

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i E/F Gl. Christianshavn afholdt den 13. maj 2025

DELTAGELSE

23 af foreningens i alt 88 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, svarende til et fordelingstal på 1.475 ud af i alt 4.945, heraf 3 med fordelingstal 150 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret ved advokat Jens Anker Hansen og kundechef Daniel Vinter Gyldenvang.

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 FRA BESTYRELSEN**
- 5. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG FRA MEDLEMMERNE**
- 6. VALG AF BESTYRELSE**
- 7. VALG AF REVISOR**
- 8. 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 Jens Anker Hansen, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig, dog alene foreløbigt fsa punkt 4.

Daniel Vinter Gyldenvang valgtes som referent.

2. BESTYRELSENS AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING FOR DET SENEST FORLØBNE ÅR

Formanden fremlagde nedenstående beretning. Der var ingen bemærkninger til denne, som herefter blev taget til efterretning.

Beretning for perioden maj 2024 – maj 2025:

I slutningen af 2024 var det ifølge vores 10-årsplan og aftalen med vores tilbudsvindende tagentreprenør meningen, at udskiftningen af skifertaget mod gadesiden skulle fortsætte. Firmaet blev imidlertid forsinket og kom først i gang primo 2025. Heldigvis har det ikke betydet noget for os, da der ikke har været nogen akutte utætheder. Udskydelsen har måske betydet, at vi har lidt mere luft i vores økonomi, men herom senere. Tagarbejdet er til vores tilfredshed forløbet godt uden uforudsete hændelser, og blev som forventet færdigt inden udgangen af april. – Den tidligere præsenterede plan for tagvedligeholdelsen forventer vi fortsat at overholde uden ekstraopkrævninger.

Der har ved den løbende drift og vedligehold af ejendommen ikke være nogen særlige begivenheder, det skulle da lige være udskiftningen af samtlige varmemålere på vores radiatorer, hvor batterierne stod for udskiftning og måleren til en opgradering.

Vedligeholdelsen af vores mange vinduer med maling og træreparationer er fortsat de største poster, som vi dog betragter som bæredygtige i forhold til den miljøbelastning, det ville være at skifte alle vinduerne ud med nye vinduer.

Giv meget gerne besked hvis du synes, at dine vinduer er særligt trængende. Husk dog at den indvendige vinduesmaling påhviler ejeren selv.

Hvis vi kort betragter foreningens driftsregnskab for 2024 udviser det et samlet driftsoverskud på knap 150 tkr., da 2024-regskabet som nævnt ikke indeholdt udgifter til tagreparation. – Dat afgørende for vurderingen af vores økonomis sundhed i et længere perspektiv er størrelsen af vores råderum, nemlig vores positive løbende likviditet ved årsskiftet, som var på godt 2,2 mio kr fraregnet udestående gældsforpligtelser. - Vi forventer fortsat at have en sund økonomi i de kommende år.

Helt uden stramninger bliver fremtidens økonomi dog ikke. Budgettet for fællesudgifterne i 2025 steg, som meddelt medlemmerne i december 2024, med 5,9 % baseret på en forventning om en moderat stigning i inflationen og på en nødvendig opsparing / henlæggelse til fornyelsesfonden, der skal finansiere den etapevise

udskiftning af taget. Forventningen er at undgå opkrævning af store engangsbeløb i perioden og at den årlige stigningstakt kan begrænse sig til inflationsforventningerne i de efterfølgende år.

På ét punkt er der intet nyt, så vi kan sige som sidste år: Vores fælles 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 som vi har reparations- og vedligeholdelseskontrakt med opfylder kontrakten og gør hvad de kan for at løse problemerne. – Vi har holdt møde med leverandøren, som godt kan se det urentable for dem med de mange reparationer. De er gået i tænkeboks med henblik på forslag til en effektiv løsning.

Bestyrelsen har på det seneste arbejdet med en særlig problematik, således som det fremgår af dagsordenens pkt 4, nemlig et forslag, der skal sikre medlemmernes fortsatte og uhindrede benyttelse af 50 pulterrum samt gæste- og studierum på ejendommens 5. sal over opgang CV 13-15 og CV 21- Prg 1. – Den historiske baggrund og de nærmere aktuelle omstændigheder vil vi redegøre detaljeret for under punktet.

Alle vores fælles faciliteter fungerer fortsat fint og benyttes ofte 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.

Som sidste år kan vi sige, at vores fælles arrangementer kun har omfattet et julegløgg-arrangement, hvor vi tændte juletræet i Mini-Versailles den første mandag i advent.

Gårdlauget har i perioden fungeret meget tilfredsstillende. Vores ny repræsentant, Kristina Manderup, deltager aktivt i gårdlaugsbestyrelsens arbejde. Vil du vide mere om gårdlauget er du velkommen til at henvende dig.

3. FORELÆGGELSE TIL GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT OG STATUS MED PÅTEGNING AF REVISOR

Dirigenten overlod ordet til kundechef Daniel Vinter Gyldenvang som gennemgik indholdet i foreningens årsrapport for 2024.

Resultatopgørelsen udviste et driftsoverskud på kr. 148.550, som var foreslået overført til egenkapitalen.

Egenkapitalen androg herefter kr. 3.632.228 heraf kr. 2.963.728 i henlæggelser til fornyelsesfonden.

En deltager spurgte ind til gårdluagets kontingent og hvad pengene blev brugt til. Foreningens repræsentant i gårdlauget Kristine Manderup Olsen oplyste, at det primært gik til almindelig vedligeholdelse, herunder fornyelse af affaldsbeholdere, basketball-net m.m. samt at størstedelen af udgifterne i øvrigt vedrørte den løbende gartnerservice på anlægget.

Forsamlingen godkendte herefter enstemmigt årsrapporten.

Budget og vedligeholdelsesplan

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

Af væsentlig større vedligeholdelsesmæssige aktiviteter henstår bl.a. løbende vedligeholdelse af vinduer samt reparation af taget. Dette arbejde er opdelt i sektioner og udføres efter behov, således at der under hele forløbet foreligger fornøden finansiel baggrund hertil gennem Foreningens løbende likvide opsparing og uden afledte særopkrævninger.

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.

Til sidst oplyste bestyrelsen at man på baggrund af den løbende revision af sin interne vedligeholdelsesplan og sitgning i inflationen havde hævet fællesudgifter med 5,9 % til ikrafttræden pr d. 1. januar.

Budgettet og orienteringen blev herefter taget til efterretning.

4. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG FRA BESTYRELSEN

4.1. Forslag om aftaleindgåelse vedr. pulterrum, stillet af bestyrelsen.

Forslagets fulde ordlyd:

FORSLAG

Bestyrelsen stiller forslag om;

Indgåelse af lejeaftale mellem Ejerforeningen og ejeren af ejerlejlighederne Christianhavns Voldgade 13, 5. 1424 København K (lejl. 11) og Prinsessegade 1, 5., 1422 København K (lejl. 90) med en uopsiglig 30årig tinglyst eksklusiv brugsret over de pågældende loftlokaler til en samlet forudbetalt lejepris på ialt kr 800.000.

BEGRUNDELSE

Til sikring af medlemmernes fortsatte og uhindrede benyttelse af 50 pulterrum samt gæste- og studierum på ejendommens 5. sal over opgang CV 13-15 og CV 21- Prg 1 foreslår bestyrelsen indgåelse af lejeaftale med ejeren herom.

Aftalen består i en løbende uopsigelig 30-årig lejeaftale indeholdende en købsret på et givent tidspunkt i lejeperioden til Ejerforeningen til en samlet pris på 1 kr, samt med respekt af visse andre oprindeligt tinglyste vilkår. Pris: Engangsbeløb ved aftalens indgåelse: 800.000 kr. Svarende til under 50 kr pr måned pr rum i lejeperioden.

Finansiering: Beløbet finansieres af foreningens likvide råderum og vil ikke indebære særopkrævning eller udskydelse af væsentlige vedligeholdelsesopgaver.

Bestyrelsen og foreningens advokat Jens Anker Hansen vil redegøre detaljeret for forslaget på generalforsamlingen.

Er deltagelse på generalforsamlingen ikke mulig, opfordrer bestyrelsen til, at man benytter vedlagte fuldmagt til afstemningen. Man er også velkommen til

forinden, at rette henvendelse til bestyrelsens medlemmer med eventuelle spørgsmål.

På bestyrelsens vegne redegjorde Knud Werlin for indholdet i det fremsatte forslag.. Foreningens hidtidige standpunkt om at der forelå hævn på benyttelsen som pulterrum i de omtvistede ejerlejlighedsarealer var i en tilsvarende sag for en anden ejerforening blevet tilsidesat af Østre Landsret.

Det var afledt heraf og i lyset af rettidig omhu, at bestyrelsen havde kontaktet den nuværende ejer af loftarealerne om indgåelse af en afklaringsaftale, således at medlemmerne fremadrettet var sikret det fornødne opretholdelse af de nuværende pulterrum.

Som følge af en tinglyst servitut på de 2 ejerlejligheder i tagetagen, hvor pulternummene er etableret vil der ved ejerskifte udløses en tillægsbetaling til den oprindelige ejer, hvorfor en tinglyst lejeaftale var det for alle parter mest optimale og med en rullende 30 årig opsigelsesvarsel.

Bestyrelsen oplyste at selve lejeprisen på 800.000 kr. modsvarede en månedlig leje på ca. 50 kr. pr. pulterrum i 30 år.

I lighed med aftalegrundlaget i lejeaftalen vil Bestyrelsen på et senere tidspunkt vurdere, hvorvidt det findes hensigtsmæssigt at erhverve de pågældende loftsejerlejligheder som tilsvarende andre opkøb der er gennemført i ejerforeningen skal godkendes på en generalforsamling.

Dirigenten satte herefter orslaget til afstemning, og kunne konstatere at samtlige medlemmer stemte for forslaget.

Dirigenten oplyste, at forslaget alene var **foreløbigt vedtaget**, idet en endelig vedtagelse krævede kvalificeret stemmeflertal for af de stemmeberettigede medlemmer, jf. vedtægternes § 2, stk. 2.

Bestyrelsen skal således indkalde til ekstraordinær generalforsamling, hvorpå nærværende forslag kan endeligt vedtages med kvalificeret flertal for, uanset antallet af repræsenterede stemmer, jf. vedtægtens § 2, stk. 2.

5. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG FRA MEDLEMMERNE

6. VALG AF BESTYRELSE

Bestyrelsen skal ifølge vedtægtens § 8 bestå af 3-5 bestyrelsesmedlemmer, valgt for 1. år.

Bestyrelsen består efter genvalg af samtlige bestyrelsesmedlemmer af følgende;

Knud Werlin	bestyrelsesformand	på valg i 2026
Frederikke Lemche	bestyrelsesmedlem	på valg i 2026
Maria Astrup Jensen	bestyrelsesmedlem	på valg i 2026
Nikolaj le Fevre H. Pedersen	bestyrelsesmedlem	på valg i 2026
Kristina Manderup Olsen	bestyrelsesmedlem	på valg i 2026

7. VALG AF REVISOR

BHA Statsautoriseret Revision A/S statsautoriseret revisionspartnerselskab genvalgtes som foreningens revisor.

8. EVENTUELT

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt:

- En deltager spurgte ind til indkaldelsen for gårdlaugets generalforsamling. Bestyrelsen oplyste at den var hængt op i opgangen og at foreningen havde 1 stemme ved repræsentanten. Deltageren opfordrede til at indkaldelsen blev sendt ud pr. mail til næste år.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævdede generalforsamlingen kl. 20:31.

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.”

Maria Astrup Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Gl. Christianshavn

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

IP: 188.177.xxx.xxx

2025-05-20 07:28:12 UTC



Knud Werlin Larsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Gl. Christianshavn

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-20 07:45:23 UTC



Kristina Manderup Plougheld

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Gl. Christianshavn

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

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-05-22 13:55:43 UTC



Nikolaj le Fevre Honoré Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Gl. Christianshavn

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

IP: 79.35.xxx.xxx

2025-05-22 15:24:43 UTC



Frederikke Lemche

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Gl. Christianshavn

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-05-22 17:51:40 UTC



Jens Anker Hansen

Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration A/S

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

IP: 93.176.xxx.xxx

2025-05-27 09:10:35 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.