

E/F Gl. Christianshavn

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2020

År 2020, mandag den 7. september, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Gl. Christianshavn i beboerrummet "Mejeriet", beliggende Christianshavns Voldgade 21, kælderen th. med følgende dagsorden.

Dagsorden i henhold til indkaldelsen:

1. *Valg af dirigent og referent.*
2. *Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.*
3. *Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse. Bilag 1.*
4. *Forslag.*
5. *Valg af bestyrelse.*
6. *Valg af revisor.*
7. *Eventuelt*

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Knud Werlin de tilstedeværende medlemmer velkommen.

Bestyrelsesformanden oplyste indledningsvis, at der fra et medlems side var fremkommet indsigelse mod generalforsamlingens afholdelse, som følge af den af bestyrelsen fremsatte anbefaling til medlemmerne om ikke fysisk at deltage generalforsamlingen, men primært lade sig repræsentere ved fuldmagt, herunder i relation til de fremsatte dagsordensforslag.

Bestyrelsen oplyste, at man nøje havde vurderet den fremkomne indsigelse, men fundet at omstændighederne i forbindelse med den særlige covid 19 situation sammenholdt med de konkrete forslags indhold, ikke gav anledning til enten at udsætte generalforsamlingen eller undlade de konkrete forslags behandling.

I tilslutning hertil foreslog Knud Werlin, at advokat Jens Anker Hansen valgtes til dirigent og referent, hvilket de tilstedeværende medlemmer enstemmigt tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i henhold til foreningens vedtægter.

Dirigenten konstaterede endvidere at følgende medlemmer enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen.

Ejerlejl.: 3^f, 7, 12, 16^f, 22^f, 23^f, 39^f, 44^f, 50^f, 51^f, 52^f, 60^f, 65, 66, 67, 77^f, 78, 79^f og 80.

Ad 2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

På bestyrelsens vegne aflagde Knud Werlin følgende beretning:

”Som det fremgår af perioden i beretningens overskrift, er den vedtægtsmæssige frist for afholdelse af generalforsamling, som også tidligere annonceret, overskredet med flere måneder, hvilket som bekendt skyldes Covid-19’s forsamlingsrestriktioner. – Eftersom vi nu har taget hul på bestyrelsens beretning her på mødet, har forsamlingen nu godkendt generalforsamlingens gyldighed under hensyntagen til gældende restriktioner. – At Generalforsamlingen holdes flere måneder efter normalen har kun formel betydning, idet det kun er juraen i forhold til datoen der tilsidesættes. – Det er nemlig således, at budget og opkrævning for indeværende år allerede er fastlagt af bestyrelsen i december 2019, jævnfør vedtægternes bestemmelser.

Sidste års beretning blev indledt med nogle kommentarer til de gener, der havde været i forbindelse med udlejning via Airbnb, hvor der især havde været klager rettet mod de lejligheder, hvor ejer ikke beboede lejligheden, eller hvor udlejning skete som hoteldrift. Siden maj sidste år har der været færre naboklager, hvilket naturligvis kan skyldes Covid19-situationen. Vi ser tiden an til næste år, men har som tidligere nævnt ikke rigtigt nogen sanktionsmuligheder.

Vi skal i forbindelse med støjgener, herunder fra private fester minde medlemmerne om vedtægternes husorden om påbudt ro mellem kl. 23 og 07 alle ugens dage. – Kan man ikke tale sig til rette naboer imellem, må man rette henvendelse til politiet.

Og så endelig en sidste løftet pegefinger i forbindelse med husordenen:

Som bekendt er det ikke tilladt at benytte fællesarealerne uden for ens lejlighed som udvidet skogarderober eller andre fællesarealer som pulterrum. Begrundelserne herfor antager vi er indlysende. Vi har heldigvis set et faldende antal tilfælde, især efter vi annoncerede, at administrator ville opkrævet et gebyr, hvis ikke reglerne blev overholdt. – Og dog: forleden var der igen hensat private ejendele på de fælles loftsarealer over CV 21 og 23. De vil blive fjernet uden varsel.

- Nok med de sure bemærkninger!

I perioden har fokus primært været på de løbende vedligeholdelsesarbejder og ikke på forskønnende tiltag, - det har vi til gode senere på dagsordenen.

En fast opgave er den udvendige vedligeholdelse af vores udvendige vinduer. Det gælder både udskiftning af træ og ny maling. – I mange tilfælde er det sådan, at vinduerne ødelægges indefra, fordi lejlighedsejeren ikke har overholdt sin pligt til indvendig malervedligeholdelse af de udvendige vinduer. – Årsagen til, at den indvendige maling på vinduerne er i ringe stand, er ofte, at der danner sig kondensdug på den indvendige side af det yderste lag glas om vinteren, når det er koldt udenfor. Kondensdug opstår, når den varme fugtholdige luft fra stuen rammer den kolde yderrude. For at undgå dette skal forsatsvinduerne ind mod stuen være 100% tætte, medens de yderste vinduer gerne må være lidt utætte og give lidt luftcirkulation.

Det hører med til bestyrelsens opgaver at holde øje med vinduernes tilstand og komme med påbud og gode råd herom. Det bedste råd er således, at man anskaffer sig effektive forsatsvinduer, især i køkkenet, hvor der ofte ses dårlige løsninger. – Vi har i perioden kørt en ”kampagne” for at få ejerne til at skifte til en løsning med ”Optoglas”, der både forhindrer kondensdug, giver bredere vindueskarme og mulighed for at åbne vinduer selvom køkkenbord og vask med armatur er placeret foran. Flere ejere har fulgt vores opfordring og er blevet tilfredse med løsningen. Bestyrelsen står gerne til rådighed med råd og vejledning.

Den største vedligeholdelsespost har været reparation af afskalningerne på altanundersiderne. 1. etape blev udført i 2018. De sidste 2 etaper blev slået sammen og udført i 2019 til en tilbudspris på 261 tkr.

I 2018 blev der udført tagarbejder som desværre viste sig ikke helt at holde vand i 2019 – det kæmper vi stadig med at få på plads.

Foreningens driftsregnskab udviser en fin overensstemmelse mellem indtægter og omkostninger og giver et driftsoverskud på 76 tkr før henlæggelse til fornyelsesfond på 333 tkr. Fornyelsesfonden har vi dog ikke gjort brug af og beløbet indgår i balancen. – Ser vi på balancen har vi et samlet likviditetsoverskud på ca. 898 tkr incl, langfristet bankgæld på 478 tkr. Her i foråret har vi indfriet bankgælden, således at den overskydende likviditet balancemæssigt herefter udgør ca. 420 tkr.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at foreningen har en sund økonomi med en nettolikviditet, der både giver sikkerhed for finansiering af uforudsete nødvendige vedligeholdelsesarbejder samt plads til ønskede fornyelser. – Derudover besidder vi belåningsværdige aktiver, der kan aktiveres, hvis det mod forventning skulle blive nødvendigt.

Budgettet for 2020 stiger som meddelt med 1,7 % i forhold til opkrævningen for 2019, hvilket er begrundet til dels i en moderat forventning til inflationsudviklingen og til dels i konsekvens af de stigninger, der var lagt ind i det bestyrelsesnotat vedr. vedligeholdelsesplanerne for de næste 5-år som blev præsenteret på sidste generalforsamling. – Vi vil komme nærmere ind på vores langsigtede økonomi under regnskabsaflæggelsen.

Til årets varmeregnskab kan bemærkes, at det samlede forbrug stort set er uforandret i forhold til de foregående år, hvorfor de fleste også i år får penge tilbage set i forhold til de opkrævede

á conto-beløb. – Enkelte får relativt store beløb tilbagebetalt, hvilket skyldes høje á conto beløb. Ønsker man dette ændret fremadrettet, kan man henvende sig til Qvortrup Administration.

Alle vores fælles faciliteter fungerer fortsat fint og benyttes flittigt af husets beboere. Stor tak på fællesskabets vegne til dem, der yder en frivillig indsats i den forbindelse.

I perioden har vi afholdt de sædvanlige fælles arrangementer med god stemning og tilslutning, nemlig sommerfest og juletræstænding med gløgg. Derudover har vi afholdt udendørs loppemarked i Passagen med god deltagelse af husets beboere. – en tradition der kommet for at blive. – Dog var tilslutningen til sommerfesten meget lille. I år bliver der ikke nogen sommerfest pga. Covid-19, og fordi bestyrelsen skal i tænkeboks om et nyt koncept, der kan appellere til en større kreds af beboere, herunder især de helt unge. – Gode ideer og praktiske bidrag modtages meget gerne.

Her til slut kan vi berette, at gårdlauget nu er tilbage i sin gode gamle gænge fra før de ulidelige konflikter om fællesskabsforståelse og personforfølgelse. – Thomas Clemen fra vores bestyrelse har repræsenteret os i gårdlauget. Han er imidlertid nyligt fraflyttet foreningen, og i stedet er Kristina Thomsen fra vores bestyrelse indtrådt i gårdlauget. Vil du vide mere om gårdlauget, er du velkommen til at henvende dig.

Ejerforeningen skal i denne forbindelse rette stor tak til Thomas for hans indsats.”

I tilslutning til beretningen gennemgik bestyrelsesmedlem Kristina Thomsen status i det fælles gårdlaug, som foreningen er tilknyttet, og hvor der efter en større personudskiftning på ny er tilvejebragt konstruktive forhold i bestyrelsen.

I løbet af de næste 1½ år gennemfører naboejendommen A/B Positiv en betydelig udvendig renovering af deres ejendoms facader m.v.

Bestyrelsesmedlemmet vil til grundejerforeningens bestyrelse henstille, at der foretages en fornøden forudgående registrering af fællesarealet, således at eventuelle beskadigelser kan blive udbedret i forbindelse med arbejdets afslutning. Arbejdets omfang vil naturligvis medføre en betydelig indgriben i benyttelsen af fællesarealer i den vestlige ende.

Endelig arbejdes der i bestyrelsen videre med løbende beskæringer af gårdlaugets træer med respekt for de for gårdlauget gældende vedtægter.

Endelig oplyste dirigenten, at der til ikrafttræden pr. 1. juli 2020 er vedtaget ny ejerlejlighedslov, der tilvejebringer en række fornuftige tiltag, herunder regulering i forhold til Airbnb.

Der er ligeledes sendt en ny normalvedtægt i høring, hvis indhold forventes vedtaget senest i løbet af oktober måned 2020.

Bestyrelsen vil i samarbejde med administrator i videst muligt omfang få implementeret det nye regelsæt i ejerforeningens vedtægter.

Efter enkeltstående yderligere spørgsmål samt besvarelse heraf, blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Dirigenten gennemgik herefter den af foreningens revisor udfærdigede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet.

Regnskabet udviste et samlet overskud på i alt kr. 76.041.

Henlæggelsen til fornyelsesfonden udgør kr. 332.500, hvorefter egenkapital pr. 31. december 2019 udgør kr. 1.777.378.

Der forelå i al væsentlighed balance mellem de budgetterede og realiserede udgifter.

Bestyrelsen har ligeledes i indeværende regnskabsår indfriet den bankgæld, der blev optaget i forbindelse med køb af ejerlejlighed nr. 98, beliggende Prinsessegade 1, kld. 3.

Det er fortsat bestyrelsens intention, at man indenfor de nuværende fællesudgifter, der indeholder årlige henlæggelser med kr. 332.500, kan sikre en stabil løbende vedligeholdelse af foreningens vedtægtsmæssige forpligtelse til udvendig vedligeholdelse.

Udgiften til vedligeholdelse kan naturligvis svinge fra år til år men søges sikret gennem en struktureret indsats med god synergieffekt til de enkeltstående vedligeholdelsesopgaver.

Orienteringen vedrørende den fremtidige vedligeholdelse forventes således at kunne ske indenfor den løbende akkumulering af hensættelsesbeløb m.v.

Efter enkeltstående spørgsmål og uddybende kommentarer blev årsrapporten enstemmigt godkendt.

Budget og løbende vedligeholdelsesplan.

I tilslutning til årsrapportens gennemgang gennemgik Knud Werlin det af bestyrelsen vedtagne budget for indeværende regnskabsår.

Budgettet balancerede med samlede fællesudgifter på i alt kr. 2.145.352, svarende til i alt kr. 36,50 pr. fordelingstal pr. måned.

Budgettet blev af de tilstedeværende taget til efterretning.

Ad 4. Forslag

4 A) Mini Versailles.

Knud Werlin redegjorde for det fra bestyrelsens side fremsatte forslag.

Det var bestyrelsens intention at bringe indhegningen omkring "mini Versailles" tilbage til den oprindelige form den havde haft og som dokumenteret i forbindelse med tegningsmaterialet fra 1907.

Et medlem påpegede, at bestyrelsen burde udvide forslaget, således at der i indhegningen etableres en låge, der kan benyttes i forbindelse med viceværtens arbejde i anlægget, om end det vil medføre en mindre fordyrelse af selve projektet.

Det er bestyrelsens intention, at udgiften andragende ca. kr. 200.000 vil kunne holdes indenfor foreningens hensættelser ved overførsel herfra.

Efter gennemgang satte dirigenten herefter forslaget til afstemning, og kunne i den forbindelse konstatere, at samtlige afgivne stemmer stemte for forslaget, bortset fra et enkelt medlem med fordelingstal 75, der stemte imod.

Forslaget var på den baggrund vedtaget med overvældende og kvalificeret majoritet

4 B) Elektronisk kommunikation

Advokat Jens Anker Hansen redegjorde for det fremsatte forslag, hvorefter fremtidige indkaldelser, referater, orienteringer m.v. kan fremsendes elektronisk til samtlige medlemmer, bortset fra dem, der er fritaget for modtagelse af offentlig elektronisk post.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var et vedtægtsmæssigt tilstrækkeligt antal medlemmer fremmødt, hvorfor forslaget alene kunne vedtages foreløbig, og skal således endeligt vedtages på en ny ekstraordinær generalforsamling, såfremt det kunne opnå kvalificeret flertal på den ordinære generalforsamling.

Efter enkeltstående spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at forslaget var enstemmigt foreløbigt vedtaget.

Det aftaltes samtidig, at den afledte ekstraordinære generalforsamling afholdes på administrators kontor en hverdag i arbejdstiden, hvorfor medlemmerne opfordres til at afgive stemme ved fuldmagt til den pågældende generalforsamling, der forventes at være at ultrakort.

Ad 5. Valg af bestyrelse

Knud Werlin redegjorde for bestyrelsens sammensætning.

Til bestyrelsen opstillede Frederik Manderup Olsen, der beboet ejendommen siden 2012 i stedet for Thomas Støvelbæk, der var fraflyttet ejendommen.

Til bestyrelsen ny- eller genvalgte følgende:

Knud Werlin	Chr. Havns Voldgade 23, 4.th.	1424 København K.
Lars Petersen	Chr. Havns Voldgade 19, 4. th.	1424 København K.
Kristina Thomsen	Chr. Havns Voldgade 19, 2. th.	1424 København K.
Karen Christensen	Chr. Havns Voldgade 17, st. th.	1424 København K.
Frederik Manderup Olsen	Chr. Havns Voldgade 15, st. tv.	1424 København K.

Ad 6. Valg af revisor

Til revisor genvalgte BHA Statsautoriseret Revision A/S

Ad 7. Eventuelt

Et nyindflyttet medlem takkede bestyrelsen for den indsats, der løbende gøres for at nye medlemmer føler sig velkommen og i øvrigt er yderst velfungerende.

Afslutningsvis takkede bestyrelsesformand Knud Werlin Qvortrup Administration for en yderst professionel indsats, herunder administrationens løbende tilgængelighed og imødekommenhed i relation til de løbende spørgsmål, der fremsættes fra foreningens bestyrelse.

Idet ikke yderligere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen.

--oo0oo--

København, den / 2020

København, den / 2020

Som dirigent:

Som formand for bestyrelsen:



Jens Anker Hansen, advokat

Godkendt pr. mail 21.09.2020

Bestyrelsen