

## Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i E/F Gl. Christianshavn afholdt den 30. maj 2024

### DELTAGELSE

21 af foreningens i alt 87 medlemmer var repræsenteret med 1.280 i fordelingstal ud af 4.945 på generalforsamlingen, heraf 9 ved brug af fuldmagter.

Qvortrup var repræsenteret ved advokat Jens Anker Hansen og administrator Christian Brandt-Müller.

### 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. Christian Brandt-Müller fra Qvortrup Administration blev valgt som referent.

## 2. BESTYRELSENS AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING FOR DET SENEST FORLØBNE ÅR

På bestyrelsens vegne aflagde formanden Knud Werlin vedlagte beretning jf. bilagsoversigt.

Der var et enkelt spørgsmål vedr. udskiftning af varmemålere og om dette kunne udskydes, hvilket ikke var muligt.

## 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 lavere udgifter end de budgetterede. Efter henlæggelser til fornyelsesfond på k. 374.000, udviste årsrapporten et samlet underskud på kr. 64.782, hvilket beløb foreslås overført fra egenkapitalen.

Foreningens egenkapital androg herefter pr. 31 december 2023 kr. 2.580.378

Der var ingen bemærkninger til årsrapporten som blev enstemmigt godkendt.

### **Budget og vedligeholdelsesplan**

Bestyrelsen gennemgik i lighed med tidligere år den internt for bestyrelsen udfærdigede vejledende vedligeholdelsesplan som løbende revideres, og som bestyrelsen arbejder ud fra.

Af væsentlig større vedligeholdelsesmæssige aktiviteter henstår bl.a. løbende vedligeholdelse af vinduer samt reparation af skiffer og tagpap. Taget er opdelt i sektioner og fornyelse mod gadesiden tænkes at blive udført over 5 gange med 1 års mellemrum. Den samlede udgift over 10 år, er anslået til ca. 6,2 mio.

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.

Der var enkelte spørgsmål til behovet for klimasikring af ejendommen, i forhold til de ændrede vejrforhold. Til dette oplyste bestyrelsen at der for flere år siden, var taget de nødvendige tiltag.

Endelig blev der i tilslutning til vedligeholdelsesplanen foretaget en kort gennemgang af det af bestyrelsen vedtagne budget for 2024 udvisende fællesudgifter med i alt kr. 519,25 pr. fordelingstal årligt, svarende til den ved årsskiftede varslede og iværksatte stigning.

Budget blev herefter taget til underretning.

#### **4. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG FRA BESTYRELSEN**

**Ingen**

#### **5. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG FRA MEDLEMMERNE**

##### **A) Fibernet, stillet af Lars Borking opg. 15.**

Jf. de 2 vedlagte bilag i indkaldelsen.

*Forslagets fulde ordlyd var vedlagt indkaldelsen.*

Forslaget blev motiveret af forslagsstiller og blev herefter debatteret mellem de fremmødte medlemmer. Der var to repræsentanter fra Fiberby til stede, for at svare på spørgsmål.

Der blev særligt drøftet behovet for højere hastighed og et medlem fremhævede sin nuværende løsning med et 5G modem, der efter hans vurdering gav en hurtigt og meget stabil forbindelse.

Repræsentanterne fra Fiberby redegjorde for behovet for kabelføring, hvilket var en bekymring for enkelte medlemmer, og besvarede spørgsmål fra forsamlingen, herunder bl.a. om forsyningssikkerhed i tilfælde af f.eks. et angreb på landets

infrastruktur. Endvidere forklarede de at binding på aftalen kun er 3 mdr. for medlemmerne og at de er garanteret samme pris i de første 3 år.

Der blev af dirigenten spurgt ind til hvad der ville ske med priserne, i det tilfælde at størstedelen af medlemmerne frameldte sig igen efter de første 3 mdr. Her bekræftede repræsentanterne fra Fiberby, at det ingen konsekvenser ville have for prisen.

## **B) Fibernet, stillet af bestyrelsen**

*Bestyrelsen ønsker at stille tillægs-/ændringsforslag:*

*Installation af bredbåndsfiber er et individuelt anliggende mellem udbyder og det enkelte medlem.*

*Udgiften til etablering opkræves i konsekvens heraf hos det antal medlemmer der individuelt tilmelder sig tilslutningen og fordeles internt efter antal.*

*Såfremt en kollektiv tilslutningsløsning til fibernet besluttet af generalforsamlingen, skal udgiften hertil opkræves hos hver enkelt medlem fordelt efter antal (tilsluttede) lejligheder og ikke efter fordelingstal.*

Dirigenten valgte at gennemgå begge forslag inden afstemning og redegjorde endvidere for hvorfor der stemmes efter fordelingstal, men betales pr. lejlighed.

Bestyrelsen fremhævede at de ikke havde en samlet holdning til installation af Fibernet i bygningen, men at de ikke ville modsætte sig dette. Det var blot vigtigt for dem at der bliver tale om en frivillig løsning.

Dirigenten besluttede herefter at der først skulle stemmes om forslag B, da en vedtagelse af dette ville betyde at der ikke var behov for at stemme om forslag A, hvorefter dirigenten satte forslaget til skriftlig afstemning. Der blev afgivet 11 stemmer for med fordelingstal (685) for forslaget og 10 stemmer imod med fordelingstal (595).

**Forslaget om installering af fibernet var hermed vedtaget, ud fra en frivillig ordning. Det er herefter op til beboerne at iværksætte denne løsning.**

## 6. VALG AF BESTYRELSE

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægtens § 8 bestå af mindst 3 og højst 5 medlemmer, valgt for 1 år. Frederik Manderup Olsen er fraflyttet foreningen. Kristina Manderup Olsen havde overtaget foreningens plads i gårdlauget fra Kristina Thomsen. Bestyrelsen stillede Kristina Manderup Olsen i forslag til bestyrelsen

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Knud Werlin	bestyrelsesformand	genvalgt
Frederikke Lemche	bestyrelsesmedlem	genvalgt
Maria Astrup Jensen	bestyrelsesmedlem	genvalgt
Nikolaj le Fevre Honoré Pedersen	bestyrelsesmedlem	genvalgt
Kristina Manderup Olsen	bestyrelsesmedlem	valgt

## 7. VALG AF REVISOR

BHA statsautoriseret Revision genvalgtes som foreningens revisor.

## 8. EVENTUELT

Der var ingen bemærkninger under eventuelt.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen kl. 20:50.

### Bilag:

Beretning

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.”

## Christian Grundtvig Brandt-Müller

### Referent

På vegne af: Qvortup administration

Serienummer: 35c9fbbe-341a-4865-90bc-fde7542f451e

IP: 93.176.xxx.xxx

2024-06-10 10:27:03 UTC



## Maria Astrup Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Gl. Chr. Havn

Serienummer: 087e328a-fc82-4be5-91df-77a865491da8

IP: 194.182.xxx.xxx

2024-06-10 10:46:09 UTC



## Knud Werlin Larsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Gl. Christianshavn

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-06-10 12:55:38 UTC



## Jens Anker Hansen

### Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administrations A/S

Serienummer: d970cb89-0fea-4c7c-bf0e-17b08cf963d9

IP: 93.176.xxx.xxx

2024-06-12 10:29:08 UTC



## Kristina Manderup Plougheld

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Gl. Chr. Havn

Serienummer: 4cbddac9-c08f-40c5-ac40-94c612fb7718

IP: 109.56.xxx.xxx

2024-06-12 11:50:20 UTC



## Frederikke Lemche

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Chr. Havn

Serienummer: 1563c29f-09fb-405f-b500-9f2fa17cb5f1

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-06-12 16:23:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4N07F-00FPP-ZY550-YZ1YIM-I7U8H-A7KF6

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/validator**

# 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.”

## Nikolaj le Fevre Honoré Pedersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Chr. Havn

Serienummer: 027b9992-32ca-4c26-83a0-51e877769a20

IP: 85.190.xxx.xxx

2024-06-15 07:44:50 UTC



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/validator**

## Beretning for perioden maj 2023 – maj 2024

Det mest betydningsfulde tiltag i 2023 har været renoveringen af ejendommens **underfacade mod gadesiden**. Den omfattede primært pudsnings med tyndpuds i en lys (og ensartet) farve, samt nye hoveddørslamper, maling af hoveddøre inkl. nye messingdørgreb, maling af kældervinduer og gelændere ved trappenedgangene. – Et par nedløbsrør udestår at blive malet. – Bestyrelsen har modtaget megen ros for tiltaget.

Arbejderne er blevet udført til vores fulde tilfredshed, jf. tilbud som er blevet overholdt. I runde tal kostede det 400 tkr alt inklusive, som er givet godt ud, også når man ser på værdiforøgelsen det har medført for de enkelte lejligheder.

Dermed fik vi afsluttet en opgave der længe har stået på vores ønskeliste, og vi vil nu gå i gang med den store og nødvendige opgave, **nemlig udskiftningen af skifertaget mod gadesiden**.

Skifertaget blev sidst udskiftet for lidt under 50 år siden, og vi vurderer nu at tiden er kommet til en ny udskiftning. Umiddelbart er vi lidt overraskede over, at det ikke har holdt længere. Det er dog heller ikke sådan, at det er pivutæt alle vegne, men forekomsten af mindre utætheder er stigende. Derfor vil vi iværksætte en plan over de næste 10 år for fornyelse af resten skifertaget efter de samme retningslinjer, som vi fik lavet skifertaget over CV 19 efter i 2022. Totalt vil det anslået komme til at koste 6, 2 mio kr. I kraft af vores løbende opsparring i budgettet forventer vi at kunne finansiere dette arbejde inden for vores løbende budgetrammer uden særopkrævninger til medlemmerne. – Under gennemgangen af regnskabet vil vi senere i dagsordenen præsentere, hvorledes det kan lade sig gøre i vores 10-års vedligeholdelsesplan.

Når vi nu taler om vores økonomi kan vi konstatere at foreningens **driftsregnskab for 2023** udviser et samlet driftsunderskud på 65 tkr, som kan dækkes af vores positive løbende **likviditet** der ved årsskiftet var på 1,7 mio kr fraregnet udestående gældsforpligtelser. - Vi har således fortsat en **sund økonomi**, som kommer til at stå sin prøve i de kommende år.

I regnskabsåret 2023 har vi udført de sædvanlige løbende **vedligeholdelsesarbejder**, hvor snedker- og malerarbejde på vores mange **vinduer** er en af de større poster. En vedligeholdelsespost vedrørende vinduerne fra 1914 som i meget høj grad kan siges at være **bæredygtig** i forhold til den miljøbelastning, det ville være at skifte alle vinduerne ud med nye vinduer.

**Budgettet for fællesudgifterne i 2024** stiger som meddelt medlemmerne i december 2023 med 2,5 %, som baserer sig på en forventning om en moderat stigende inflation.



Til orientering kan vi her oplyse at vores firma, Brunata, der varetager varme-regnskabet, har meddelt at **batterierne der sidder i varmemålerne** på vores radiatorer nu er 10 år gamle og er ved at løbe tør for strøm. Så man skulle tro, at de meget avancerede målere med fjernaflæsning, som vi har siddende, bare skal have skiftet batteriet. – Men ak nej! Regeringen har besluttet, at alle borgere skal kunne aflæse deres individuelle varmeforbrug én gang om måneden og den rapportering kan vores fjernaflæsningsmålere ikke klare. – Derfor kan vi imødesee en ekstra udgift på ca 60 tkr og en masse besvær i forbindelse med udskiftningen af alle målerne.

Vores fælles ny **ejendomsvaskeri** har været plaget af problemer af den ene og anden slags til stor gene for brugerne. Det eneste positive vi kan sige i den forbindelse er at firmaet vi har reparations- og vedligeholdelseskontrakt med opfylder kontrakten og gør hvad de kan for at løse problemerne. På nu værende tidspunkt lader det til at antallet af fejlmeldinger er dalet kraftigt – man tør jo næsten ikke tro på det! Vi får at se.

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. – Vi henviser til vores website herom og til den omdelte infofolder.

Vores **fælles arrangementer** har kun omfattet et julegløggs-arrangementet, hvor vi tænder juletræet i Mini-Versailles den første mandag i advent. Vores sommerfest er fortsat lagt i mølpose. Konceptet bør gentænkes, så det kan appellere til de mange unge der nu bor ejendommen. Det store fremmøde til juleglöggen kunne pege på, at der fortsat er interesse for fælles arrangementer. Gode input modtages gerne.

**Gårdlauget** har også i perioden fungeret meget tilfredsstillende. Kristina Thomsen har været vores repræsentant og valgt som formand for gårdlaugets bestyrelse. Da hun er fraflyttet ejendommen er hun pr maj måned udtrådt af gårdlauget. Hun skal have en meget stor tak for sin indsats igennem flere år for de mange gode fornyelser og forbedringer hun har medvirket til!

Som hendes efterfølger har vores bestyrelse udpeget Kristina Manderup, som er indtrådt i gårdlaugets bestyrelse på laugets generalforsamling her i starten af maj.

- Vil du vide mere om gårdlauget er du velkommen til at henvende dig.

**Bestyrelsen maj 2024**