

Referat fra ordinær generalforsamling den 17. maj 2018

Torsdag den 17. maj 2018, kl. 17:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i ejerforeningen Vesterbrogade 114-116 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos SJELDANI Boligadministration AS, P. Knudsens Gade 1. 2450 København SV

Tilstede var 11 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 12 (54 fordelingstal) stemmer. Derudover deltog bygningskonstruktør Lukas Rubi fra Abildhauge A/S.

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.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Byggeprojektet kører godt. Der holdes byggemøder hver onsdag, referaterne fra disse møder kan ses på foreningens hjemmeside. Hele facaden bliver malet, så facaden ikke kommer til at fremstå plettet, som først besluttet. Dette ekstraarbejde vil medføre en budgetoverskridelse på projekt på ca. 10.000 kr., som tages fra foreningens vedligeholdelsesbudget.

Der er kommet nu bagdør i 144, så nu kan bagdøren igen låses.

Foreningens vicevært Martin fik stor ros. Martin har bl.a. etableret et barnevognsrum i 114.

Der er konstateret utæt tag i 116. Problemerne har lignet de problemer der var i 114.

Kloakkerne i gården er blevet rensat.



Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

Foreningen har brugt 35.000 kr. på at få tømt tørreloftet for affald. Det indskærpes, at tørreloftet ikke er et skralderum. Storskrald kan stilles i storskralderummet i gården.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 171.201 kr. hvoraf de 50.024 kr. overføres til foreningens grundfond

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen orienterede om ejendommens vedligeholdelsesstand og om at ejendommens vedligeholdelsesplan ligger på foreningens hjemmeside. Vedligeholdelsesplanen vil blive opdateret, når det igangværende byggeprojekt er afsluttet.

Vedligeholdelsesplanen blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Lukas fra Abildhauge præsenterede renoveringsprojektet vedr. baghuset.

Forslag 1 – vedr. renovering af baghus nr. 116

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at gennemføre renovering af baghuset til et max budget på 760.000 kr. Der bruges 200.000 kr. af foreningens egen likviditet/opsparring. Den i forvejen optagede byggekredit til tagprojektet på forhuset i nr. 114 udvides derfor med 560.000 kr.

Bestyrelsen foreslår, at der efter endte byggeprojekter (både tagprojekt nr. 114 og renovering af tag og vinduer i nr. 116) optages et samlet fælleslån i foreningen (løbetid 20 år med variabel rente på p.t. 4,5% og med afdrag), som medlemmerne kan vælge at anvende ved finansiering af projektet.

Motivation: Foreningens byggetekniske rådgiver Abildhauge A/S har i forbindelse med vandskade i baghus nr. 116 besigtiget forholdene og har fundet tagpappen tjenlig til udskiftning. I forbindelse med udskiftningen vil det være fordelagtigt at benytte stilladset til renovering af vinduerne udvendigt med slibning og maling.



Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

Budget	
Nyt tagpap på baghuset ...	140.817 kr.
Nye tagrender på baghuset ...	28.110 kr.
Istandsættelse af vinduer og døre i baghuset ...	242.450 kr.
Stillads ...	160.000 kr.
Uforudseelige omkostninger (50.000 kr. er med i ovenstående priser) ...	0 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	571.377 kr.
Teknisk rådgiver (25.000 kr. er med i ovenstående priser) ...	0 kr.
Byggesagsadministration ...	19.000 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	590.377 kr.
Moms ...	147.594 kr.
Finansiering ...	22.500 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	0 kr.
Forsikring ...	0 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	760.471 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...	760.000 kr.

Herunder vises den månedlige ydelse ved renovering af baghus, eller den kontante indbetaling man kan vælge:

Forventet månedlig ydelse på fælleslån ved fordelingstal på 3 ...	62,30 kr.
Forventet månedlig ydelse på fælleslån ved fordelingstal på 4 ...	83,07 kr.
Forventet månedlig ydelse på fælleslån ved fordelingstal på 6 ...	124,61 kr.
Forventet månedlig ydelse på fælleslån ved fordelingstal på 7 ...	145,38 kr.
Kontant betaling ved fordelingstal på 3 ...	9.825 kr.
Kontant betaling ved fordelingstal på 4 ...	13.099 kr.
Kontant betaling ved fordelingstal på 6 ...	19.649 kr.
Kontant betaling ved fordelingstal på 7 ...	22.924 kr.

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

Projektet vil starte umiddelbart efter generalforsamlingen og forventes at tage ca. to måneder.

Fejl og mangler tages til sidst, men medlemmerne må meget gerne sende besked om fejl og mangler, når de registers til Lukas Rubin.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – vedr. foreningens tørreloft

Da foreningens tørreloft kun har været brugt som afsætningssted for de ejendele, som medlemmerne ikke har brug for mere vil bestyrelsen spørge forsamlingen om den ønsker, at bestyrelsen skal arbejde videre med enten udlejning eller salg af tørreloftet.

Bestyrelsen vil gå i dialog med de ejere, som har lejlighed umiddelbart under tørreloftet om et muligt køb. På samme måde vil bestyrelsen undersøge muligheden for at etablere loftsrums, som kan lejes ud til medlemmer af foreningen.



Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

Tørreloftet er ca. 40 m². Det forventes, at tørreloftet vil kunne sælges for ca. 15.000-18.000 kr. pr. m², men salgsprisen skal undersøges nærmere.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**. Bestyrelsen vil nu arbejde videre og udarbejde et egentligt forslag, som skal behandles på en kommende generalforsamling.

Forslag 3 – vedr. tinglysning af de rigtige fordelingstal og arealer

Det konkursramte selskab af 1926 ApS ejede tidligere ejerlejlighed nr. 32,33 og 34 og der skete på et tidspunkt en udmatrikulering til 5 ejerlejligheder. I den forbindelse blev der tinglyst nogle forkerte fordelingstal ifølge tidligere administrator. De rigtige fordelingstal er aldrig blevet tinglyst, selvom det var en aftale at kurator skulle stå for dette.

For at foreningen kan rette op på dette forhold kræver det, at foreningen sætter en landinspektør på sagen. Dette har en omkostning på max 15.000 kr. inkl. moms. Herefter kræver det en ny generalforsamling, hvor de nye fordelingstal og arealer vedtages. Det vil kræve enstemmighed og alle skal derfor møde op på generalforsamlingen. Herefter skal ændringerne tinglyses, hvilket koster ca. 5.000 kr. i tinglysningsgebyr og administration. Tidligere besluttede vedtægtsændringer vil samtidigt blive tinglyst.

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens stillingtagen til, om dette er noget den skal arbejde videre med.

De andre vedtægtsændringer der er vedtaget de seneste år er ikke blevet tinglyst endnu, da ændringerne har afventet beslutning om ændring af fordelingstal og arealer.

Bestyrelsen foreslog, at hele ejendommen bliver målt op af en landinspektør. Dette vil medføre en højere regning. Generalforsamlingen var enig og accepterede en sådan budgetoverskridelse.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 – vedr. nedlæggelse af bagtrappen ved lejlighed 5 i nr. 114.

Medlem af foreningen Anne Sofie Steen har været i uforpligtende dialog med Københavns Kommune omkring reglerne for at få godkendelse til at nedlægge bagtrappen.

Bagtrappen ved vores lejlighed (dør 5) er i virkelig dårlig stand og ser i mine byggeteknisk ufaglige øjne ud til at en renovering er på sin plads. Dette skal selvfølgelig vurderes af en ingeniør eller anden faglig kompetent person. Men jævnfør vores tidligere erfaringer med revner og vandskader i ejendommen, er det måske meget godt at få undersøgt.

Men hvis det viser sig, at en renovering er nødvendig, vil jeg argumentere for, at man nedlægger bagtrappen og får ekstra boligkvadratmeter i stedet.

Rummet måler netto (ved lejlighederne bag dør 5) ca. 1,60x2,20 meter og med sådan et kammer på 3,50 kvm kan man få et lille børneværelse, et kontor, gæsteværelse, privat depot eller bare større køkken/alrum. Der er vindue i rummet, som kan beholdes som det er, eller evt. udskiftes med en større der er mere tilsvarende resten af lejlighedens vinduer.



Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

Lejlighederne her i foreningen bliver solgt med en gennemsnitlig kvadratmeterpris på omkring 40.000 kr., så en forøgelse af boligens areal, ville altså helt teoretisk forøge boligens værdi med 140.000 kr. Og nok også mere, hvis man ikke ser på det rent teoretisk, men set fra det nuværende boligmarkeds synspunkt. En hurtig søgning på boligsiden.dk på ejerlejligheder på Vesterbro (som ligner vores på 3.sal, dør 5 i søgekriterier) på 60-70 kvm., med altan, men med tre værelser fremfor to, viser tre boliger, som har en gennemsnitspris på 4.098.000 kr. Til sammenligning er vores lejlighed nyligt blevet vurderet til en million mindre, til trods for at størrelsen i kvm er fuldstændig den samme. Altså må man konstatere at antal af rum vægter højt i et evt. salg af sin bolig.

I og med bagtrappen i nr. 114 ikke har adgang til fælles loft, ikke bruges til opgang og ikke spiller en brandteknisk afgørende rolle (se senere), har vi mulighed for at indgå i et projekt som dette individuelt fra lejlighed til lejlighed, eller samlet som forening, hvis flertallet skulle være for det.

Projektet står og falder selvfølgelig med hvor omfattende og bekosteligt det vil blive at sløjfe bagtrappen med hensyn til brandsikkerheden.

Derfor har jeg som først nævnt indledt en dialog omkring dette med Teknik- og Miljøforvaltningen ved Københavns Kommune, og deres umiddelbare svar er, at vores trappeopgang er udført i terrazzo og dermed beton, så er et sprinkleranlæg ikke nødvendigt at etablere på fortrappen.

Mit forslag til generalforsamlingen er derfor, at bagtrapperummet til hver lejlighed overgår til privat istandsættelse (for at afhjælpe bygningskaderne på disse rum), anvendelse og omkostning, samt at vi indleder en byggesag for at få undersøgt brand- og flugtforhold med efterfølgende ansøgning om byggetilladelse til nedlæggelse af bagtrappe.

Forslaget blev **ikke taget til afstemning**, idet forslagsstilleren vil komme med et mere detaljeret forslag til en kommende generalforsamling, hvor de konkrete arealer vil fremgå, ligesom pris for arealerne vil fremgå og beregning af foreningens øgede indtægt på fællesbidrag vil fremgå. Endvidere skal det undersøges, om andre lejligheder i ejendommen kan inkluderes i forslaget.

Ad 6 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at fællesbidraget ville være uændret i 2018.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 7, 8, 9 og 10 - Valg

Alle bestyrelsesmedlemmer er på valg hvert år. Foreningens formand Maria Mittag modtog genvalg. Bestyrelsesmedlemmerne Claus Jarvig og Michael Reuss Allingham modtog ligeledes genvalg. Bestyrelsesmedlem Sune Løvtrup og Nikolaj Steen Jensen er udtrådt af bestyrelsen, da de er fraflyttet. Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Nicklas Harrestrup og Daniel Oxholm valgt.

Som suppleanter blev Anne Sofie Steen og Rasmus Röttger valgt.



Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Maria Mittag	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Claus Jarvig	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Nicklas Harrestrup	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Daniel Oxholm	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Michael Reuss Allingham	på valg i 2019
1. Suppleant	Anne Sofie Steen	på valg i 2019
2. Suppleant	Rasmus Röttger	på valg i 2019

Som revisor blev Beierholm genvalgt.

Ad 11 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Serviceattesten i elevatoren skal opdateres. Det blev også foreslået, at der lægges nyt linoleum på gulvet i elevatoren.

Bestyrelsen vil undersøge muligheden for at lave en rabataftale med Flügger, som måske vil kunne give foreningens medlemmer 15 % i rabat.

Der blev stillet forslag om mere plads til cykelparkering i kælderen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:08.

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: 195.225.90.179
2018-06-18 13:03:02Z

NEM ID 

Maria Mittag

Formand

På vegne af: E/F Vesterbrogade 114-116
Serienummer: PID:9208-2002-2-853374673339
IP: 89.23.224.74
2018-06-18 15:27:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XXENH-KK0IZ-26O4G-ASWS8-HPSMD-BBMNF

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>