaner for de to ejerlejligheder. Altanerne udføres på samme måde og i samme materialer som de altaner, der er etableret i Vesterbrogade 114 af altan.dk. Placeringen af altanerne fremgår af vedlagte fotos, udarbejdet af altan.dk. Alle omkostninger ved etablering samt fremtidig vedligeholdelse af altanerne påhviler ejerne af de to ejerlejligheder.



Vesterbrogade 116A, 1. tv.

Tre ejere med lejligheder i stueetagen oplyste, at de var kede af projektet, da det ville give væsentligt mindre lys til deres lejligheder samt påvirke værdien af deres lejlighed negativt.

Det var en forudsætning, at altanerne godkendes i kommunen.

Forslagsstilleren kunne ikke oplyse, hvor store altanerne ville blive.

Ved skriftlig afstemning blev forslaget **ikke vedtaget**.



Vesterbrogade 116D

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at fællesudgifterne ville være uændret i 2019.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 7-10 - Valg

Alle bestyrelsesmedlemmer er på valg hvert år. Alle bestyrelsesmedlemmer modtog genvalg og blev alle enstemmigt genvalgt.

Bestyrelsen blev takket for deres store arbejde med applaus.

Som suppleanter blev Rasmus Röttger og Steffen Breinholdt valgt.



Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Maria Mittag	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Michael Reuss Allingham	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Claus Jarvig	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Niklas Harrestrup	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Daniel Oxholm	på valg i 2020
1. Suppleant	Rasmus Röttger	på valg i 2020
2. Suppleant	Steffen Breinholdt	på valg i 2020

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Foreningens nuværende revisor Beierholm blev enstemmigt genvalgt.

Ad 11 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der blev stillet spørgsmål til fordelingstallenes rimelighed. Bestyrelsen svarede, at der nu er lavet en landinspektør opmåling af ejendommen, så de nøjagtige størrelser på de enkelte lejligheder kendes. Desværre kræver det enstemmighed blandt alle foreningens medlemmer at ændre fordelingstallet.

Der har været konstateret gas-lugt i ejendommen og Hofor har været ude for at afdække problemet. Det var imidlertid ikke muligt, at afgøre hvor lugten kom fra.

Der er lugtgener fra den indiske restaurant. Kommunen er på sagen.

Flere medlemmer klagede også over lugtgener fra den koreanske restaurant.

Det blev oplyst, at dørtelefonen udelukkende fungerer ved hjælp af mobiltelefon – det er kun muligt at tilslutte én mobiltelefon pr. lejlighed. Flere medlemmer har løst dette problem, ved at anskaffe sig en mobiltelefon alene til dette formål.

Affaldssorteringen fungerer ikke så godt. Alle medlemmer blev opfordret til at holde orden i skralderummene.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:40.

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

vesterbrogade.sjeldani.dk

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Heidi Jeppesen (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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Heidi Jeppesen

Dirigent

På vegne af: Sjeldani Boligadministration

Serienummer: CVR:35677968-RID:86683607

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-05-21 12:36:14Z

NEM ID 

Maria Mittag

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Vesterbrogade 114-116

Serienummer: PID:9208-2002-2-853374673339

IP: 188.180.xxx.xxx

2019-05-21 15:32:54Z

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>