

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i E/F Gl. Christianshavn afholdt den 14/09 2021

DELTAGELSE

22 af foreningens i alt 87 medlemmer var repræsenteret med 1310 i fordelingstal ud af 5035 på generalforsamlingen, heraf 2 ved fuldmagt med fordelingstal 140.

Qvortrup var repræsenteret ved advokat Jens Anker Hansen og administrator Thomas Winter Henriksen.

DAGSORDEN

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT
2. BESTYRELSENS AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING FOR DET SENEST FORLØBNE ÅR
3. FORELÆGGELSE TIL GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT OG STATUS MED PÅTEGNING AF REVISOR
4. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG
5. VALG AF BESTYRELSE
6. VALG AF REVISOR
7. EVENTUELT

Dette referat er et beslutningsreferat, som gengiver de beslutninger, der blev taget på generalforsamlingen. Diskussioner og synspunkter gengives kun i begrænset omfang.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT

Efter enstemmigt valg som generalforsamlingens dirigent, konstaterede advokat Jens Anker Hansen, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig. Administrator Thomas Winters Henriksen valgtes enstemmigt som referent.

Generalforsamlingen skulle være afholdt inden maj efter regnskabets udløb, jf. § 2 stk. 2, men grundet COVID-19, havde dette ikke været muligt.

2. BESTYRELSENS AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING FOR DET SENEST FORLØBNE ÅR

På bestyrelsens vegne aflagde Knud Werlin følgende beretning:

*”Endnu et år hvor vi har måttet rykke generalforsamlingsdatoen på grund af **Covid 19- pandemien**. At generalforsamlingen holdes flere måneder efter normalen har ingen praktisk 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 2020, jævnfør vedtægternes bestemmelser. - Bestyrelsen har frem til juni i år klaret den daglige styring af driften via mails, hvilket har fungeret upåklageligt på grund af det gode samarbejde bestyrelsesmedlemmerne imellem.*

*I årets første 4 måneder var foreningens **vicevært sygemeldt** med rygproblemer og det var nødvendigt at antage ekstern hjælp til det praktiske. Også denne situation er vi kommet igennem uden problemer. Fremadrettet håber vi så, at vi kan køre ”business as usual”.*

Og så skal vi lige have overstået et par sure bemærkninger om den måde enkelte medlemmer forholder sig til sine naboer på:

** Siden sidst har der ganske vist ikke været klager som følge af Air B ´n B-udlejninger, men partyniveauet hos især de unge beboere er blevet uacceptabelt med **selskabsstøj** flere gange om ugen til ud på morgenen. Ejerne bedes indskærpe at husordenens bestemmelse om ro mellem kl 23 og 07 respekteres.*

** Derudover skal vi atter gøre opmærksom på, at det areal der hører til lejligheden alene befinder sig bag lejlighedens entrédør, hvorfor **private ejendele** som sko mv ikke må anbringes på fællesarealet uden for døren. Både for og bagtrappe skal kunne bruges som flugtvej i tilfælde af brand og så ser det i øvrigt grimt ud, (men det er måske derfor at det er anbragt uden for lejligheden.)*

** Bestyrelsen har modtaget en del klager over trappeopgange der er særligt tilsmudsede på grund af beboernes hunde. Vi har derfor måttet lave særrengøring på disse ”hundetrapper”. – Hundeejerne opfordres til at fjerne det værste mudder og snavs fra sko og poter inden man går ind i opgangene.*

** Alle ved godt at det ikke er tilladt at **parkere sin bil natten over i Passagen**, men det sker alligevel. Hvis der var to der gjorde det kunne den ene ikke komme ud, så hvordan kan man tro at man har eneret? – Håndværkere der arbejder i huset må gerne holde der om dagen, når blot de har anbragt et tlf-nummer i forruden. – Juraen er klar: området er privat og der kan ikke udstedes hverken politi- eller parkeringsbøder – i givet fald betales de tilbage.*

Foreningens **driftsregnskab** udviser et driftsoverskud på godt 46 tkr, som dog er tilvejebragt ved planmæssigt at anvende 195 tkr af årets henlæggelse til fornyelsesfonden på 342 tkr.

Ser vi på balancen har vi et samlet **likviditetsoverskud** på 1.092 tkr efter fradrag af skyldige omkostninger. Vores tidligere gæld er nedbragt.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at foreningen fortsat har en **sund økonomi** med en nettolikviditet, der både giver sikkerhed for finansiering af såvel forudsete som 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 fællesudgifterne i 2021 stiger som meddelt med 3,3 %, hvoraf knap 2 % skyldes forventet stigning i priserne hos vores leverandører, medens resten tilgår budgetteret opsparring til større vedligeholdelsesarbejder jvf vores 10-årsplan som blev drøftet på generalforsamlingen i 2020. Vi vil komme ind på den næste 10-årsplan under regnskabsgennemgangen.

Får vi så noget for alle de penge vi bruger til **vedligeholdelse**? - Det synes vi og her kommer en liste:

- * Nyt hegn omkring "Mini-Versailles" i passagen, der nu er ført tilbage til et udseende som husets arkitekt oprindeligt forestillede sig.
- * Maler- og tømreristandsættelse af vinduer udvendigt for og bag, og især i år 6 kviste på forsiden malet fra lift.
- * Udskiftning af fjernvarmevekslere til rumopvarmning og opvarmning af brugsvand efter over 30 års drift.
- * Udskiftning af ekspansionsbeholder til radiatoranlæg, ligeledes efter 30 års drift.
- * Malermæssig reovering af køkkentrapperne med et flot resultat.
- * Øvrige vedligeholdelsesarbejder udgøres af mange mindre tilbagevendende opgaver.
- * Og i 2021 har vi budgetteret med en totalreovering af vaskerirum og maskiner. Arbejdet pågår.

Selvom at det er lykkedes at få udført alt dette, så må vi desværre konstatere at det efterhånden bliver mere og mere **vanskeligt at få håndværkere** til at udføre reparationsarbejder. Det gælder især for reparation af utætheder i tagfladen, hvor beboerne i de øverste lejligheder i CV 19 nu igennem længere tid har måttet døje med fugtproblemer. – Bestyrelsen beklager situationen, men forsikrer at der gøres alt for at afhjælpe den. Tilbud er bestilt, men det forlyder at firmaerne først har tid til foråret.

I perioden har vi kørt en kampagne for at den enkelte ejer skulle komme **kondensdug** mellem vindue og forsatsvindue til livs, således at vi kan undgå, at de yderste vinduer rådner. Vi skrev et længere kapitel herom i forrige beretning. Opfordringen er af mange blevet fulgt i form af korrekt placerede tætningslister og i bedste fald etablering af Optoglas-vinduer. - Viceværten tilbyder gerne vejledning i den forbindelse.

*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. - De fælles faciliteter omfatter til oplysning for ny ejere:*

- * Vaskeri*
- * 3 Gæsterum*
- * Studierum / Bibliotek*
- * Selskabslokalet "Mejeriet"*
- * Loungen "Depotet"*
- * Værkstedet*

Bestyrelsen er ved at udarbejde en infofolder til omdeling om disse faciliteter.

*Den eneste facilitet der er nødlidende er vores **website**. Den trænger til en gennemskrivning og teknisk reovering. Bestyrelsen har aftalt en indsats i den forbindelse, men man skal huske at en gennemskrivning / tekstmæssig opdatering kun kan ske ved frivilligt arbejde fra bestyrelsens side. – Imens sørger vi selvfølgelig for at referater fra bestyrelsesmøder og andre vigtige informationer bliver formidlet via opslag i opgangene. – Endvidere ser vi frem til at benytte ejernes mailadresser som infokanal når administrationen er klar til det.*

*Vores **fælles arrangementer** omfatter et nyligt afholdt loppemarked, der havde stor tilslutning fra såvel sælger- som køberside. Vi planlægger et glögg-arrangement hvor vi tænder juletræet mandag d. 29. november kl 17. Vores sommerfest er lagt lidt i mølpose dels på grund af corona og dels på grund af ringe tilslutning de tidligere år. Vi tænker at der skal opfindes et nyt koncept der kan appellere til de mange unge der nu beboer ejendommen. Gode input modtages gerne.*

***Gårdlauget** fungerer pt tilfredsstillende og Kristina Thomsen er vores repræsentant i laugets bestyrelse. - Vil du vide mere om gårdlauget er du velkommen til at henvende dig."*

Flere beboere tilbød, i forbindelse med bestyrelsens beretning, at hjælpe med den tekniske reovering samt gennemskrivning af foreningens hjemmeside.

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

3. FORELÆGGELSE TIL GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT OG STATUS MED PÅTEGNING AF REVISOR

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

Regnskabet udviste et samlet overskud på kr. 46.544.

Henlæggelsen til fornyelsesfonden udgør kr. 342.000, hvor der i året er anvendt kr. 195.000, hvorefter egenkapital pr. 31 december 2020 udgør kr. 1.924.378.

Dirigenten oplyste, at den store stigning i forsikringspræmier desværre havde været en generel tendens for de fleste forsikringsselskaber gennem den seneste tid.

I tilslutning til regnskabs gennemgangen påpegede et medlem, at værdiansættelsen af viceværtlejligheden ligeledes kunne/burde ske efter en realisationsvurdering/markedsværdivurdering.

Bestyrelsen oplyste i lighed med tidligere år, at værdiansættelsen er fastsat til anskaffelsessummen og at man ikke har behov for at ændre det regnskabsmæssige princip, selvom om den også regnskabsteknisk kunne fastsættes anderledes.

Efter enkeltstående spørgsmål og uddybende kommentarer blev årsrapporten enstemmigt godkendt.

Budget og vedligeholdelse

Bestyrelsen gennemgik hovedindholdet til de forventede kommende 10-årige vedligeholdelsesopgaver for ejendommen. Det var bestyrelsens indstilling at denne overordnede plan blev brugt som et styringsværktøj til planlægning og effektivering af kommende vedligeholdelsesarbejde på ejendommen samt den hertil afledte økonomi.

Enkelte spørgsmål blev behørigt besvaret af bestyrelsens formand.

Den fremlagte 10-årsplan blev taget til efterretning.

Det af bestyrelsen besluttede budget for 2021 blev taget til efterretning. Budgettet indeholdt en stigning på 3,3% i fællesudgifter svarende til en fællesudgift pr. fordelingstal på kr. 457 pr. år, svarende til kr. 38 pr. måned.

4. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG

1) ELEKTRONISK KOMMUNIKATION MELLEML EJRERNE AF EJRERFORENINGEN OG QVORTRUP ADMINISTRATION

Forslagets fulde ordlyd:

"I og med, at der i 2020 blev truffet beslutning om, at der skal bruges såkaldt "elektronisk kommunikation" mellem foreningens bestyrelse ved Qvortrup Administration A/S og ejerne, vil jeg gerne vide:

- Om Qvortrup Administration A/S tilbyder mailløsninger, der kan benyttes til den kommunikation - i så fald hvilke.

- Om bestyrelsen har undersøgt hvilke mailløsninger, der kan bruges. I så fald hvilke. Jeg vil foreslå Mailchimp. Et mailprogram der har flere hundrede millioner brugere rundt på kloden. En licens vil koste under 200 kr. om måneden.

- Jeg vil gerne vide, om bestyrelsen finder det tidssvarende, at kommunikation mellem Qvortrup Administration A/S sker med PostNord, så det koster hver ejer mindst 50 kr. at modtage et brev fra Qvortrup Administration A/S.

- Om der er en eller flere i bestyrelsen, der ved, hvordan man kan lave opslag og vedligeholde foreningens hjemmeside. Spørgsmålet skal ses i lyset af, at foreningens seneste regnskab på hjemmesiden er fra 2011. Hjemmesiden har i årevis været uden dynamisk værdi for ejerne.

Jeg vil bede om, at der til afstemning bliver afgjort om, at breve fra Qvortrup Administration A/S fremover bliver kørt fra Qvortrup Administration A/S til foreningen og bliver omdelt af vicevæerten, hvilket formentlig vil tage en halv time.

Forslaget skal ses i lyset af, at hver ejer har betalt cirka 100 – 150 kr. om året i mindst de seneste 10 år for at modtage breve per post fra Qvortrup Administration A/S. Løst anslået cirka 100.000 kr. Og at en e-mail vel samlet koster max to kr. i administration. Ved siden af skal der

naturligvis skrives en indkaldelse i en skabelon. Der kan linkes til regnskabet på hjemmesiden. Nøjagtig som det er tilfældet med indkaldelse til generalforsamling og referat etc.”

Dirigenten havde kort redegjort for foreningens onlineplatform, Flatcom, under dagsordenens 3. punkt, hvorefter forslagsstiller trak sit forslag. Forslaget blev således ikke behandlet.

2) PARKERING I PASSAGEN

”Jeg vil gerne have præciseret, hvilke køretøjer – biler og cykler med mere - der må parkere i passagen.

Spørgsmålet skal ses i lyset af, at bestyrelsen i december skrev i et opslag, at: ”.. Undtaget herfra er husets håndværkere i dagtimerne, der er pligtige til at lægge deres kontaktnfo i forruden.” Og i den forbindelse, at politiet inden var på besøg i foreningen efter, at reddere i en ambulance ikke kunne komme til så hurtigt som muligt netop pga., at der stod biler i vejen i passagen i dagtimerne. At der parkeres er en praksis, som kan henføres til, at viceværten har tilladt det i månedsvis - måske år.

Jeg vil gerne have præciseret, om bestyrelsen fremover vil følge retningslinjerne fra Københavns Kommune og Københavns Politi om at fjerne cykler.

Spørgsmålet skal ses i lyset af, at stort set alt, hvad der kunne overtrædes af de retningslinjer, blev overtrådt, da bestyrelsen og ikke mindst viceværten i en hasteaktion over julen var så langt fremme, at det var tæt på en overtrædelse af straffeloven om ulovlig omgang med hittegods. Men aktionen blev af uvisse årsager afblæst.

Jeg vil bede om, at det til afstemning bliver afgjort, om ejerforeningen fremover eller/atter skal benytte disse retningslinjer – som fremgår af Københavns Kommunes pjece: "Hvornår brugte du sidst din ekstra cykel?"

Forslagsstiller fremlagde og motiverede forslaget og oplyste herunder, at hensynet særligt var taget til akut sygehjælp, hvor en blokeret passage kunne få alvorlige konsekvenser.

Et bestyrelsesmedlem svarede hertil, at det ikke var noget bestyrelsen, havde i hensigt at tage yderligere stilling til, da der efter omstændighederne var plads nok, hvis der en dag skulle være tale om et akut nødstilfælde.

Bestyrelsen oplyste, at den havde udarbejdet parkeringsretningslinjer, som medlemmerne skulle følge, ligesom det i beretningen nøje er gengivet, at der er tale om et privat anliggende i foreningen uden offentlig påtaleret.

Orientering blev taget til efterretning.

5. VALG AF BESTYRELSE

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægtens § 8 bestå af mindst 3 og højst 5 medlemmer, valgt for 1 år.

Følgende af foreningens medlemmer blev valgt til bestyrelsen:

Knud Werlin	bestyrelsesmedlem	2021-2022
Lars Petersen	bestyrelsesmedlem	2021-2022
Kristina Thomsen	bestyrelsesmedlem	2021-2022
Karen Christensen	bestyrelsesmedlem	2021-2022
Frederik Manderup Olsen	bestyrelsesmedlem	2021-2022

6. VALG AF REVISOR

BHA statsautoriseret Revision genvalgtes som foreningens revisor.

7. EVENTUELT

- En deltager havde oplevet meget larm fra sine nærtliggende naboer. Der blev henstillet til at foreningens beboere tog hensyn til hinanden og at eventuelle gener blev forelagt de involverede.

Q V O R T R U P

- En deltager ønskede referat fra gårdlaugets møder. Bestyrelse noterede ønsket og ville udsende dem på mail til forenings medlemmer fremover. Dirigenten oplyste i tillæg hertil, at disse ville ligge tilgængelige på FLATCOM snarest.

- Et medlem anmodede om, at der etableres yderligere cykelpladser i gården.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen kl. ca. 20:00.

Dette referat er underskrevet elektronisk på sidste side.