

E/F Gl. Christianshavn

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2011

År 2011, onsdag den 25. maj, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F 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 Ida Groth Bastiansen, Henrik Sørensen og Ole Christensen og oplyste samtidig, at bestyrelsesmedlem Morten Revsgaard Frederiksen var udtrådt bestyrelsen og fraflyttet ejendommen i forbindelse med videresalg.

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

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter og ligeledes beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag.

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

Ejerlejl. nr. 2, 3, 6, 9, 10, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 32, 35, 45, 48, 50, 52, 53, 61, 66, 67, 68, 74, 85 og 91 samt restejendommen.

Der forelå ikke indsigelse mod de af dirigenten truffne beslutninger.

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.
 - 4.1 Ejeren af ejerlejlighed nr. 68 ønsker generalforsamlingens tilkendegivelse i relation til eventuel gennemførelse af lejlighedsudvidelse ved inddragelse af overliggende fællesareal (loftrum). Forslag vedlægges som bilag.
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:

"Bestyrelsens beretning for perioden maj 2010 – maj 2011

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

Generelt har bestyrelsen arbejdet efter de nedfældede retningslinjer i "Bestyrelsesmanualen" som blev tiltrådt uden ændringer af den nuværende bestyrelse umiddelbart efter sidste generalforsamling.

Ud over den rutinemæssige drift har bestyrelsen i forsommeren 2010 gennemført den generalforsamlingsbesluttede renovering af tagfladen mv på gårdsiden. Arbejdet blev udført tilfredsstillende, under tilsyn af rådgiver, til den tilbudte pris på 401 tkr, som jo var en del billigere end de øvrige modtagne tilbud og generalforsamlingens oprindelige bevilling på 520 tkr. Da der var stillads opsat benyttede vi lejligheden til at foretage en grundig renovering af træværk på kvistvinduer og vindskeder.

Tilstandsrapportens anbefaling om reparation af facadesokkel på gårdsiden er udført for 50 tkr - lidt over rapportens anslåede pris.

En ny centrifuge i vaskeriet til knap 30 tkr er det også blevet til.

Driftsregnskabet udviser et lille overskud på 36 tkr i forhold til de opkrævede bidrag til fællesudgifterne. Finansieringen af ny tagpapbeklædning på gårdsiden til 401 tkr er blevet finansieret dels af årets henlæggelse til fornyelsesfonden og dels af tidligere års henlæggelser (egenkapitalen) med i alt 373 tkr.

Foreningens disponible likviditet primo 2011 udgør 673 tkr, fraregnet 100 tkr til dækning af spidsbelastninger på likviditetstrækket. Den disponible likviditet er således uændret i forhold til sidste år, hvilket polstrer foreningen til de kommende års planlagte udgifter.

Budgettet for 2011 er udsendt til orientering til medlemmerne sammen med årsregnskabet for 2010. Opkrævningen hæves med 87 tkr, dels planmæssigt med den almindelige prisudvikling og dels med ekstraordinært højere afgifter til vand og med ny moms fra 2011 på administrationsomkostningen. Stigningen udgør samlet 5%.

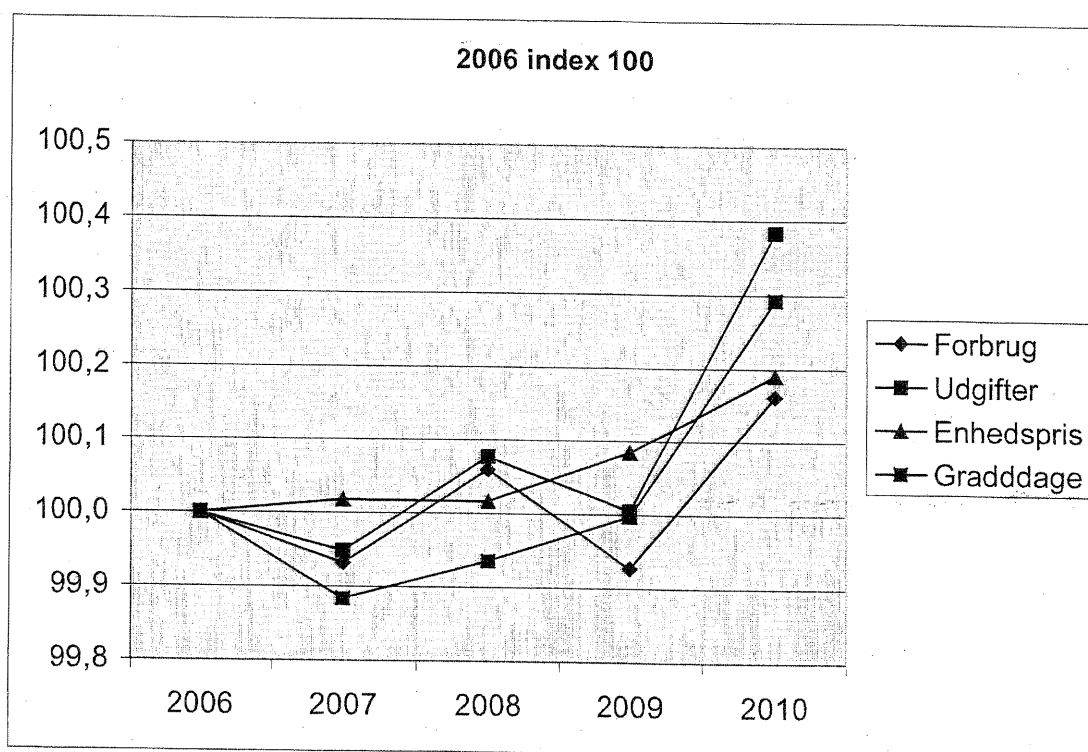
I lighed med tidligere år har bestyrelsen udarbejdet en vedligeholdelsesplan der viser de økonomiske konsekvenser – denne gang en 6-årsplan frem til 2016. Der vil blive orienteret nærmere om planen under dagsordenens pkt. 3 vedrørende regnskabet.

Bestyrelsen har endvidere været optaget en hel del af håndteringen af flere situationer omkring nedsivende vand fra utætte baderum til underliggende lejligheder. Selv om vi i vores vedtægter har fået tinglyst meget præcise bestemmelser og forretningsgange for at imødegå tvist og konflikt opstod der i et enkelt tilfælde konflikt, som først blev bilagt efter

forhandling og bistand fra vores advokat. I et andet tilfælde var den tekniske bevissituati-
on så kompliceret, at der kun var indicier og hypoteser at bygge på, hvorfor foreningen
måtte afholde omkostningerne ved sagens undersøgelse mv. – På trods heraf finder be-
styrelsen ikke at ændringer i vedtægternes formuleringer umiddelbart vil afhjælpe eventu-
elt kommende problemer.

Alle har på nuværende tidspunkt modtaget opgørelse over lejlighedens energiforbrug til
varmt vand og rumopvarmning, varmeregnskabet udarbejdet af Brunata. Kun to lejlighe-
der fik ikke indmeldt sine måleraflysninger, hvilket må siges at være flot. Varmeregnska-
bet er ikke en del af foreningens driftsregnskab, men dog en væsentlig post i det enkelte
medlems økonomi.

Nedenstående graf illustrerer udviklingen fra 2006.



Antallet af graddage viser at 2007 og 2008 var varmere end 2006 og at 2009 var ligesom
2006. I 2010 stiger graddagetallet markant, hvor vi da også havde en rigtig kold vinter.
Forbrugsudviklingen plejer logisk nok at være betinget af temperaturudviklingen – således
også i 2010, men 2009 viser en undtagelse herfor; andre faktorer må have haft større be-
tydning. Energiprisen er stigende i hele perioden, dog mest i 2009 og 2010. - Markedsprisen
afhænger af mange ting, men i meget høj grad af udetemperaturen, så udgifterne er i
top når alle faktorer peger i samme retning.

Den enkelte beboer kan individuelt påvirke halvdelen af det pålignede forbrug ved at spa-
re på varmen. Ejerforeningen kan påvirke det samlede forbrug, hvis det kan lade sig gøre
at finde nogle rentable varmebesparende tiltag.

Ejendommen blev ved saneringsgennemgangen og moderniseringen i slutfirserne isoleret i behørigt omfang. Herunder var der krav om to lag glas i form af forsatsruder. En bestemmelse der også er blevet indføjet i foreningens vedtægter.

Bestyrelsen ser det som sin opgave, at varetage fællesskabets interesser og sikre at foreningens vedtægter overholdes. Bestyrelsen vil derfor til efteråret, når fyringssæsonen begynder den 1. oktober, undersøge hvorledes det står til med forsatsvinduerne i de enkelte lejligheder. Især forsatsvinduerne i køkkenerne, eller manglen på samme, vil vi have fokus på, da det er her træværket i vinduerne er særligt udsatte for kondensfugt og deraf følgende rådangreb.

Og når vi nu er i gang med at kontrollere vil vi også tilse, at lejlighedernes entredøre ud til hovedtrappen er Bd60-døre (dvs. kan modstå flammer i 60 minutter inden døren er brændt igennem). Ved førnævnte lovpålagte renovering i slutfirserne blev alle døre med glaspartier på indersiden forsynet med en træplade bag glasset, hvorved brandsikringsforskrifterne kunne overholdes. - Bestyrelsen må i dag desværre konstatere at denne plade flere steder er fjernet. Ejere af de berørte lejligheder vil modtage særskilt henvendelse.

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 fælles faciliteter 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 de medlemmer der tager sig af booking mv af disse rum. Studierummet er kun lidt brugt, hvorfor vi påtænker også at anvende det til gæsterum for at kunne imødekomme behovet herfor.

Bestyrelsen afholdt også i 2010 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.

Bestyrelsen maj 2011".

I tilslutning til beretningen kan følgende bemærkes:

- **Vandskader:**

Et medlem forespurgte til problemstillingen i forhold til konstatering af nedsivende vand.

Knud Werlin oplyste, at der i foreningens vedtægter nærmere er beskrevet fremgangsmåden og proceduren i forbindelse med konstatering af vandnedsivning. Vandnedsivning opstår typisk i følgende situationer.

- a. Tæring af forsyningsledninger.
- b. Tilstopning af faldstammer.
- c. Ombygninger af badeværelse og køkken.

I tilfælde af hvor fejlen kan henføres til individuelle lejligheder, som lejlighedsmoderniseringer kan skaderne typisk henføres til:

1. fejletableret gulv afløb uden fornøden professionel håndtering af afløbsskåle herunder vådrumssikring.
2. Revner i terrazzobelægning.
3. Defekte fliser eller fuger, utilstrækkelig/manglende vådrumsmembran.
4. Tæring i indbyggede vandforsyningsledninger m.v.

- **Haveanlægget mod gadesiden:**

Det blev fra et medlem henstillet til bestyrelsen, at såfremt man havde planer om gennemgribende ændringer af haveanlægget mod gadesiden (cul de sac'en) burde der tilknyttes sagkyndig bistand for at opnå bedst mulige resultat. Det blev desuden fremført at det enkeltstående birketræ ikke virkede velproportioneret i anlægget.

- **Varmeregnskab:**

Det blev yderligere af et medlem henstillet, at bestyrelsen analyserer ejendommens varmeregnskab for eventuelle fejl i individuelle registreringer. Det bør endvidere om muligt tjekkes, hvorvidt der foreligger fornøden registrering af "for udsat beliggenhed".

Bestyrelsen vil sammen med Brunata se nærmere på varmeregnskabet..

- **Vinduesrenovering:**

Endelig blev det fra et medlem forespurgt om gennemførelse af yderligere vinduesrenovering til gadeside og gårdside.

Det blev oplyst, at der hvert år indgår løbende renovering af vinduer, herunder tømmer og malermæssig istandsættelse, hvor det anses for fornødent. Det skal bemærkes, at ejendommens vinduer generelt er i god stand, særligt når medlemmerne opfylder sin forpligtelse til at anvende forsatsruder.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer fra bestyrelsens side kunne dirigenten konstatere at beretningen var taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter den af foreningens revisor udarbejdede årsrapport med behørigt dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet. Regnskabet udviste som omtalt i beretningen et samlet årsoverskud på i alt kr. 36.456.

Foreningens egenkapital andrager herefter ca. kr. 1.140.395, hvoraf ca. kr. 400.000 er relateret til de af foreningen tilhørende ejerlejligheder og afholdte renoveringsudgifter i forbindelse med saneringsagen.

Det påpegedes endvidere, at eludgiften traditionelt varierer en del, hvorfor gennemsnittet typisk andrager ca. kr. 60.000.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer kunne dirigenten konstatere, at årsregnskabet var godkendt.

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik endvidere det af bestyrelsen i samarbejde med administrationen udarbejdede budget for indeværende regnskabsår indeholdende de pr. 1.1.2011 ikrafttrådte stigninger. Fællesudgifterne andrager i alt herefter kr. 1.807.500 svarende til kr. 30,31 pr. fordelingstal pr. måned.

Budgettet blev af de tilstedeværende taget til efterretning.

I tilslutning til gennemgang af årsregnskab og budget fremlagde bestyrelsen deres bedste skøn over den fremtidige ejendomsvedligeholdelse over 6 år i perioden 2011-2016.

Det er bestyrelsens forventning, at vedligeholdelsesbudgettet holder, således at der ikke i den anførte periode findes behov for ekstra opkrævninger. Som meddelt vil maling af facade mod gården indgå i det opprioriterede arbejde til udførelse i 2012. Det kan på den baggrund påregnes at bestyrelsen til generalforsamlingen i 2012 fremlægger forslag til gennemførelse heraf på baggrund af indhentede tilbud fra diverse malermestre, omfattende opmaling af ejendommens gårdfacade, som vil blive genmalet i silikatmaling i overensstemmelse med de herom nærmere angivne anvisninger.

I samme forbindelse er det bestyrelsens forhåbning, at kunne anvende stilladset til gennemgang af eventuelle vinduer til gårdsiden, der måtte kræve supplerende vedligeholdelsesmæssige istandsættelse.

Det er bestyrelsens nuværende forventning, at der efter løbende budgetkontroller er en likviditet primo 2016 balancerende med i alt ca. kr. 317.000.

Det understreges i den forbindelse, at den i oversigten udleverede vedligeholdelsesplan er vejledende og uden ansvar for bestyrelsen. Planen bliver som meddelt på tidligere generalforsamlinger løbende revideret og ajourført og fremlagt på de kommende års generalforsamlinger.

Planen blev af de tilstedeværende taget til efterretning.

Ad 4. Forslag

4.1 Ejeren af ejerlejlighed nr. 68 ønsker generalforsamlingens tilkendegivelse i relation til eventuel gennemførelse af lejlighedsudvidelse ved inddragelse af overliggende fællesareal (loftrum):

Forslagsstilleren gennemgik, det fremsatte forslag. Indledningsvis bemærkede forslagsstilleren, at man fandt bestyrelsens arbejde prisværdigt, herunder værnet om ejendommens arkitektoniske værdier, hvilket afspejler

det høje niveau, som også var blevet gengivet i forbindelse med et fjernsynsprogram, hvor en lejlighed blev prismæssigt fastsat.

Det var ejerens ønske, at man fik lejlighed til gennem en vejledende afstemning at få belyst, hvorvidt det var muligt at få sammenlagt dennes lejlighed med et overliggende til dels ubenyttet loftrum, dog under forudsætning af, at de arkitektoniske værdier opretholdes.

Der udspandt sig herefter en betydelig drøftelse blandt de fremmødte medlemmer herunder særlig i relation til udnyttelse af de begrænsede fællesarealer på ejendommen.

Det var bestyrelsens anbefaling, at man bl.a. af disse hensyn ikke kunne tiltræde det fremsatte forslag. Det blev fra en række medlemmer fremsat bekymring om risikoen for brand/flugt veje m.v., hvilket i en ejendom af pågældende alder og materialevalg kunne være katastrofal.

På forespørgsel oplyste advokat Jens Anker Hansen, at han ikke umiddelbart på det foreliggende grundlag kunne bedømme, hvilken eventuel præjudikatsværdi en tilladelse til det ansøgte måtte medføre.

Det blev fra enkeltstående andre medlemmer tilkendegivet, at man fandt løsningen attraktiv så længe det kunne ske æstetisk og inden for de brandmæssige regler.

Efter yderligere drøftelse satte dirigenten på begæring, det fremsatte forslag til skriftlig afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at medlemmer med fordelingstal 145 stemte for forslaget, medlemmer med fordelingstal 150 undlod at stemme, medens medlemmer med fordelingstal 1285 stemte imod forslaget, på hvilken baggrund dirigenten konstaterede, at forslaget var bortfaldet.

Ad 5. Valg af bestyrelse

Til bestyrelsen ny eller genvalgte med akklamation 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. |
| Lill Edeling | Chr. Havns Voldgade 21, 2.tv. | 1424 København K. |

Ad 6. Valg af revisor

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

Ad 7. Eventuelt

- **Nedløbsrør:**

Det blev til bestyrelsen henstillet, at de nye nedløbsrør ved nr.25 fastgøres, således at det er muligt at åbne vinduerne i lejlighederne, der støder op hertil.

- **Fælleslokaler:**

Det blev til bestyrelsen henstillet at undersøge, hvorvidt der i visse af foreningens fælleslokaler kan etableres supplerende toiletfaciliteter.

---oo0oo---

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

København, den 8/7 2011

Som dirigent:

J. Anker Hansen

Jens Anker Hansen
Advokat

København, den / 2011

Som formand for bestyrelsen:

Godkendt pr. mail den 8. juli 2011

Bestyrelsen