

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i E/F Gl. Christianshavn afholdt den 13/06 2022

DELTAGELSE

13 af foreningens i alt 87 medlemmer var repræsenteret med 780 i fordelingstal ud af 5035 på generalforsamlingen.

Qvortrup var repræsenteret ved advokat Jens Anker Hansen.

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 enstemmig valg som generalforsamlingens dirigent og referent, konstaterede advokat Jens Anker Hansen, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig. Dog var formkrav vedrørende afholdelse af generalforsamling i maj måned ikke overholdt.

2. BESTYRELSENS AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING FOR DET SENEST FORLØBNE ÅR

På bestyrelsens vegne aflagde Knud Werlin følgende beretning:

I år var det så ikke Covid 19-pandemien, der afstedkom, at generalforsamlingen ikke blev afholdt i maj måned, men en beklagelig administrativ procedurefejl, men heller ikke denne gang har det haft nogen praktisk betydning for foreningens drift. – I perioder har bestyrelsen ligesom i forrige periode af pandemihensyn været nødsaget til at klare den daglige styring af driften via mails, hvilket fortsat har fungeret upåklageligt på grund af det gode samarbejde bestyrelsesmedlemmerne imellem.

Sidste år indledte vi beretningen med et par suk over nogle problemer med naboskabet samt nogle opfordringer til forbedring heraf. Det handlede om uacceptabel selskabsstøj, private ejendele anbragt på fællesarealer og natlig parkering i Passagen. – Uden at vi har ført nogen statistik, er det vores opfattelse, at problemerne er blevet mindre udtalte, og det er jo glædeligt.

Vi har nu tilendebragt en gennemskrivning og redigering af vores hjemmeside og har kontakt med professionel assistance med hensyn til den tekniske overførsel til et website. – Det var i den forbindelse, at vi kunne konstatere, at der ud over vores vedtægter manglede et samlet sæt ordensregler. Det råder vi så bod på jvf, dagens dagsorden.

*Foreningens **driftsregnskab** udviser et driftsoverskud på knap 14 tkr. Heri er medregnet, at der er udgiftsført en budgetteret henlæggelse på 282 tkr, som indgår i vores opsparing.*

*Dette er med til at give et samlet **likviditetsoverskud** på 1.260 tkr på balancen efter fradrag af skyldige omkostninger. Dermed er der et godt fundament for finansiering af de større vedligeholdelsesomkostninger i de kommende år. – Det vil vi komme nærmere ind på under på under regnskabs gennemgangen og præsentationen af vores vedligeholdelsesplan for de kommende 10 år.*

*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 2022** stiger som meddelt i december 2021 med 3,9 %, hvoraf knap 2 % skyldes forventet stigning i priserne hos vores leverandører, medens resten tilgår budgetteret opsparing til større vedligeholdelsesarbejder jvf vores 10-årsplan.*

I skrivende stund må vi erkende, at håndværkerpriserne stiger betydeligt mere end dengang antaget, og vi har nok ikke set enden på dem. Det må vi så indrette os på.

I regnskabsåret 2021 har vi udført de sædvanlige løbende vedligeholdelsesarbejder, hvor især snedker- og malerarbejde på vores mange vinduer udgør lidt over 200 tkr.

Den helt store post i året var dog etableringen af et komplet nyt vaskeri med renovering af lokale og helt nye maskiner med udvidet kapacitet, samt digital betjening og betaling. Det har mange udtrykt tilfredshed med. Den samlede pris blev på lidt over 300 tkr..

I 2022 har vi som planlagt været i gang med at udskifte partier af skifertaget mod gadesiden.

*For at nedbringe omkostningerne til vedligeholdelsen af vinduer opfordrer vi atter i år den enkelte ejer til at komme **kondensdug** mellem vindue og forsatsvindue til livs, således at råd i de yderste vinduer undgås. -Viceværten tilbyder gerne rådgivning 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

En infofolder til omdeling er ved at være på trapperne.

*Vores **fælles arrangementer** omfatter et loppemarked i samarbejde med gårdlauget. Vi genoptager julegløggarrangementet, hvor vi tænder juletræet mandag d. 28. november kl. 17.*

Vores sommerfest er fortsat lagt i mølpose. Vi tænker, at der skal opfindes et nyt koncept, der kan appellere til de mange unge, der nu bebor ejendommen. Gode input modtages gerne.

***Gårdlauget** fungerer pt tilfredsstillende. Kristina Thomsen er vores repræsentant og er nu valgt som formand for gårdlaugets bestyrelse. - Vil du vide mere om gårdlauget, er du velkommen til at henvende dig.*

I relation til beretningen blev der af et medlem forespurgt til udviklingen i fællesudgifter i ejerforeningen. Det var bestyrelsens vurdering, at det var nødvendigt, for at opnå fornøden balance i forhold til de kommende vedligeholdelsesopgaver, at fællesudgifterne årligt justeres med ca. 3%, hvilket dog kan ændres som følge af den generelle inflation, der er steget betragteligt.

Et medlem forespurgte til vaskeripriserne, og det var bestyrelsens vurdering, at vaskeriet er et tilbud til medlemmerne om at vaske på rimelige attraktive vilkår, hvilket danner grundlag for prisfastsætning pr. vask. Bestyrelsen vil løbende vurdere omfanget af omkostninger til drift af vaskeriet til at sikre en fornuftig balance mellem indtægter og udgifter, dog fortsat lagt med vægt på, at det er et attraktivt tilbud til medlemmerne om at benytte fællesvaskeriet, i stedet for individuelle vaskemaskiner i de enkelte lejligheder.

På forespørgsel påpegede Knud Werlin, at alle medlemmer opfordres til at forlænge levetiden på ejendommens vinduer og vinduesglas ved eksempelvis at montere Opto glas på vinduerne, således at de ikke dugger.

Der henvises til foreningens hjemmeside, ligesom man er velkommen til at rette henvendelse til bestyrelsesformanden i relation til spørgsmål til montering af Opto glas.

Efter enkeltstående yderligere spørgsmål samt uddybende 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 rapporten.

Regnskabet udviste stort set balance mellem de budgetterede og realiserede udgifter, således at årsrapporten udviste et samlet overskud på kr. 13.648, hvilket beløb foreslås overført til næste regnskabsår.

Som anført under beretningen, var de væsentligste fravigelser i forhold til budget merudgift til reparation/vedligeholdelse, der blandt andet omfattede engangsudgifter til etablering af nyt fællesvaskeri samt maling af vinduer.

Dirigenten bemærkede i øvrigt, at der ikke var sket en udgiftsforøgelse på vandforbrug som følge af eventuel udvidelse af hjemmearbejdspladser i forbindelse med Covid-19 situationen.

Foreningens egenkapital androg herefter pr. 31 december 2020 kr. 2.812.697, hvoraf kr. 1.425.428 regnskabsmæssigt var bundet op på de ejerlejligheder i foreningen, som ejerforeningen råder over.

Efter enkeltstående spørgsmål og uddybende kommentarer blev årsrapporten enstemmigt godkendt.

Budget og vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen gennemgik i lighed med tidligere år den vedligeholdelsesplan som løbende revideres, og som bestyrelsen vejledede arbejder ud fra.

Af væsentlig større vedligeholdelsesmæssige aktiviteter henstår bl.a. reparation af skiffer og tagpap, der er opdelt i 12 sektioner og bør udføres indenfor en tidsmæssig horisont på i alt 10 år svarende til en udgift på i alt ca. kr. 600.000 pr. år.

Det blev i den forbindelse understreget, at den 10-årige vedligeholdelsesplan alene er et vejledende instrument for bestyrelsen med henblik på en effektiv tilrettelæggelse af de kommende års vedligeholdelsesarbejder samt en tilsvarende styring af den hertil afledte økonomi, således at det i videst muligt omfang undgås, at der skal optages fælleslån til finansiering af de pågældende vedligeholdelsesarbejder indenfor den 10-årige periode.

Orienteringen om den 10-årige vedligeholdelsesplan blev af de tilstedeværende taget til efterretning.

Endelig blev der i tilslutning til vedligeholdelsesplanen foretaget en kort gennemgang af det af bestyrelsen vedtagne budget for 2022 udvisende fællesudgifter med i alt kr. 3.114 pr. fordelingstal årligt.

Budget blev herefter taget til underretning.

4. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG

Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen redegjorde kort for det fremsatte forslag vedrørende husorden, jvf udsendt bilag til dagsordenens pkt. 4.

Et medlem ønskede uddybende svar særligt vedrørende bestemmelsen om parkering i passagen samt opsætning af parabol og varmelamper, herunder en begrundelse fra bestyrelsens side i relation til fremsættelse af det pågældende forslag.

På bestyrelsens vegne redegjort bestyrelsesmedlem Frederik Manderup Olsen for årsagen til indholdet i de fremsatte forslag, herunder at man ved forslagets godkendelse sikrede en mere ensartet regulering af benyttelsen og adgangsforholdene til passagen.

Det er fortsat tilladt ved henvendelse til vicevært, at håndværkerbiler på nærmere vilkår midlertidig henstiller biler i passagen, idet det endnu skal understreges, at der ikke er tale om offentlig vejregulering for det pågældende område, som alene er et privat fællesareal.

I relation til parabol og varmelamper er det af såvel æstetiske som sikkerhedsmæssige grunde ikke er tilladt at opsætte paraboler på ejendommens facader.

Der henvises i øvrigt til beslutning vedrørende etablering af franske altaner, der ligeledes er undergivet et skærpet regelsæt i respekt for ejendommens samlede arkitektur.

Idet der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at samtlige repræsenterede medlemmer stemte for forslaget på nær et enkelt, der undlod at stemme.

Dirigenten kunne på den baggrund konstatere, at forslaget var endeligt vedtaget med den korrektion, at den korrekte dato for afholdelse af nærværende generalforsamling påføres.

5. VALG AF BESTYRELSE

Indledningsvis oplyste bestyrelsesformanden, at Kristina Thomsen fratrådte som bestyrelsesmedlem, men at foreningen fortsat havde betydelig gavn af Kristina Thomsens kompetencer, idet hun er valgt til bestyrelsesformand for gårdlauget som foreningen er pligtmæssig medlem af.

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

Efter indstilling fra bestyrelsens side valgtes, Maria Astrup Jensen.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Knud Werlin	bestyrelsesmedlem	2022-2023
Lars Petersen	bestyrelsesmedlem	2022-2023
Maria Astrup Jensen	bestyrelsesmedlem	2022-2023
Karen Christensen	bestyrelsesmedlem	2022-2023
Frederik Manderup Olsen	bestyrelsesmedlem	2022-2023

6. VALG AF REVISOR

BHA statsautoriseret Revision genvalgtes som foreningens revisor.

7. EVENTUELT

Hjemmeside:

Bestyrelsen er ved at få opdateret foreningens hjemmeside, der forventes at kunne præsenteres umiddelbart efter sommerferien.

Normalvedtægt:

Endelig oplyste advokat Jens Anker Hansen, at den nye normalvedtægt for ejerforeninger er vedtaget til ikrafttræden pr. 1. januar 2022 for denne type ejerforeninger, og som åbner mulighed for en række supplerende tiltag set i forhold til de nuværende specialvedtægter.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen kl. ca. 20:45.

Dette referat er underskrevet elektronisk på 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.”

Knud Werlin Larsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Gl. Christianshavn

Serienummer: a9b41ac9-1a11-44ee-b836-209af1a59086

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-06-24 11:12:57 UTC



Maria Astrup Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Gl. Chr. Havn

Serienummer: PID:9208-2002-2-979922483554

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-06-24 13:34:17 UTC



Jens Anker Hansen

Dirigent

På vegne af: Qvortrup

Serienummer: PID:9208-2002-2-572501630587

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-06-27 07:46:53 UTC



Karen Højer Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Gl. Christianshavn

Serienummer: ac8fa951-c6c9-49bd-a50b-222e637b7356

IP: 185.125.xxx.xxx

2022-06-30 06:43:34 UTC



Lars Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Gl. Christianshavn

Serienummer: PID:9208-2002-2-371063254753

IP: 104.28.xxx.xxx

2022-06-30 16:59:17 UTC



Frederik Manderup Olsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: manderup@gmail.com

Serienummer: 2bbaa4ee-6b5b-4da0-ae07-f3cb85329402

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-07-01 07:27:11 UTC



Penneo dokumentnøgle: LKEVE-MWKSE-VPCDH-TDBIE-4AAK2-OD5HV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>