



**E/F Vestervænget**  
**CVR-nr. 15073101**  
**Referat af ordinær generalforsamling 2024**

Onsdag den 11. december 2024 kl. 18.30 blev der holdt ordinær generalforsamling i E/F Vestervænget i Karens Minde Kulturhus "Loftet", Wagnersvej 19, 2450 København SV.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.
3. Godkendelse af årsregnskabet for 2023-2024 med påtegning af revisor.
4. Godkendelse af budget for 2024-2025.  
Bestyrelsen foreslår fællesudgiften stiger 3 % pr. 1. oktober 2025.
5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.

**Forslag A.** Bestyrelsen foreslår at nedlægge affaldsskakterne i ejendommen, for at øge sortering til affald, og spare minimum 100.000 kr. årligt på rens og ugentlig skaktning.

Motivation: Affaldsskakte må kun bruges til den lille del af affaldet der hedder restaffald. Det øvrige affald, som udgør ca. 70 % af husholdningsaffaldet, skal bæres ned i gården og fordeles i beholdere. Affaldsskakterne giver dårligt arbejdsmiljø og er dyre i drift. Erfaringer og undersøgelser viser, at restaffald som indsamles i beholdere, er sorteret bedre end affald som indsamles i skakte. Den øgede sortering giver mere genanvendelse hvilket mindsker miljøbelastningen og bidrager til nedbringelse af klimaudfordringerne. Ejendommens affaldssystem bør være så grønt som muligt. Arbejdsmiljø skal være så godt som muligt.

**Forslag B.** Bestyrelsen har på baggrund af en anbefaling fra foreningens bygherrerådgiver og af hensyn til sikkerheden iværksat renovering af den bærende konstruktion, der understøtter reposerne i samtlige opgange. Det medfører en ekstraordinær udgift på op til 3.5 mio. kr. inkl. moms.

Bestyrelsen foreslår renoveringen af indgangsportalene finansieret ved et af følgende forslag:

- Finansieringsforslag 1: Finansiering af facadeprojektet udvides tilsvarende, med fælleslån og kontant betaling, ny samlet budget 81,5 mio. kr. inkl. moms. *Anbefales af bestyrelsen.*

*(budgetramme byggesag 78 mio. kr. + reposer 3,5 mio.kr. inkl. moms)*

- Finansieringsforslag 2: Udgiften finansieres af grundfonden. Det betyder, at grundfondens midler vil være opbrugt pr. 1. juni 2025. Opsparingen udgør 174.000 kr. månedligt.

Bestyrelsen anbefaler finansierings forslag 1.



**Forslag C.** Bestyrelsen anmoder generalforsamling om at tage stilling til at tegne en skadedyrsforsikring, forsikringspræmie 2025, 40.000 kr. årligt, se bilag.

**Forslag D.** Forslag fra Mads Dahl betaling for manglende deltagelse i gård/arbejdsdag, se bilag.

**Forslag E.** Forslag fra Connie Pedersen:

1: Nye gårdmøbler, gerne i noget materiale der er nemt at holde

2: Flere tørrerum, som det i 53

3: Skur til have/ gård redskaber, så

Beboere selv kan lave lidt hvis man har lyst

4: Et aflåst cykelskur i gården kun til ladcykler

5: Nye gynger til børnene på begge sidder

6. Valg af formand hvert 2. år

Konstitueret bestyrelsesformand Lise Skjøt Møller, nr. 61, st. tv. er på valg for en 1-årig periode og genopstiller.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Nana B. A. Seedorf, nr. 59, st. tv., er på valg for en 2-årig periode og genopstiller.

Ulrik B. Nielsen, Nr. 55, 1. th., stiller op som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Helle O. Andersen, Nr. 46, st. tv., stiller op som bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

Rasmus Jørgensen, Nr. 51, 3. tv., stiller op som bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

8. Valg af suppleanter

Louise Winther Dahl, Nr. 63, st. tv., stiller op som suppleant for en 1-årig periode.

Frederik B. Melchiorson, Nr. 46, 4. th., stiller op som suppleant for en 1-årig periode.

9. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Redmark.

10. Eventuelt

---o0o---

Formand Lise Skjøt Møller bød velkommen til generalforsamlingen og til Søren Ralph Hansen og Adam Frimann fra CEJ Ejendomsadministration. Bestyrelsen blev ligeledes introduceret, samt Peter Pouplier og Ulrik Bjørn Nielsen som bistod bestyrelsen med byggesagen. Herudover var Mikkel Bechsofft Christensen fra Københavns Kommune indbudt af bestyrelsen til behandling af dagsordenspunkt 5.

Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

#### **Ad 1. Valg af dirigent og referent.**

Bestyrelsen foreslog Søren Ralph Hansen som dirigent og Adam Frimann referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.



Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 47 ud af 298 medlemmer var repræsenteret, heraf 14 ved fuldmagt.

Herefter blev forslag A under dagsordens punkt 5 behandlet.

**Forslag A.** Bestyrelsen forslår at nedlægge affaldsskakterne i ejendommen, for at øge sortering til affald, og spare minimum 100.000 kr. årligt på rens og ugentlig skaktning.

Motivation: Affaldsskakte må kun bruges til den lille del af affaldet der hedder restaffald. Det øvrige affald, som udgør ca. 70 % af husholdningsaffaldet, skal bæres ned i gården og fordeles i beholdere. Affaldsskakterne giver dårligt arbejdsmiljø og er dyre i drift. Erfaringer og undersøgelser viser, at restaffald som indsamles i beholdere, er sorteret bedre end affald som indsamles i skakte. Den øgede sortering giver mere genanvendelse hvilket mindsker miljøbelastningen og bidrager til nedbringelse af klimaudfordringerne. Ejendommens affaldssystem bør være så grønt som muligt. Arbejdsmiljø skal være så godt som muligt.

Mikkel Bechsøfft Christensen fra Københavns Kommune var indbudt af bestyrelsen, idet Københavns kommune tilbød gratis rådgivning i forbindelse med nedlukning af ejendommens affaldsskakte. Hvis affaldsskakterne nedlukkes, vil kommunen fortsat følge ejendommen i de 3 efterfølgende måneder, for at sikre sig, at den nye affaldsløsning fungerer optimalt.

Herefter forklarede Mikkel hvordan nuværende affaldsløsning var og blev håndteret. Det er langt billigere for ejendommen at sortere genanvendeligt affald, end restaffald. Mikkel forventer, at foreningen sparer en del penge på sortering af restaffald.

Nedlukning af affaldsskakterne var en engangsomkostning, som forventes at være mindre end besparelsen det første år.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og vedtaget, i det 3 stemte i mod og resten for.

## **Ad 2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.**

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen

Formanden nævnte herudover, at bestyrelsen havde arbejdet på en ny hjemmeside, som næsten var klar. Bestyrelsen ville gerne have input til forslag og ændringer ved den nye hjemmeside.

Afgående bestyrelsesmedlem Lars Møller Jensen blev rost for sine mange år i bestyrelsen med applaus.

Peter Pouplier fortalte om en vandskade der havde været ugen forinden generalforsamlingen og understregede vigtigheden af, at medlemmerne altid benytter foreningens egen VVS'er Kemp og Lauritsen, når der skulle ske ændring på foreningens varmeanlæg. Som følge af vandskaden havde mange medlemmer været uden varme i flere dage. Det havde taget Kemp og Lauritzen flere dage, at få driften på varmeanlægget i normal tilstand. Et par medlemmerne opfordrede bestyrelsen til



at undersøge muligheden for bedre kommunikationskanaler, når der sker vandskade i eller op til en weekend. Flere medlemmer vidste ikke hvem de skulle kontakte om den manglende varme.

Herefter var der enkelte afklarende spørgsmål.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

### **Ad 3. Godkendelse af årsregnskabet for 2023-2024.**

Adam Frimann gennemgik årsrapport for 2023-2024.

Foreningen havde skiftet revisor til Redmark, og som noget nyt fremgik både grundfond, og indtægter og udgifter fra vaskeriet i resultatopgørelsen, hvilket revisor havde lavet en bemærkning om. Resultatopgørelsen udviste et underskud på 12.874.615 kr., hvilket skyldes den igangværende byggesag, hvor der var brugt 15.300.000 kr. af grundfonden, jf. generalforsamlingsbeslutning. Herudover var henlagt 55.275 kr. til vedligeholdelse af vaskeriet. Efter henlæggelse til grundfond på 2.088.197 kr. og anvendelse af grundfonden på 15.300.000 var det overførte resultat på 281.913 kr. som var overført til egenkapitalen.

Balancen udgjorde pr. 30. september 2024 64.212.435 kr. Hvoraf 48.820.482 kr. udgjorde den igangværende byggesag Egenkapitalen udgjorde 483.960 kr. og grundfonden udgjorde 2.237.767 kr.

Herefter var enkelte afklarende spørgsmål bl.a. til fælleslånet.

Årsregnskabet for 2023-2024 blev herefter enstemmigt godkendt.

### **Ad 4. Godkendelse af budget for 2024-2025.**

Adam Frimann gennemgik budget for 2024-2025. Der var budgetteret med en stigning af fællesudgifter med 4% med pr. 1. oktober 2024, som var effektueret og godkendt på sidste års ordinære generalforsamling. Indtægter udgjorde 6.854.450 kr. Driftsomkostninger var budgetteret til 4.484.000 kr. Det var afsat 900.000 kr. til renholdelse, herunder var viceværtservice. Som noget nyt var budgetteret 100.000 kr. vinduespolering, for de vinduer som ikke kan åbne i karnappen. Der var afsat 600.000 kr. til løbende vedligeholdelse og 300.000 kr. til planlagt vedligeholdelse (se vedligeholdelsesplan). Efter henlæggelse til grundfond og henlæggelse til vedligeholdelse af vaskeri, var det forventede overførte resultat 162.450 kr.

Samtidig var foreslået, at fællesudgiften stiger 1. oktober 2025 med 3 %, som ville indgå i budget 2025-2026.

Et medlem spurgte, hvorfor fællesbidraget skulle stige, hvortil blev svaret, at det er for at følge almindelig inflation og undgå fremtidige store stigninger i fællesudgiften.



Et medlem spurgte om forslag C om skadedyrsforsikring var indregnet i budgettet, hvilket det ikke var.

Hertil var en debat om, hvilke vinduer som var inkluderet i vinduespolering. Et par medlemmer oplyste, at der var flere vinduer som ikke kan vaskes indefra, da de kun åbner indad. *Efter generalforsamling kan oplyses, at I tilbuddet om vinduespolering er kun medtaget vinduer som ikke kan åbnes. De øvrige vinduer er hovedsageligt sidesvinges vinduer, hvor rammen kan åbnes og svinges ca. 90 grader, således rudens udvendige side kan pudses indefra. Der henvises til brugervejledning af døre og vinduer på foreningens hjemmeside.*

Budgettet for 2024-2025 blev herefter godkendt inkl. stigning i fællesbidraget på 3% pr. 1. oktober 2025.

#### **Ad 5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.**

**Forslag A.** Bestyrelsen forslår at nedlægge affaldsskakterne i ejendommen, for at øge sortering til affald, og spare minimum 100.000 kr. årligt på rens og ugentlig skaktning.

Motivation: Affaldsskakte må kun bruges til den lille del af affaldet der hedder restaffald. Det øvrige affald, som udgør ca. 70 % af husholdningsaffaldet, skal bæres ned i gården og fordeles i beholdere. Affaldsskakterne giver dårligt arbejdsmiljø og er dyre i drift. Erfaringer og undersøgelser viser, at restaffald som indsamles i beholdere, er sorteret bedre end affald som indsamles i skakte. Den øgede sortering giver mere genanvendelse hvilket mindsker miljøbelastningen og bidrager til nedbringelse af klimaudfordringerne. Ejendommens affaldssystem bør være så grønt som muligt. Arbejdsmiljø skal være så godt som muligt.

Forslaget var allerede behandlet tidligere på aftenen. Forslaget blev vedtaget.

**Forslag B.** Bestyrelsen har på baggrund af en anbefaling fra foreningens bygherrerådgiver og af hensyn til sikkerheden iværksat renovering af den bærende konstruktion, der understøtter reposerne i samtlige opgange. Det medfører en ekstraordinær udgift på op til 3.5 mio. kr. inkl. moms.

Bestyrelsen foreslår renoveringen af indgangsportalerne finansieret ved et af følgende forslag:

- Finansieringsforslag 1: Finansiering af facadeprojektet udvides tilsvarende, med fælleslån og kontant betaling, ny samlet budget 81,5 mio. kr. inkl. moms. *Anbefales af bestyrelsen. (budgetramme byggesag 78 mio. kr. + reposer 3,5 mio.kr. inkl. moms)*

- Finansieringsforslag 2: Udgiften finansieres af grundfonden. Det betyder, at grundfondens midler vil være opbrugt pr. 1. juni 2025. Opsparingen udgør 174.000 kr. månedligt.

Bestyrelsen anbefaler finansierings forslag 1.

Bestyrelsen motiverede forslaget, og oplyste, at arbejdet var igangsat, idet der var en risiko for fare. Det blev bemærket, at der i den store byggesag fortsat var 2,5 mio. kr. til uforudsigelige udgifter, men at foreningen ikke ville disponere over pengene, før byggesagen var færdig.

Forslaget og finansieringsforslag 1 blev sat til afstemning. Med 1 stemme i mod og resten for, blev forslaget vedtaget.



**Forslag C.** Bestyrelsen anmoder generalforsamling om at tage stilling til at tegne en skadedyrsforsikring, forsikringspræmie 2024, 40.000 kr. årligt, se bilag.

Bestyrelsen havde anmodet generalforsamlingen om at tage stilling til forslaget. Bestyrelsen havde beregnet, at denne ekstra sikkerhed, svarede til ca. 11 kr. om måneden pr. lejlighed.

Af bilaget fremgik at præmien var ca. 40.000 kr. i 2022, hvortil Adam Frimann bekræftede, at tilbuddet fortsat var gældende i 2024.

Flere medlemmer tilkendegav deres holdning til forslaget, herunder flere opfordringer til at stemme ja. Bestyrelsen havde ikke foreslået en stigning i fællesudgiften, såfremt forslaget vedtages. Udgiften ville indregnes i foreningens driftsbudget.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

**Forslag D.** Forslag fra Mads Dahl betaling for manglende deltagelse i gård/arbejdsdag, se bilag.

Forslagsstiller var ikke selv til stede, men forslaget blev motiveret af Louise Winther Jensen, som havde god erfaring med fra sin tidligere forening.

Hertil tilkendegav flere medlemmer deres holdning for eller imod forslaget.

Et medlem efterspurgte hvem der skulle administrere hvem der deltager, og hvor længe skal man deltage. Herudover var der i forslaget ikke taget hensyn til personer med nedsat funktionsevne, som ikke har mulighed for at deltage.

Bestyrelsen blev opfordret til at invitere til gårddag fx via mail.

Dirigenten oplyste, at forslaget som minimum skulle vedtages som en vedtægtsændring med kvalificeret flertal og såfremt det vedtages, skal forslaget tinglyses. Hertil er en risiko for, at tinglysningsretten kræver enstemmighed.

Forslaget blev sat til afstemning. 3 stemte for, 1 blank og resten i mod. Forslaget blev ikke vedtaget.

Flere medlemmer gjorde opmærksom, på at de ikke stemmer nej til at deltage i gårddagen, men kun selve forslaget i sin nuværende ordlyd.

#### **Forslag E.**

Forslag fra Connie Pedersen:

1: Nye gårdmøbler, gerne i noget materiale der er nemt at holde

2: Flere tørrerum, som det i 53

3: Skur til have/ gård redskaber, så

Beboere selv kan lave lidt hvis man har lyst



4: Et aflåst cykelskur i gården kun til ladcykler

5: Nye gynger til børnene på begge sidder

Forslagsstiller var ikke til stede.

Bestyrelsen kommenterede på de forskellige punkter. Bestyrelsen var i gang med at få indkøbt gårdmøbler. Ejendommen har allerede et rum til haveredskaber, medlemmerne kunne kontakte bestyrelsen for at få adgang. Bestyrelsen ville forsøge at finde et kælderrum som kunne inddrages til ekstra tørrerum.

De øvrige punkter skulle medtages i gårdudvalget, som bestod af Else M. Melchiorsen og Robin Theilade. Øvrige medlemmer blev opfordret til at melde sig ind i gårdudvalget.

### **Ad 6. Valg af formand hvert 2. år.**

Konstitueret bestyrelsesformand Lise Skjøt Møller, nr. 61, st. tv. var på valg for en 1-årig periode og blev genvalgt med akklamation.

### **Ad 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Nana B. A. Seedorf, nr. 59, st. tv. var på valg for en 2-årig periode og blev genvalgt.

Ulrik B. Nielsen, Nr. 55, 1. th. stillede op som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode og blev valgt.

Louise Winther Dahl, Nr. 63, st. tv. og Rasmus Jørgensen, Nr. 51, 3. tv., stillede begge op som bestyrelsesmedlemmer for en 1-årig periode og blev begge valgt.

Kandidaterne præsenterede kort sig selv.

### **Ad 8. Valg af suppleanter.**

Frederik B. Melchiorsen, Nr. 46, 4. th. og Signe Risager, nr. 46, 4. tv stillede begge op som suppleant for en 1-årig periode. Begge blev valgt med akklamation.

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Formand, Lise Skjøt Møller | Johan Kellers Vej 61, st. tv. (på valg i 2026) |
| Ulrik B. Nielsen           | Johan Kellers Vej 36, st. th. (på valg i 2027) |
| Louise Winther Dahl        | Johan Kellers Vej 63, st. tv. (på valg i 2026) |
| Rasmus R. M. Jørgensen     | Johan Kellers Vej 51, 3. tv. (på valg i 2026)  |
| Nana A. P. Seedorff        | Johan Kellers Vej 59, st. tv. (på valg i 2027) |

Som suppleanter:

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| 1. suppleant, Frederik B. Melchiorsen | Johan Kellers Vej 46, 4. th. (på valg i 2026) |
| 2. suppleant, Signe Risager           | Johan Kellers Vej 46, 4. tv. (på valg i 2026) |

Afgående bestyrelsesmedlemmer Else M. Melchiorsen og Thor Larholm blev takket for deres tid i bestyrelsen.

### **Ad 9. Valg af revisor.**

Redmark blev genvalgt.



#### **Ad 10. Eventuelt.**

Et medlem efterspurgte muligheden for individuelt tilkøb af børnesikring af vinduerne. Entreprenøren har efterfølgende oplyst, at leverandøren af vinduer ikke har mulighed for at hjælpe med tilkøb af børnesikring.

Et medlem spurgte til hvem der vedligeholder de nye vinduer. Ejerforeningen vedligeholder klimaskærmen og den udvendige side af de nye vinduer. Ejerforeningen har forsikret hele bygningen, herunder vinduerne. Ejere skal selv vedligeholde den indvendige side af vinduerne, og vinduesruder, se vedtægtens §15.2. Der henvises til vedligeholdelsesvejledning som er på foreningens hjemmeside. Bestyrelsen henviste også til udluftningsvejledningen på hjemmeside.

Flere medlemmer oplyste, at der havde været vinduespoleret en gang, men at resultatet ikke var tilfredsstillende. Efterfølgende kan oplyses, at ejerforeningens nye fælles vinduespolering endnu ikke er igangsat, da byggesagen ikke er færdig. Det er entreprenøren som har fået de nye vinduer pudset i forbindelse med aflevering af etaper.

Vedlagt nærværende referat er estimat for byrdeberegner ifm. byggeprojekt ved samlet budget på 81,5 mio. kr.

Da ikke flere ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.15

**Dette dokument er underskrevet digitalt af formanden og dirigenten ved brug af MitID. Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.**



# 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.”

## Lise Skjød Møller

### Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Vestervænget

Serienummer: c58588f2-106c-4e7c-9ab5-7421e2f69ac4

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-01-07 10:24:58 UTC



## Søren Ralph Hansen

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

### Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

Serienummer: 217f129a-f3bd-4c11-aa8e-cac68d854d7d

IP: 178.72.xxx.xxx

2025-01-09 08:23:17 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### 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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

Vestervænget E/F november 2024.

## Bestyrelsens beretning

Siden sidste ordinære generalforsamling 5. marts 2024 er det stadig først og fremmest renoveringen af vores ejendom, der er i bestyrelsens fokus.

Det har fortsat været en omfattende logistisk proces med varslinger, nøgler, mangesedler, besigtigelse o.s.v., som bestyrelsen har engageret sig aktivt i, da forsinkelser, som skyldes os som ejere kan udløse større ekstraregninger og i øvrigt påvirke det samlede projekt unødigt.

I august indkaldte bestyrelsen på foranledning af et medlem til ekstraordinær generalforsamling for at få afklaret til foreningens holdning til udseendet af de grå fiberplader på karnapperne. Ved samme lejlighed blev budgettet til renoveringsprojektet på bestyrelsens anmodning udvidet til 76 mio. samt – på forslag fra salen – en ekstra reserve på 2 mio. kr.

Det er bestyrelsens opfattelse, at det generelt går rigtig godt. Status for renoveringsprojektets tidsplan er nu, at renovering af karnapper, altaner og gavle er afsluttet i februar 2025 og herefter udestår udskiftning af opgangsdøre og renovering af facaden rundt indgangsdørene.

Desværre har det vist sig, at de jernbjælker, der ligger over indgangsdørene og som understøtter opgangens repos generelt er i meget dårlig stand. Foreningens rådgiver, Rambøll, har derfor anbefalet, at jernbjælkerne udskiftes. Det er et betydelig større indgreb end forudset i renoveringsprojektet, men da den dårlige tilstand udgør et sikkerhedsproblem, som skal håndteres, har bestyrelsen besluttet, at aftale igangsættelse heraf som led i det igangværende renoveringsprojekt. Finansieringen heraf er til beslutning på den ordinære generalforsamling december 2024.

I september 2024 trådte foreningens formand, Martin Nørgaard Petersen, tilbage og bestyrelsen konstituerede sig med suppleanterne Lise Skjøt Møller som formand og Else Melchiorsen som fuldgyldigt medlem.

Bestyrelsen har indgået aftale om renovering af vaskeriet i lige side, herunder udskiftning af 2 af maskinerne. Renoveringen forventes at gå i gang i januar 2025. endvidere har bestyrelsen skiftet mailsystem og er i gang med at opdatere hjemmesiden. Der er udarbejdet en bestyrelsesmanual, der vil blive lagt på hjemmesiden.

Bestyrelsen har udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan for ejendommen, hvori dels indgår de vedligeholdelsesarbejder, der skal ske regelmæssigt, men hvor også de større forestående opgaver som vej/gårdrenovering, renovering af opgangstrapper og taget fremgår. Bestyrelsen opfordrer til, at gårdrenoveringsudvalg (nedsat på generalforsamlingen marts 2024) kommer i gang igen.

Ud over generne fra renoveringen af ejendommen, så har den ekstraordinære voldsomme støj fra S-toget nok været det, der har generet de fleste beboere mest. Der er blevet klaget intensivt til Banedanmark og Transportministeriet og vi er blevet stille forbedringer i udsigt (etablering af flere smøremaskiner ved skinnerne. Men det har endnu ikke fjernet støjen. Det har de nye støjisolerede vinduer mod gården, men det er en stakket frist, når varmere vejr igen sætter ind og der er behov for åbne vinduer.

Bestyrelsen er meget tilfredse med viceværtaftalen og med Kian, der dagligt varetager opgaven. Alle glæder sig til at renoveringsprojektet afsluttes til april og at byggepladsen forsvinder, så vi kan genindtage gårdene og vejen. Der vil i 2025 være fokus på at foreningen får sig retableret på vejen og i gårdene og får det praktiske og trappevask til at fungere optimalt i samarbejde med viceværten. En af opgaverne bliver at få opgangenes affaldsskakte nedlagt og placeret containere til restaffald hensigtsmæssigt.

# Byrdeberegner

Dette regneark viser den anslåede udgift per lejlighed for et givet beløb til betaling efter fordelingstal. Til venstre er udgiften pr. lejlighed ved en enkeltbetaling. Til højre er den månedlige ydelse ved at deltage i et fælleslån. Senest opdateret 29. januar 2025

## ENKELTBETALING

*Det samlede beløb er her antaget til at være 81.500.000 kr. fratrukket 15.300.000 kr. fra grundfonden. Yderligere tilskud fra byfornyelse er sat til 18.700.000 kr.*

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Endeligt beløb:</b> | <b>47.500.000 kr.</b> |
| Samlet fordelingstal:  | 16.820                |

Per lejlighed:

|    | <b>Enkelbetaling</b> |
|----|----------------------|
| 52 | 146.849 kr.          |
| 55 | 155.321 kr.          |
| 66 | 186.385 kr.          |
| 77 | 217.449 kr.          |

## FÆLLESLÅN

*Det antages, at lånet afdrages over 20 år med kvartalsvisrentetilskrivning. Renten er pt. 4,65 %*

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Hovedstol                     | 47.500.000   |
| Provenue                      | 47.500.000   |
| <b>Pålydende rente per år</b> | <b>4,65%</b> |
| Løbetid i år                  | 20           |
| Antal terminer                | 4            |

Foreningen samlet:

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Ydelse pr. kvartal</b> | <b>913.890 kr.</b> |
| Samlet ydelse efter 20 år | 73.111.200 kr.     |

Per lejlighed:

|    | <b>Ydelse pr. måned</b> |
|----|-------------------------|
| 52 | 942 kr.                 |
| 55 | 996 kr.                 |
| 66 | 1.195 kr.               |
| 77 | 1.395 kr.               |

