

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2005, torsdag den 19. maj, kl. 19.30, afholdtes ordinær generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen Gl. Christianshavn i mødelokalet "Nisten" i Christianshavns beboerhus, beliggende Dronningegade 34, 1420 København K.

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Knud Werlin de tilstedeværende medlemmer velkommen. På baggrund af de igennem de seneste dage foretagne opslag på ejerforeningens hovedtrapper vedrørende "*anmodning om udsættelse af generalforsamlingen*" blev ejerforeningens administrator v/advokat Jens Anker Hansen af de tilstedeværende anmodet om at vurdere det juridiske grundlag herfor.

Advokat Jens Anker Hansen oplyste, at der skal indkaldes skriftligt med minimum fire ugers varsel til generalforsamlingen i henhold til §3 i foreningens vedtægter.

Uanset at det naturligvis kan findes hensigtsmæssigt, er det ikke et gyldighedskrav, at der til generalforsamlingen foreligger en af bestyrelsen forudgående godkendt beretning.

På forespørgsel kunne det oplyses, at indholdet af den af bestyrelsesformand Knud Werlin udarbejdede beretning efterfølgende er tiltrådt af et flertal af bestyrelsen.

Advokat Jens Anker Hansen fandt tillige på den baggrund ikke grundlag for at statuere, at generalforsamlingen var ugyldig eller ikke kunne afholdes som planlagt.

Med pågældende bemærkninger tiltrådte de tilstedeværende gennemførelse af generalforsamlingen, i overensstemmelse med den til medlemmerne udsendte skriftlige indkaldelse.

Til dirigent blev uden modkandidat valgt advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen så-

ledes var lovlig indvarslet i henhold til foreningens vedtægter, og beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at følgende medlemmer, enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen, dvs.:

Ejerlejlighed nr.: 1^(f), 6, 9^(f), 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22^(f), 23, 25, 26, 29^(f), 32, 33, 34^(f), 44, 49, 50, 52, 55, 66, 67, 69^(f), 79, 81^(f), 83^(f), 86^(f), 88^(f) samt restejendommen^(f)

Dagsorden i henhold til indkaldelse var følgende:

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.**
4. **Forslag.**
5. **Valg af bestyrelse.**
6. **Valg af revisor.**
7. **Eventuelt.**

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Se ovenstående.

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

På bestyrelsens vegne aflagde Knud Werlin følgende beretning:

”Den forløbne bestyrelsesperiode har været uden de store komplicerede byggeprojekter. Til gengæld har vi fået afsluttet to meget langvarige og omfattende projekter.

Det ene er færdiggørelsen af det fælles beboerrum ud fra de retningslinjer som generalforsamlingen besluttede i 2003. Projektet startede dog allerede for 20 år siden i 1985, hvor man besluttede at erhverve lokalet med henblik på at indrette et fælles beboerrum. I de følgende år var foreningens økonomi stærkt anspændt af store renoveringsarbejder og det er således først nu at vores likviditet er blevet så god, at vi har kunnet etablere det inden for vores driftsbudget og disponible egenkapital.

Desværre kunne vi ikke afholde generalforsamlingen i beboerrummet i dag, da de bestilte møbler ikke er modtaget. Når møblerne er ankommet vil vi selvfølgelig invitere alle til en behørig indvielsessammenkomst. Resultatet får man så selv lejlighed til at vurdere. Det har været bestyrelsens mål at indrette lokalet med en langtidsholdbar kvalitetsudførelse og ikke en skrabet discountmodel. Prisen er således også blevet højere end der blev skønnet på generalforsamlingen i 1997. Dette skyldes ikke mindst, at overslaget dengang var baseret på, at en meget stor del af arbejdet skulle udføres ved medlemmernes frivillige arbejdskraft. Generalforsamlingen i 2003 besluttede, at det nu skulle færdiggøres alene ved anvendelse af betalte håndværkere.

Det andet projekt er færdiggørelsen af foreningens hjemmeside som Jean Rasmussen og jeg har stået for. Jeg vil gerne her benytte lejligheden til at takke Jean for det store arbejde, han har lagt i hjemmesiden. Hjemmesiden sigter på 4 målgrupper: Netsurferen der kan blive den potentielle køber, folk der står i en konkret købs- eller salgssituation, beboeren der lige er flyttet ind og har brug for en masse praktiske oplysninger og endelig for det fjerde beboere i huset der skal finde praktiske oplysninger eller nye informationer fra foreningen. Om projektet er lykkedes vurderes bedst af medlemmerne, men at sitet bliver besøgt ofte er der ikke tvivl om: hver dag er der mellem 2 og 3 personer der besøger sitet og hver besøgende foretager i gennemsnit 9 opslag på sitet.

Generalforsamlingen besluttede for 2 år siden, i 2003, at følge den forelagte 4-års plan omhandlende kommende større udgiftskrævende arbejder samt finansiering heraf.

Det drejede sig om istandsættelsen af det fælles beboerrum, renovering af den pudsede underfacade mod gaden, opmaling af køkkentrapper, samt renovering af bærende jernkonstruktioner i 2 karnapper. Disse arbejder skulle søges finansieret dels af de årlige driftsbudgetter og dels af vores opsparede reserver. 4-årsplanen skulle dog afpasses således, at der til enhver tid ville være reserveret midler til renoveringen af karnapperne, således at disse vil kunne udbedres, så snart det er tvingende nødvendigt, hvilket der ikke kan siges noget præcist om hvornår vil være.

I dag står beboerrummet som nævnt færdigt og der er klar til at gå videre med 4-års planen. Planens økonomiske side bør imidlertid revurderes og forelægges generalforsamlingen. En sådan plan foreligger ikke til generalforsamlingen i dag.

Foreningens overordnede økonomiske situation ser fortsat sund ud, idet det af det forelagte regnskab kan udledes, at vi råder over en disponibel egenkapital på 400.000 kr.

Årets driftsresultat der udviser et driftsunderskud på 67.000 kr. afspejler den planlagte brug af en del af vores disponible egenkapital, idet de fleste af udgifterne til beboerrummet indgår i dette års regnskab.

Som annonceret i beretningen sidste år kan vi ikke i år 2005 fortsætte med uændret opkrævning af fællesudgifter. Bestyrelsen har således reguleret budgettet for 2005 med 4,2 %, hvilket er højere end det almindelige prisindeks. Årsagen her til er større stigninger på udgiften til el og renovation.

På sidste generalforsamling blev muligheden for etablering af altaner drøftet. Bestyrelsen har siden efterlyst medlemmer til at deltage i et arbejdsudvalg i den forbindelse, men ingen har endnu meldt sig som interesserede.

Udførelsen af trappevask har igennem længere tid ikke opfyldt de aftalte krav. Ved årsskiftet antog vi et nyt selskab på baggrund af en detaljeret udbudsbeskrivelse. Det har imidlertid vist sig, som mange nok har bemærket, at trods en meget tæt opfølgning på det udførte arbejde, så er resultatet endnu ikke i orden. Bestyrelsen må overveje hvornår tiden er inde til at prøve et nyt selskab.

Ejerforeningens mange fælles faciliteter bliver stadigt flittigt benyttet. Det gælder især vaskeuret, gæsterummene og værkstedet. Studierummet bliver kun periodevist benyttet.

I gårdlauget bestrider vi fortsat formandsskabet. Bestyrelsen tæller medlemmer fra 8 ud af de 11 ejendomme i gården. Der har nylig været afholdt generalforsamling, hvor det kunne konstateres at der god orden på økonomien, således at den nødvendige reparation og vedligeholdelse kan udføres, samtidig med at det er muligt at gennemføre ny tiltag og indkøbe nyanskaffelser. - Ønsker man forhold vedrørende gårdhaven taget op er man velkommen til at henvende sig til ejerforeningens bestyrelse.

Den nu igennem flere beretninger omtalte retssag som Københavns Kommune har anlagt bl. a. mod ejerforeningen bliver der afsagt dom i d. 16. juni. Inden retssagen blev beramt afholdt bestyrelsen et møde med adv. H. J. Beier og adv. Jens Anker Hansen der besvarede bestyrelsens "7 skarpe spørgsmål" tilfredsstillende. Adv. Jens Anker Hansen kan i forlængelse af beretningen gøre nærmere rede for hvorledes sagen er forløbet ind til nu.

Afslutningsvist må jeg konstatere at Mogens Claesson ikke ønsker at genopstille ved bestyrelsesvalget. Jeg vil gerne benytte lejligheden til at takke Mogens for hans arbejde i bestyrelsen i de forløbne år.

Endelig kan jeg oplyse, at fire bestyrelsesmedlemmer ønsker, at der i fremtiden sker ændringer i de roller og funktioner som bestyrelsens medlemmer varetager. De fire medlemmer af bestyrelsen mener således, at bestyrelsens formand ikke på samme tid skal kunne varetage jobbet som vicevært og ejendomsinspektør. De fire bestyrelsesmedlemmer mener også at bestyrelsen fremover skal have fuld indsigt i de af viceværterens indtægter, der er afledt af udlejning af viceværtlejligheden. Endelig ønsker de fire bestyrelsesmedlemmer at viceværten på grundlag af sine mangeårige erfaringer hurtigt skal udarbejde en timeopgørelse for sit arbejde".

To bestyrelsesmedlemmer bemærkede, at de løbende uoverensstemmelser internt i bestyrelsen havde medført et særdeles dårligt arbejdsklima samt op-

taget en betydelig del af bestyrelsens tid, hvilket burde være fremhævet yderligere i beretningen.

---o0o---

Der blev herefter fra medlemmernes side fremsat en lang række forespørgsler i relation til de konkrete uoverensstemmelser.

Det blev fra en række medlemmers side præciseret, at problemerne tilsyneladende i større omfang var relateret til personlige uoverensstemmelser/dårlig kemi set i forhold til de konkret anførte problemstillinger.

Efter en omfangsrig og særdeles følelsesladet debat for og imod såvel de principielle betragtninger om formandens dobbeltfunktion samt aktuelle konkrete problemer, kunne dirigenten konstatere, at beretningen af samtlige de tilstedeværende blev taget til efterretning, ligesom medlemmerne i forbindelse med valg af bestyrelse måtte drage de nødvendige konsekvenser af de problemstillinger og forhold, som havde været genstand for den pågældende drøftelse.

I tilslutning til beretningen oplyste advokat Jens Anker Hansen, at der den 16. juni falder dom i den af Københavns Kommune mod ejerforeningen anlagte retssag i hvilken forbindelse det bemærkes, at der har været benyttet fire retsdage i Østre Landsret til gennemførelse af sagen. Københavns Kommunes advokat var i forbindelse med sit afsluttende indlæg fortsat af den opfattelse, at det under retssagen var dokumenteret, at kommunens krav i sin helhed burde henføres til den anden medsagsøgte i sagen.

Dommen vil umiddelbart efter afsigelse blive lagt ud på foreningens hjemmeside.

Beretningen blev i sin helhed taget til efterretning uden yderligere bemærkninger/forbehold.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik det af ejerlejlighedsforeningens revisor udfærdigede årsregnskab med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i årsregnskabet.

Der henvises i øvrigt til de i beretningen omtalte udgiftskrævende vedligeholdelsesposter.

Der blev fra medlemmernes side forespurgt til udgift til indretning af bibliotek. Knud Werlin oplyste, at bestyrelsen for tiden arbejder med at indrette et bibliotek i et nedlagt tørreloft, som i forbindelse med en vandskade er blevet mælmæssigt istandsat. Tidligere bestyrelsesmedlem Mogens Claesson har fået opsat en række reoler, hvorfor man gerne modtager velskrevne bøger i god kvalitet til opsætning i det pågældende bibliotek. Orientering om biblioteket vil blive givet på et senere tidspunkt på foreningens hjemmeside.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer, godkendtes årsregnskabet enstemmigt.

---o0o---

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter hovedpunkterne i det af foreningens bestyrelse i samarbejde med administrationen udarbejdede budget for 2005 - udvisende **en mindre stigning i fællesudgifterne** - til i alt at andrage **kr. 22,20** pr. fordelingstal pr. måned.

Budgettet blev af de tilstedeværende taget til efterretning.

Ad 4. Forslag.

Punktet udgik, i konsekvens af, at der ikke var indkommet nogen forslag.

Ad 5. Valg af bestyrelse.

Under henvisning til de på generalforsamlingen tidligere angivne redegørelser om bestyrelsessamarbejdet blev der til bestyrelsen indledningsvist opstillet følgende medlemmer:

Jeanette Damsholt, Lea Bentsen, Lars Abild, Sofie Winther samt Knud Werlin.

Knud Werlin oplyste herefter, at han forbeholdte sig sit kandidatur til valg til bestyrelsen, idet han ikke anså det for formålstjenligt og konstruktivt, at fort-

sætte i en bestyrelse med den pågældende personsammensætning. Sofie Winther meddelte ligeledes, at hun ikke ønskede at opretholde sit kandidatur, såfremt bestyrelsessammensætningen blev fastholdt med de øvrige tre bestyrelsesmedlemmer.

På forespørgsel oplyste Knud Werlin, at samarbejdet i relation til dennes viceværtfunktion formentligt ville blive betydeligt vanskeliggjort af en bestyrelsessammensætning som anført.

På begæring fra flere medlemmer i ejerlejlighedsforeningen blev der fremsat forslag om en kortvarig suspension af generalforsamlingen på et kvarter, hvilket enstemmigt blev tiltrådt af samtlige de tilstedeværende medlemmer.

---o0o---

Efter genoptagelsen af generalforsamlingen opstillede herefter følgende til bestyrelsen:

Jeanette Damsholt, Lea Bentsen, Lars Abild, Knud Werlin, Wenche Simonsen, Arne Bjerre Hårbo, Niels Ebbesen og Sofie Winther.

Dirigenten foretog herefter skriftlig afstemning om valget af de fem medlemmer af bestyrelsen. Følgende blev valgt:

Knud Werlin	Chr. Havns Voldgade 23, 4. tv.	København K
Wenche Simonsen	Chr. Havns Voldgade 17, st.th.	København K
Arne Bjerre Hårbo	Chr. Havns Voldgade 15, 4. th.	København K
Niels Ebbesen	Chr. Havns Voldgade 15, 2. tv.	København K
Sofie Winther	Chr. Havns Voldgade 25, 2. tv.	København K

Ad 6. Valg af revisor.

Til revisor genvalgte Revisionsfirmaet Bojer • Hansen • Aundrup.

Ad 7. Eventuelt.

Det blev til bestyrelsen henstillet, at der iværksættes duebekæmpende tiltag.

Det blev ligeledes til bestyrelsen henstillet, at der udarbejdes en for bestyrelsen konkret forretningsorden, der nøje definerer de forskellige arbejdsområder i bestyrelsen, vicevært mv.

---o0o---

Da der ikke forelå yderligere punkter til behandling, erklærede dirigenten generalforsamlingen for hævet.

København den / - 2005
Dirigent:

København den / - 2005

Jens Anker Hansen
Advokat

Bestyrelsen