

Til medlemmerne i Ejerforeningen Holmbladsgade 105 / Cumberlandsgade 2-8
Ejd.nr. 2-342

Referat af ordinær generalforsamling i ejerforeningen Holmbladsgade 105 / Cumberlandsgade 2 - 8

År 2025, den 7. april, kl. 18.00 på ejendommens loft, Holmbladsgade 105, 2300 København S, afholdtes ordinær generalforsamling i ejerforeningen Holmbladsgade 105/ Cumberlandsgade 2 - 8 med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag efter afsnit 10.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af forperson for bestyrelsen i lige år.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Der var 14 ejere repræsenteret med et samlet fordelingstal på 86/319, heraf var 12 fremmødt ved fuldmagt. Endvidere deltog Magnus Boas og Rene Holmbergius Anias fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Bestyrelsen opfordrede til, at ejere som forsat modtog fysisk post fra administrationen, henvendte sig til administrator på maq@swe.dk, så deres mail kunne blive registreret.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsens forperson, Ann F. Jørgensen, bød velkommen og foreslog Magnus Boas som dirigent og som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget, og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og indvarslet, ved indkaldelse udsendt 7. marts 2025, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig på alle punkter.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Forperson Ann F. Jørgensen, bestyrelsesmedlem Gitte Holm og Claus Ljungdahl sammen aflagde bestyrelsens beretning. Hertil kunne det nævnes:

Ann Fonseca:

Det foregående år har vi haft fokus på at få godkendt og opstart af renovering af facade og udskiftning af vinduer, samt igangsættelse af altanprojekt.

Brandinspektionen er gennemført. "Overordnet set var brandsikkerheden i ejendommen rigtig fin og de fleste forslag til udbedringer er ikke særlig kritiske." Der er nogle lejligheder, der ikke er blevet gennemgået. Vi vil følge op på disse næste år. Husk at det kun er synlige ting der er omfattet af inspektionen. Fx er gamle ledninger og el tit en brandfare ældre bebyggelse, dette er ikke omfattet af inspektionen.

Ejere vil få brandrapporten tilsendt. Vi vil også sende en skrivelse til ejere med en opsummering af resultater fra inspektionen af lejligheder, så alle kan få gavn af generel vejledning. Ejere vil også individuelt blive informeret om forhold noteret i egen lejlighed. Det er ejers eget ansvar, hvordan de vil følge op på denne viden.

Det bemærkes at der generelt er problemer med personlige ejendele i opgangene, fx sko, støvsugere, ting ophængt på bagdøre mm. Dette er ikke tilladt i henhold til brandlovgivning. Der må alene være postkasser af metal og én dørmatte pr. Lejlighed. Dette gælder således også planter, fodtøj, cykler, barnevogne mm. i trapperummet.

I henhold til lovgivning fortsætter vi i foreningen med en årlig brandinspektion af fællesområder.

Andet fra årets gang:

Vi har fået udført en gennemgående renovering af ejendommens kloakker på baggrund af sidste års kamerainspektioner.

Rens af tagrender og nedløbsbrønde er sat på abonnement, så de vedligeholdes årligt.

Vi har fået opdateret elementer i fyrrum i 2024, og har kunnet se effekt denne vinter. De gamle rør skaber stadig problemer en gang imellem, men der er nu lavet by-pass adgang til koldt vand, så der altid kan løbe vand i rørene, når der er årlige tjek. Det mindsker risikoen for tilstopning indtil lejlighederne. Gennemgribende renovering af rør og fyrrum er næste punkt på vedligeholdelsesplanen efter facade og vinduer er renoveret.

Gitte Holm:

Bylivsgadepuljen

Vi er (endnu engang) 1 blandt 8 udvalgte projekter i Bylivsgadepuljen. Arkitektfirmaet Tredje Natur er i færd med at udarbejde et projektforslag, som sendes til høring 30. maj, og det forventes, at Borgerrepræsentationen tager stilling til de 8 projektforslag 10. oktober. Det forventes at 6-7 af de 8 projekter kan realiseres.

Det, der gør sig gældende for puljen er, at der ikke må graves - og forskønnelsen bygger derfor på plantebede i genbrugsbeton i forskellige størrelser, nogle store nok til at der kan plantes mindre træer. Enkelte med bænke og andre features - og måske nogle løsninger til cykler/ladcykler. Der vil i samme omgang blive søgt om tidsbegrænset parkering ved kiosken og evt. ensretning af gaden.

I forbindelse med høringsrunden får alle ejere (og andre interesserede) mulighed for at kommentere på projektforslagene - og vi vil opfordre til at I smider en kommentar og bakker op om projektet, så politikerne kan fornemme begejstringen blandt alle os, der bor her.

Altaner

Vi har valgt at gå videre med Min Altan, og ansøgningen er netop sendt til kommunen. Vi forventer, at altanerne mod gården realiseres, mens vi er knap så sikre på, at altanerne mod gaden bliver godkendt. De vinduer, der skiftes ud med altandøre, vil blive modregnet i facadeprojektet, således den enkelte ejer, som får altan, får en rabat på det vindue, der oprindeligt er tænkt ind i budgettet for facaderenoveringen.

Vi afventer med at bestille og montere vinduer i de tilfælde, hvor der potentielt kommer altan, indtil byggeansøgningen er godkendt hos kommunen. Det nuværende stillads vil blive taget ned, før altanerne sættes op, hvilket sker ved hjælp af lift. En eventuel forsinkelse på behandlingen, der gør, at vi først får klarhed over vinduessituationen (ud mod Holmbladsgade) efter stilladset er taget ned, resulterer i, at de resterende seks vinduer monteres af Min Altan - med lift.

Claus Ljungdahl:

Det igangværende renoveringsprojekt af facader og udskiftning af vinduer, forløber helt efter planen.

Renoveringen blev igangsat i februar måned - og vil blive afsluttet som planlagt primo juli. Budgettet overholdes, også selv om der undervejs i renoveringen, er konstateret yderligere skader på facaden.

Det er det generelle indtryk, at på trods af en del støj, rod og øvrige gener i forbindelse med arbejdet, så er processen ind til nu forløbet fornuftigt.

Entreprenøren har taget de henvendelser vi har modtaget i bestyrelsen til efterretning.

Den næste store etape i renoveringen er udskiftning af vinduerne. Der er netop hængt ejerinformation op om adgang til lejlighederne. Heraf fremgår, at hvis man ikke kan være tilstede på det tidspunkt vinduerne skal udskiftes, kan man seneste på fredag d. 11. april aflevere sin nøgle i en dertil opsat postkasse ved bagtrappen [Cumberlandsgade 2](#).

Bestyrelsen nævnte at mere specifik information om brandinspektionen ville blive sendt frem til ejerne, men overordnet så det fint brandsikkerhed. Bestyrelsens mindede om, at der ikke måtte henstilles ting på trapperne. Kun postkasse og en dørmåtte.

Det var muligt at leje plads til sin barnevogn gennem gårdlauget.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med revisors påtegning.

Foreningens revisor havde givet årsregnskabet en blank påtegning, da der ikke var nogen særlige bemærkninger til foreningens økonomi.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2024. Foreningen havde haft indtægter for kr. 855.799, og omkostninger for kr. 1.179.326, hvilket et resultat før renter på kr. -323.527. Foreningen havde haft renteudgifter for kr. 2.000. Årsregnskabet udviste et endeligt resultat på kr. -325.527.

Årsregnskabet 2024 blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

René Holmbergius Anias gennemgik status på facadeprojektet. Der var givet mandat på omkring 10 millioner, og projektet startede i februar. Der var en klar forventning om, projektet ville blive holdt inden for budget, og det forventes afsluttet primo juli. Stilladset stod stadig oppe, da det var nødvendigt for udførsel af slutrevidering.

Det var snart tid til udskiftning af vinduer. Nøgler kunne afleveres ved bagtrappe på Cumberlandsgade 2.

Foreningen deltog igen i en bylivsgadepulje og var 1 ud af 8 projekter som blev taget i betragtning. Der ville komme en høring den 30. maj.

Det var stadig uvist om kommunen ville tillade altaner ud til Holmbladsgade.

Facadeprojektet blev indtil videre finansieret gennem en byggekredit. Der sendes breve ud til ejerne, når der forelår en byggeregnskab. Ejerne ville have mulighed for at deltage i fælleslånet eller indfri med det samme. Det forventes at ejerne ville modtage brevet i august

Ved spørgsmål til projekterne kunne René kontaktes på rha@swe.dk

5. Forslag efter afsnit 10.

Der var ingen forslag.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som indsat nedenfor, hvor der var budgetteret med et resultat på kr. -127.346 baseret på fællesudgifter på kr. 233,5 pr. fordelingstal pr. måned.

	Budget 2025
Indtægter	
Fællesbidrag	851.399
Stigning 5% pr. 01.01.2025	42.570
Kælderleje	2.400
Flyttegebyr	1.000
Diverse indtægt	0
SAMLEDE INDTÆGTER	897.369
Udgifter	
Renovation mv.	164.183
Forsikringer m.v.	59.600
Gårdlaug	61.212
El	20.000
Vand	15.000
Viceværtsservice mv.	175.000
Service varmeanlæg, Nortec abb.	14.000
Cykelrazzia	2.000
Webhotel	2.000
Renovering af fyrrum	0
Renovering af ejendommen, fase 1 - kloak	0
Teknisk rådgivning	35.000
Løbende vedligeholdelse	200.000
Ejendomsudgifter	747.995
Administration	140.221
Revision	22.000
Advokat og rådgivning	10.000
Kontorartk., porto, kopier	25.000
Godtgørelse til bestyrelsen	22.500
Møder og fællesarbejdsdag	17.000
Øvrig administrationsudgifter	0
Vand- og varmeregnskab	35.000
Foreningsudgifter	271.721
Renteudgifter	5.000
SAMLEDE UDGIFTER	1.024.715
Resultat	-127.346

Det var vigtigt for os i Jela af 14. februar 2006 ApS, at de vedligeholdelsesarbejder, der planlægges fremadrettet kunne indeholdes, indenfor ejerforeningens i forvejen opsparede beløb. Hvis der - imod forventning - skulle blive behov for yderligere vedligeholdelsesarbejder, der ikke kunne holdes indenfor de allerede opsparede midler, så var det vigtigt for dem, at sådanne arbejder blev foretaget ved optagelse af fælleslån i foreningen (og altså ikke ved krav om yderligere kontant indbetaling fra medlemmerne); men de henstillede til, at der som hovedregel slet ikke fortages arbejder, der ikke i forvejen kan holdes indenfor de allerede i ejerforeningen opsparede midler (med mindre der er tale om strengt nødvendige arbejder, der i så fald finansieres ved optagelse af fælleslån)

Efter en kort debat omkring størrelsen på fællesudgifterne satte dirigenten budgettet til afstemning.

Budgettet blev godkendt.

7. Valg af forperson i lige år.

Forperson Ann F. Jørgensen var ikke på valg.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Monica Wass og Claus M. Ljungdahl stillede op til de ledige bestyrelsespost og blev valgt.

9. Valg af suppleanter.

Sofie Møller Dybro genopstillede og blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Ann Jørgensen	Cumberlandsgade 8, 1. tv.	Formand	2026
Monica Wass	Cumberlandsgade 2, 1. th.	Bestyrelsesmedlem	2027
Gitte Holm	Cumberlandsgade 2, 4. th.	Bestyrelsesmedlem	2026
Liselotte Taggaard	Holmbladsgade 105, 4. tv.	Bestyrelsesmedlem	2026
Claus M. Ljungdahl	Cumberlandsgade 8, 3. th.	Bestyrelsesmedlem	2027
Sofie Møller Dybro	Holmbladsgade 105, 1.tv.	Suppleant	2025

10. Valg af revisor.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt.

11. Eventuelt.

Som flere bemærkede på generalforsamlingen, var budgettet til gårdlauget steget. Til arbejdsdagen i gården var der lagt op til en beboerdialog om skraldeskuret, som står over for en renovering i løbet af de kommende år. Snakken gik bl.a. på, om der var stemning for sedumtag, simpel renovering eller andre løsninger.

Da der ikke var flere der, ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 18.51 og takkede for god ro og orden.

Underskrevet via det digitale underskriftssystem penneo.dk

Som dirigent & referent:
Magnus Boas

Bestyrelsen:
Ann F. Jørgensen
Monica Wass
Gitte Holm
Claus M. Ljungdahl
Lisselotte Taggaard

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.”

Magnus Christian Møller Boas

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration

Serienummer: 301dd166-f70d-467b-80d3-2371db0fb0e0

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-05-12 09:25:18 UTC



Gitte Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Holmbladsgade 105 / Cumberlandsgade ...

Serienummer: 55668721-e091-44eb-9a12-a63b7604e7d0

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-05-12 09:58:14 UTC



Claus Martin Ljungdahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Holmbladsgade 105 / Cumberlandsgade ...

Serienummer: 50ecb86e-796b-497d-afbd-c4849c501b4b

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-05-12 17:55:19 UTC



Liselotte Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Holmbladsgade 105 / Cumberlandsgade ...

Serienummer: 6bbcb997-467a-4ce3-98f1-d87a5a0cb865

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-05-12 18:07:47 UTC



Ann Fonseca Jørgensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Holmbladsgade 105 / Cumberlandsgade ...

Serienummer: d86bff42-9ba4-4617-b5db-3935b18e245d

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-05-13 17:16:08 UTC



Monica Wass

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Holmbladsgade 105 / Cumberlandsgade ...

Serienummer: cf194f3d-ed34-4131-ba3d-92996eecd90

IP: 147.78.xxx.xxx

2025-05-20 18:36:15 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.