

# **E/F Gl. Christianshavn**

## **GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2010**

År 2010, torsdag den 20. maj, kl. 20.00, afholdtes ordinær generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen Gl. Christianshavn i ejerforeningens mødelokale "Mejeriet", beliggende Christianshavns Voldgade 21, kælderen th.

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Knud Werlin de tilstedeværende medlemmer velkommen og præsenterede kort den øvrige tilstedeværende bestyrelse henholdsvis Henrik Sørensen, Marianne Christensen og Morten Revsgaard Frederiksen.

På bestyrelsens vegne foreslog Knud Werlin advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S, valgt til dirigent og referent, hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter og ligeledes beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag, idet ingen af disse kræver deltagelse ved særlig majoritet.

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

Ejerlejl. nr. 3, 4, 6, 10, 12, 16, 18, 20,21, 25, 32, 37, 42, 58, 61, 63, 66, 67, 75, 76, 77, 85, 89, 92, 93, 97 og 98.

### **Dagsorden i henhold til indkaldelsen 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 sålydende beretning:

*Bestyrelsen har haft et positivt indbyrdes samarbejde i den forgangne periode, der har haft fokus på at forvalte den daglige drift.*

*Bestyrelsen har med stor glæde noteret sig den fulde opbakning, som man fik fra medlemmerne på sidste generalforsamling i forbindelse med et enkelt medlems beskyldninger og fremfærd over for bestyrelsen. En chikanøs fremfærd der gik så vidt, at et bestyrelsesmedlems arbejdsgiver var blevet kontaktet med henblik på en miskreditering af medlemmet over for dennes arbejdsgiver. Fra generalforsamlingsreferatet kan citeres: "Det blev således fra de tilstedeværende medlemmers side enstemmigt tilkendegivet, at man tiltrådte bestyrelsens håndtering af sagen, herunder at man måtte kendetegne det pågældende medlems adfærd for værende stærkt kritisabelt og helt igennem for uacceptabelt."*

*Generelt har bestyrelsen arbejdet efter de nedfældede retningslinjer i "Bestyrelses-manualen", som blev tiltrådt uden ændringer af den nuværende bestyrelse umiddelbart efter sidste generalforsamling.*

*Som sagt har fokus været på den daglige drift og de løbende vedligeholdelsesarbejder. Regnskabsresultatet udviser et samlet overskud, der dels skyldes en udgiftsmæssig tilbageholdenhed med opsparing for øje, samt at det planlagte tagarbejde ikke blev udført i 2009. Det positive driftsresultat forøger således planmæssigt egenkapitalens likvider.*

*Foreningens disponible likviditet primo 2010 udgør således 676 t.kr. fraregnet 100 t.kr. til dækning af spidsbelastninger på likviditetstrækket.*

*Budgettet for 2010 er udsendt til orientering til medlemmerne sammen med årsregnskabet for 2009. Optrævningen udgør en stigning på 7 % i forhold til 2009, idet hensættelsen til fornyelsesfonden er hævet, således at vedligeholdelsesarbejderne i 5-årsplanen kan gennemføres uden ekstra engangsopkrævninger. - Bestyrelsens økonomiske 5-årsplan for ejendomsvedligeholdelsen i 2010 – 2014 vil blive fremlagt under dagsordenens pkt. 3 vedrørende regnskabet.*

*Efter at bestyrelsen besluttede at hæve betalingen for brug af tørretumbleren i vaskeriet, har der været en bedre balance mellem elforbrug og indtægt fra vaskeriet, således at vi fortsat kan følge princippet om, at indtægterne fra vaskeriet skal dække el-udgifterne. Reparation og afskrivning finansieres således af ikke af brugerne, men af alle medlemmer i fællesskab, idet det jo hører med til værdiansættelsen af lejlighederne, at man har option på benyttelse af det fælles vaskeri.*

*På sidste generalforsamling blev det besluttet at bevilge midler til reparation af tagpapbeklædningen mv. mod gården mellem CV 19 og 25 i størrelsesordenen 520 t.kr. jf. foreliggende tilbud. På baggrund af finanskrisen tøvede bestyrelsen med accept af tilbud og indhentede efterfølgende flere tilbud. Dette gav gevinst, idet foreningen således sparede op mod 150 t.kr. Udskydelsen betød så også, at vi løb ind i en hård vinter, hvor der ikke kunne laves tag. Arbejdet er først blevet påbegyndt her i maj 2010. – Den opnåede besparelse er indarbejdet i 5-*

årsplanen for ejendommens vedligeholdelsesarbejder, som vil blive præsenteret senere på dagsordenen. - Der antages i den forbindelse en rådgiver til at føre tilsyn med arbejdet.

På generalforsamlingen sidste år omtalte vi også, at tiden nu var inde til at få det lovbealede Energimærke (EMO). Kun certificerede firmaer kan levere dette, og efter anbefaling valgte vi Alectia A/S, der leverede energimærkerapporten medio december 2009 til den aftalte pris af 55 t.kr. Mærket skal fornys næste gang i december 2014, hvor det må forventes at være en del billigere, da diverse energiberegninger ikke behøver at blive lavet igen.

Den overordnede konklusion på rapporten er, at ejendommen er i god energimæssig stand. Der bruges faktisk lidt mindre varme end det beregnede fjernvarmebrug, og den gennemsnitlige beregning af afkøling af fjernvarmevandet på 33 grader betegnes som tilfredsstillende. Det opnåede energimærke har kategori "D".

Rapporten har en lang række energibesparende forslag, der hvis de alle blev gennemført ville kræve investeringer på 151 t.kr. (1.500 kr. for en lejlighed på 50 andele) og give en årlig besparelse på 10 t.kr. (100 kr. pr. lejlighed). Det giver en tilbagebetalingshorisont på 15 år. På denne baggrund har bestyrelsen i første omgang besluttet ikke at gennemføre forslagene. – Enkeltstående forslag i rapporten vil bestyrelsen undersøge nøjere på et senere tidspunkt. Rapporten er i sin helhed lagt ud på vores website.

Den tredje større aktivitet var etableringen af et brevkasseanlæg i opgangene som krævet i den ny postlov. – Mange af os frygtede både de æstetiske og praktiske konsekvenser heraf. Men mon ikke de fleste af os allerede har vænnet os til de ændrede forhold. – Vi havde valgt et brevkasseanlæg i en god og gedigen kvalitet, som det har vist sig ikke skæmmer opgangene efter vores opfattelse. – Efter lidt indkøringstid er det kun enkelte beboere, der vælger at smide deres uønskede reklametryksager på gulvet i opgangen. – Bestyrelsen har i den forbindelse ført en målrettet kampagne over for beboerne.

Når vi nu er ved uorden på trappeopgangene, har bestyrelsen også fundet det nødvendigt over for beboerne at påtale særlige forhold på køkkentrapperne i CV 25. – Bestyrelsen følger fortsat op herpå.

Ejerforeningens beslutning om at tillade etablering af franske altaner mod gårdsiden har nu båret frugt, idet de to første altaner er etableret. I den forbindelse har det vist sig, at det omfattende regelsæt og tegningsmateriale mv. der blev udarbejdet på baggrund af generalforsamlingsbeslutningerne har bestået sin prøve. – Hele dette materiale kan hentes på vores website af andre, der er interesserede i at få en fransk altan.

I den på tidligere generalforsamlinger omtalte tilstandsrapport blev det anbefalet, at de pudsede sokkelfacader mod såvel gade som gård blev repareret. Dette er sket her i foråret til den anslåede pris i tilstandsrapporten. Derudover er hele den sorte sokkel mod gården malet op, medens det mod gaden er besluttet at bruge indfarvet puds til at matche den øvrige del af sokkelfacaden.

Nogle af os synes ikke det er så længe siden, at ejendommen blev "byforny" og i den forbindelse fik etableret fjernvarme og tilhørende varmevekslere. Disse installationer er nu over 20 år gamle og kan ikke umiddelbart repareres med komponenter magen til de gamle. – De fleste vil nok have bemærket, at der i en periode her i foråret var varmt brugsvand i hanerne, der havde en alt for høj temperatur. Dette er nu blevet udbedret ved at udskifte en del af varmestyringselektronikken samt en motorventil. En reparation der alene beløb sig til lidt over 20 t.kr.

Hvert år bliver der gjort hovedrønt på enten for- eller bagtrapper. I 2009 var det fortrapperne, der fik en hovedrengøring.

*Sammen med gårdlauget foretager vi en koordineret cykeloprydning, således at vi samtidigt på gade- og gårdsiden en gang årligt fjerner defekte cykler, idet vi som alle andre steder i byen er ved at drukne i cykelvrag. Vi kan i øvrigt med glæde konstatere, at beboerne respekterer anvisningen om, at cykler på gadesiden skal parkeres langs husmuren og ikke op ad hegnet ind mod haven.*

*Foreningens mange fællesfaciliteter fungerer stadigvæk tilfredsstillende. Det drejer sig om Gæsterum, Mejeriet (beboerrum), Vaskeriet, Værkstedet, Studierum, Bibliotek, samt vores Website, hvor der dagligt stadig er 3-4 unikke besøg. – Vi vil her gerne rette en stor tak til Svend Larsen, der tager sig af gæsterumsbookingen, og til Andreas Mohr, der tager sig af beboerrummet.*

*Bestyrelsen afholdt også i 2009 den traditionelle grillfest i gården. Bestyrelsen var tilfreds med forløbet af aftenen og anbefaler, at traditionen fortsætter i år.*

*Med til bestyrelsens aktiviteter hører også vores deltagelse i gårdlaugets bestyrelse, hvor vi fortsat bestrider formandskabet. Bestyrelsen tæller medlemmer fra 9 ud af de 11 ejendomme i gården. Der er fortsat god orden på økonomien således at "det grønne" kan optimeres, og at der kan suppleres med ny havemøbler mv. Ønsker man forhold vedrørende gårdhaven taget op, er man velkommen til at henvende sig til ejerforeningens bestyrelse.*

Efter enkeltstående spørgsmål samt kommentarer fra bestyrelsens side blev beretningen taget til efterretning.

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

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter den af foreningens revisor udfærdigede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet.

Regnskabet udviste et samlet årsoverskud på i alt kr. 366.986, hvorefter foreningens egenkapital androg ca. i alt kr. 1.228.000.

Det skal bemærkes, at der ikke umiddelbart ses nogen særlig årsag til fald i foreningens fælles strømforbrug til drift af fællesbelysning, vaskemaskiner, pumper mv.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer fra bestyrelsens side godkendtes årsrapporten enstemmigt.

I forlængelse af årsrapporten gennemgik Knud Werlin de af bestyrelsen foreløbigt antagne forventninger til foreningens vedligeholdelsesudgifter, herunder til større vedligeholdelsesarbejder igennem de kommende 5 år i perioden 2010 til 2014.

Det er bestyrelsens forventning, at udgifterne kan holdes inden for de nuværende budgetmæssige rammer, således at der på budgettet fastholdes et bidrag til opsparing via fornyelsesfond med i alt kr. 246.000 pr. år i perioden 2009 til 2012, ligesom fællesudgifterne herudover alene forventes reguleret med sædvanlig prisudvikling frem til 2013.

Orienteringen blev af de tilstedeværende taget til efterretning.

Advokat Jens Anker Hansen oplyste særskilt, at administrationen med Nykredit havde vurderet muligheden for indfrielse af foreningens kreditforeningslån, men da der er tale om et kontantlån, forventes det ikke at være fordelagtigt at indfri lånet på nuværende tidspunkt.

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter det af bestyrelsen i samarbejde med administrationen udarbejdede budget for 2010 udvisende en almindelig prisjustering af fællesudgifterne fra kr. 26,93 til kr. 28,84 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 forslag.

#### **Ad 5. Valg af bestyrelse**

Knud Werlin oplyste, bestyrelsesmedlem Marianne Christensen ikke ønskede genvalg i konsekvens af fraflytning fra ejendommen.

Bestyrelsen foreslog i den forbindelse valg af Ida Groth Bastiansen.

Idet der ikke forelå modkandidater, ny- eller genvalgte de pågældende med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Knud Werlin	Chr. Havns Voldgade 23, 4.th.	1424 København K.
Ida Groth Bastiansen	Chr. Havns Voldgade 13, 4.th.	1424 København K.
Henrik Sørensen	Chr. Havns Voldgade 23, 1.th.	1424 København K.
Ole Christensen	Chr. Havns Voldgade 13, 2.th.	1424 København K.
Morten Revsgaard Frederiksen	Chr. Havns Voldgade 23, st.tv.	1424 København K.

#### **Ad 6. Valg af revisor**

Til revisor genvalgte Bojer • Hansen • Aundrup, statsaut. revisionsfirma.

#### **Ad 7. Eventuelt**

##### **• Vinduer**

Det blev fra et medlem forespurgt, hvorvidt foreningen på et tidspunkt påtænker at foretage udskiftning af de eksisterende vinduer til nye termovinduer.

Knud Werlin oplyste, at der ikke p.t. er planer herom, idet vinduerne generelt er af sund og god kvalitet, ligesom foreningens medlemmer tidligere har tilkendegivet ikke at være interesseret i en udskiftning.

- **Gårdlaug**

Det blev oplyst, at medlemmer, der måtte have forslag eller ideer til vedligeholdelse/benyttelse af det grønne område i det fælles gårdlaug, kan rette henvendelse til bestyrelsesformand Knud Werlin herom.

Det blev fra et medlem forespurgt om beskæring af piletræ i det fælles gårdanlæg ud for køkkentrappen til CV 25, da piletræets rødder kunne medføre risiko for beskadigelse af ejendommens fundament.

Knud Werlin redegjorde for de overvejelser, der var truffet i gårdlauget i relation til løbende beskæring af beplantninger i det fælles haveanlæg, hvor der for en række ejendomme skal foreligge enighed, forinden dette iværksættes.

Knud Werlin oplyste endvidere, at gårdlaugsbestyrelsen hvert år foretager en gennemgang af gården med henblik på gennemførelse af beskæringer.

- **Billede i Mejeriet**

Endelig redegjorde Knud Werlin for historien for det til fælleslokalet (Mejeriet) indkøbte foto af ejendommen.

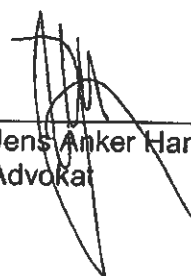
Sluttelig sagde bestyrelsen tak til Marianne Chistensen for hendes indsats i bestyrelsen og overbragte hende et par flasker vin.

---oo0oo---

Idet der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen.

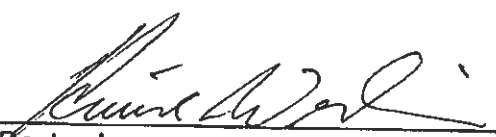
København, den 17/06 2010

Som dirigent:

  
\_\_\_\_\_  
Jens Anker Hansen  
Advokat

København, den 17/6 2010

Som formand for bestyrelsen:

  
\_\_\_\_\_  
Bestyrelsen