

Ejerforeningen Ndr. Frihavns­gade 24

Ekstraordinær generalforsamling Den 17. juni 2025 kl. 17.00

Tirsdag den 17. juni 2025 kl. 17.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i EF Ndr. Frihavns­gade 24. Generalforsamlingen blev afholdt i Århusgade 103, 2100 København, "Østerbrohuset" på 1. sal i mødelokale 2.

Generalforsamlingen blev indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent samt referent.
2. Forslag til behandling:
Forslag a) Beslutning om igangsættelse af projekt vedr. Vinduer, døre og facade.
Bestyrelsen foreslår at igangsætte projekt vedr. Udskiftning af vinduer, døre og facade. se vedlagte bilag.
 - Generalforsamlingen anmodes om at give bestyrelsen mandat til at igangsætte projektet indenfor et budgetloft på **kr. 6.957.875 (budget 1) eller kr. 5.679.125 (budget 2)**. jf. det vedlagte bilag.
 - Bestyrelsen bemyndiges til at vælge entreprenør samt rådgivere til projektet.

Finansiering af projektet

Bestyrelsen bemyndiges til at optage en byggekredit. Når projektet er afsluttet, bemyndiges bestyrelsen til at optage et fælleslån på bedst mulige vilkår. Se vedlagte oversigt for din lejligheds andel af projektet og eventuel andel af låneydelse til fælleslån.

- Ejerforeningen finansierer delvist projektet med kr. 900.000 fra ejerforeningens egenkapital.
- Ejerforeningen hæfter som debitor på fælleslånet.
- Ejere, der ikke deltager i fælleslånet eller som efterfølgende indfrier deres andel, hæfter som udgangspunkt ikke.
- I tilfælde af tab på en insolvent ejer vil foreningen kunne kræve, at samtlige ejere bidrager til dækning af tabet, jf. vedtægterne.

Forslaget bliver sat til afstemning i sin helhed med det mest vidtgående projekt først. Forslaget kan vedtages endelig efter reglen om kvalificeret flertal efter fordelingstal – se vedtægtens § 3.

Repræsenteret var: 16 ejere.

Fra WA ApS: Simon Thor Poulsen.

Fra Byens Byggerådgiver: Nikolaj Høgfeldt Blankenberg og Mikkel Pantou.

Administrator Simon Thor Poulsen bød velkommen, hvorefter man gik over til dagsorden.

1. Valg af dirigent samt referent.

Simon Thor Poulsen blev valgt til dirigent og som referent, hvorefter generalforsamlingen med henvisning til vedtægtsmæssige formalia, blev erklæret lovlig og beslutningsdygtig.

Der var fremmødt stemmeberettigede ejere svarende til 16 ud af i alt 28 mulige.

2. Beslutning om igangsættelse af projekt vedr. Vinduer, døre og facade.

Nikolaj Høgfeldt Blankenberg og Mikkel Panton fra Byens Byggerådgiver gennemgik det fremsendte projektforslag vedrørende udskiftning af vinduer, døre og facadeelementer.

Efter præsentationen fik de fremmødte ejere mulighed for at stille spørgsmål til rådgiverne. De væsentligste spørgsmål og svar var følgende:

- Renovering af eksisterende vinduer: Det er teknisk muligt at renovere de nuværende vinduer og udskifte glasset i rammerne. Dog vil dette være en økonomisk uhensigtsmæssig løsning sammenlignet med en fuld udskiftning af vinduerne.
- Ændring af farven på facadepladerne: Ændring af facadepladernes farve fra den nuværende grå kan lade sig gøre, men det kræver godkendelse fra kommunen. Dette kan koordineres gennem et projektudvalg, som varetager dialogen med teknisk rådgiver og kommunen i projekteringsfasen.
- Altandørenes åbningsretning: Projektforslaget lægger op til, at de nye altandøre åbner udad. Det er dog muligt at vælge indadgående altandøre, hvilket ligeledes skal koordineres via projektudvalget og teknisk rådgiver. Generalforsamlingen besluttede, at altandørene fremover skal åbne indad, mens terrassedørene skal åbne udad.
- Uforudsete forhold under udførelsen: Der er i budgettet afsat 10 % til uforudsete udgifter. Hvis omkostningerne overstiger det samlede budget, skal en ny generalforsamling godkende en eventuel udvidelse af projektet.

Administrator Simon Thor Poulsen fremlagde de økonomiske rammer for projektet.

- Ejerforeningen finansierer delvist projektet med kr. 900.000 fra ejerforeningens egenkapital.
- Ejerforeningen hæfter som debitor på fælleslånet.
- Ejere, der ikke deltager i fælleslånet eller som efterfølgende indfrier deres andel, hæfter som udgangspunkt ikke.
- I tilfælde af tab på en insolvent ejer vil foreningen kunne kræve, at samtlige ejere bidrager til dækning af tabet, jf. vedtægterne.

Da projektforslaget udelukkende vedrører beboelsesdelen af ejendommen, indgår erhvervsdelen (COOP) ikke i afstemningen med deres 28 stemmer. Dermed er det alene de 28 beboerstemmer, der tæller ved vedtagelse. For at forslaget kan vedtages endeligt, kræves minimum 19 stemmer for.

På mødet var der ikke fremmødt nok ejere til at opnå det nødvendige kvalificerede flertal til en endelig vedtagelse. Dog gælder reglen om foreløbig vedtagelse, hvis 2/3 af de fremmødte stemmer for.

Da 16 ejere var til stede, skulle mindst 11 stemme for forslaget, for at det kunne vedtages foreløbigt. En opfølgende generalforsamling skal herefter afholdes inden 14 dage for at bekræfte forslaget endeligt. Da forslaget lagde op til to forskellige budgetter, blev det mest vidtgående budget sat til afstemning først. Såfremt vedtaget vil budget 2 blive forkastet.

Herefter blev forslaget (budget 1) foreløbigt vedtaget med følgende fordelingstal:

Stemte for: 13

Stemte imod: 3

Stemte blankt: 0

Der vil derfor blive indkaldt til endnu en generalforsamling inden for 14 dage.

Herefter hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 18:11 med tak for god ro og orden.

Referatet er underskrevet digitalt.

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.”

Simon Thor Poulsen Graulund

WA ApS CVR: 28322143

Dirigent

På vegne af: WA ApS

Serienummer: 1d0dcf17-fc61-404c-ad13-71ae0e082390

IP: 94.18.xxx.xxx

2025-06-18 11:18:31 UTC



Mohamad Chaouki Ayoub

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Ndr. Frihavnsgade 24

Serienummer: 37fe4204-11fd-408d-a0bd-f2e69711e186

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-06-20 08:41:50 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.

EF Ndr. Frihavnsgade 24 Petersborgvej 6			
Projekt facade, dør, vinduer			
	Realiseret	Budget 1	Budget 2
Håndværkerudgifter i alt		4.333.000	3.503.000
Uforudsete omkostninger		433.300	350.300
Forventet byggesum i alt		4.766.300	3.853.300
Teknisk rådgiver		525.000	450.000
Byggesagsadministration		175.000	140.000
Forsikring All Risk, anslået		25.000	25.000
Stift. Omk og renter til byggekredit		100.000	100.000
Moms		1.366.575	1.110.825
Udgifter til byggesag i alt		6.957.875	5.679.125
EF opsparing andel		-900.000	-900.000
I alt		6.057.875	4.779.125

beb nr	ejer	adresse	fordelingstal	Budget 1		Budget 2	
				Andel af udgift b1	Fælleslån ydelse pr md b1	Andel af udgift b2	Fælleslån ydelse pr md b2
0345-0001-01	Coop Danmark Ejendomme A/S	Ndr. Frihavngade 24, ST	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.
0345-0002-01	Michael May Petersen	Ndr. Frihavngade 24, 1, 1	56	202.895 kr.	1.206 kr.	160.066 kr.	1.038 kr.
0345-0003-01	Nina Nørgaard Sørensen	Ndr. Frihavngade 24, 1, 2	54	195.649 kr.	1.163 kr.	154.350 kr.	1.001 kr.
0345-0004-01	Ali NakhostMathilde Hammer Hansen	Ndr. Frihavngade 24, 1, 3	86	311.589 kr.	1.852 kr.	245.816 kr.	1.594 kr.
0345-0005-01	Horia Bucuria &Annunziata Montisci	Ndr. Frihavngade 24, 2, 1	56	202.895 kr.	1.206 kr.	160.066 kr.	1.038 kr.
0345-0006-02	Luna Richter-Lund	Ndr. Frihavngade 24, 2, 2	54	195.649 kr.	1.163 kr.	154.350 kr.	1.001 kr.
0345-0007-01	Dorthe Geiler Krog	Ndr. Frihavngade 24, 2, 3	86	311.589 kr.	1.852 kr.	245.816 kr.	1.594 kr.
0345-0008-01	Jonathan Markvardt Transbøl	Ndr. Frihavngade 24, 3, 1	56	202.895 kr.	1.206 kr.	160.066 kr.	1.038 kr.
0345-0009-02	Ken SchwartzloseCharlotte Møller Schwartzlose	Ndr. Frihavngade 24, 3, 2	54	195.649 kr.	1.163 kr.	154.350 kr.	1.001 kr.
0345-0010-02	Stephanie Katharina BrückKenneth Pedersen	Ndr. Frihavngade 24, 3, 3	86	311.589 kr.	1.852 kr.	245.816 kr.	1.594 kr.
0345-0011-01	Nicolai Hartling &Luisa Ghose	Ndr. Frihavngade 24, 4, 1	56	202.895 kr.	1.206 kr.	160.066 kr.	1.038 kr.
0345-0012-01	Dansk Pantebrevssalg af 1975 ApSDansk Pantebrevssalg af 1975 ApS	Ndr. Frihavngade 24, 4, 2	54	195.649 kr.	1.163 kr.	154.350 kr.	1.001 kr.
0345-0013-01	Vagn Hytting Petersen	Ndr. Frihavngade 24, 4, 3	86	311.589 kr.	1.852 kr.	245.816 kr.	1.594 kr.
0345-0014-02	C.M.C.S. ApS	Petersborgvej 6, 1, 1.	46	166.664 kr.	990 kr.	131.483 kr.	853 kr.
0345-0015-02	Jeppe Rovsing Bang Pedersen	Petersborgvej 6, 1, 2	52	188.403 kr.	1.120 kr.	148.633 kr.	964 kr.
0345-0016-02	Jakob Hemmingsen	Petersborgvej 6, 1, 3	52	188.403 kr.	1.120 kr.	148.633 kr.	964 kr.
0345-0017-01	Jacob Flor Kristiansen	Petersborgvej 6, 1, 4	72	260.865 kr.	1.550 kr.	205.800 kr.	1.335 kr.
0345-0018-01	Bettina Federspiel	Petersborgvej 6, 2, 1	46	166.664 kr.	990 kr.	131.483 kr.	853 kr.
0345-0019-01	Moniek Sztabowicz	Petersborgvej 6, 2, 2	52	188.403 kr.	1.120 kr.	148.633 kr.	964 kr.
0345-0020-01	Bjørn AagaardAnne Aagaard	Petersborgvej 6, 2, 3	52	188.403 kr.	1.120 kr.	148.633 kr.	964 kr.
0345-0021-01	Anders Bøje	Petersborgvej 6, 2, 4	72	260.865 kr.	1.550 kr.	205.800 kr.	1.335 kr.
0345-0022-02	Younes Alipanah	Petersborgvej 6, 3, 1	46	166.664 kr.	990 kr.	131.483 kr.	853 kr.
0345-0023-01	Natasha Bech Petersen	Petersborgvej 6, 3, 2	52	188.403 kr.	1.120 kr.	148.633 kr.	964 kr.
0345-0024-01	Martin Ørts VinstrupKaren Zeifeldt	Petersborgvej 6, 3, 3	52	188.403 kr.	1.120 kr.	148.633 kr.	964 kr.
0345-0025-02	Rikke Bæk LauridsenBjarke Vang Poulsen	Petersborgvej 6, 3, 4	72	260.865 kr.	1.550 kr.	205.800 kr.	1.335 kr.
0345-0026-01	Pia Christian	Petersborgvej 6, 4, 1	46	166.664 kr.	990 kr.	131.483 kr.	853 kr.
0345-0027-01	Mohamad Chaouki Ayoub &Camilla Hansen	Petersborgvej 6, 4, 2	52	188.403 kr.	1.120 kr.	148.633 kr.	964 kr.
0345-0028-01	Thomas Lund Nielsen	Petersborgvej 6, 4, 3	52	188.403 kr.	1.120 kr.	148.633 kr.	964 kr.
0345-0029-01	Karen & Henrik StubkjærChristian Stubkjær	Petersborgvej 6, 4, 4	72	260.865 kr.	1.550 kr.	205.800 kr.	1.335 kr.
i alt			1672	6.057.875 kr.	36.000 kr.	4.779.125 kr.	31.000 kr.

Lånedetaljer:
20 år løbetid
3,9% rente