



## Referat af ordinær generalforsamling i E/F Store Kongensgaard

Som blev afholdt

**onsdag den 26. april 2017 kl.19.00**

på Cafe Blå Time, Store Kongensgade 36, 1264 København K

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
4. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
5. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
6. Behandling af indkomne forslag – tema 1.
7. Valg af medlemmer til bestyrelse.  
Bestyrelsesmedlem Jens Lund er på valg - genopstiller.  
Bestyrelsesmedlem Lise Frandsen er på valg - genopstiller.  
Bestyrelsesmedlem Maria Kvist er på valg - genopstiller.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.  
Suppleant: Jesper Münther er på valg - genopstiller ikke.  
Suppleant: Frederik Bronnør er på valg - genopstiller.
9. Valg af revisor.
10. Valg af administrator
11. Behandling af indkomne forslag – tema 2-4.
12. Eventuelt.

Ad 1 og Ad 2) Bestyrelsesformand Igor Baranovski bød velkommen til årets generalforsamling.

Tommy Kronborg fra DATEA blev enstemmigt valgt til dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i henhold til foreningens vedtægters § 8.

Der var fremmødt 19 ejere inkl. fuldmagter ud af 33 mulige, svarende til et fordelingstal på 1.878 ud af 3.302 mulige. Dirigenten oplyste, at der var vedtægtsændringer på dagorden, og at



disse ikke kunne vedtages d.d., da der ikke var nok fremmødte, men at såfremt 2/3 af de fremmødte såvel efter antal som fordelingstal stemte for, kunne forslagene overgå til en ekstraordinær generalforsamling.

Dirigenten oplyste, at der rettidigt var indkommet et forslag fra Hans Henrik de Lichtenberg om tilføjelse til vedtægternes § 22.2. Forslaget var rundsendt via mail til samtlige inden generalforsamlingen.

En ejer gjorde indsigelse mod, at forslaget kunne behandles, da han mente, at det ikke var indkommet rettidigt i henhold til foreningens vedtægter.

Dirigenten afviste dette og meddelte, at forslaget ville blive behandlet under pkt. 6.

Ad 3) Bestyrelsesformand Igor Baranovski aflagde bestyrelens beretning, der vedlægges referatet. Der var ingen spørgsmål til beretningen, hvorfor den enstemmigt blev taget til efterretning.

Ad 4) Tommy Kronborg gennemgik årsrapporten for 2016 som udviste et overskud på ca. 112.000,00 kr., hvilket primært skyldtes mindre forbrug på vedligeholdelse, mens der var et stort merforbrug på advokat, da foreningen havde haft en sag mod en ejer. Denne sag vandt ejerforeningen.

Dirigenten konstaterede derfor, at bestyrelsen havde overholdt budgettet.

Der var ikke yderligere spørgsmål til årsrapporten for 2016, hvorfor den blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5) Tommy Kronborg gennemgik budgettet for 2017 og oplyste, at der ikke er indarbejdet stigning i fællesudgifterne, men som omtalt i formandens beretning er det nødvendigt med noget arbejdskapital på grund af forskydninger i regningerne. Det er derfor nødvendigt med en engangsoptrækning på 60.000,00 kr., som fordeles pr. fordelingstal og opkræves pr. 1. juli 2017.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad 6) Bestyrelsesmedlem Lise Frandsen redegjorde for bestyrelsens forslag til ændringer i de nuværende vedtægter. Årsagen er primært en opdatering og præcisering til de faktiske forhold.

Herefter redegjorde Hans Henrik de Lichtenberg for sit ændringsforslag til § 22.2

En ejer meddelte, at han ikke mente, forslaget kunne vedtages med 2/3 flertal, da hans opfattelse var, der skulle være 100 % tilslutning, for at forslaget kunne vedtages.

Dirigenten oplyste, at hans vurdering var, at det kunne vedtages i lighed med andre ændringer af vedtægterne. Bestyrelsen havde haft ændringsforslaget til høring hos foreningens daglige advokat, der ligeledes havde oplyst, at det kunne vedtages med 2/3 flertal.

En ejer mente ikke, det var korrekt, og mente at det var bestilt arbejde fra bestyrelsens side.

Dirigenten meddelte, at den slags påstande ikke kunne accepteres og derfor burde trækkes tilbage, hvilket ejeren herved gjorde.



Det mest vidtgående forslag kom derfor til afstemning først:

Forslag fra Henrik De Lichtenberg.

For: 16  
Imod: 3  
Fordelingstal for: 1.614  
Fordelingstal imod: 264

Forslaget blev derfor foreløbigt vedtaget, hvorfor de kan derfor overgå til ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsens forslag om ændring af vedtægter:

For: 18  
Imod: 1  
Fordelingstal for: 1.796  
Fordelingstal imod: 82

Forslaget blev derfor foreløbigt vedtaget, hvorfor de kan derfor overgå til ekstraordinær generalforsamling.

Ad 7) Som nævnt i dagsordenen opstillede samtlige bestyrelsesmedlemmer igen, og herudover opstillede Hans Henrik De Lichtenberg.

Alle blev enstemmigt genvalgt

Som suppleant opstillede Frederik Bronee og Andreas Laudrup, begge blev valgt.

Bestyrelsens består herefter af:

Bestyrelsesformand	Igor Baranovski	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Lise Frandsen	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem	Hans Henrik De Lichtenberg	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem	Jens Lund	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem	Maria Kvist	på valg 2019

Ad 8 )

Suppleant	Andreas Laudrup	på valg 2018
Suppleant	Frederik Bronee	på valg 2018

Ad 9)

Revisor blev enstemmigt genvalgt.

Ad 10)

Datea blev enstemmigt genvalgt.



Ad 11)

- A) Bestyrelsens forslag om permanent inddragelse af håndværkerparkering blev enstemmigt vedtaget.
- B) Bestyrelsen blev bemyndiget til at indgå i retssag mod Borgergade 26 omkring påstand om ret til foreningens 7 parkeringspladser.
- C) Bestyrelsesmedlem Lise Frandsen redegjorde for forslaget om opførelse af skur i gården, og efter en kort dialog satte dirigenten forslaget til afstemning. Der var flertal for et budget på 150.000,00 kr. incl. moms til at gå videre med projektet.

Ad 12) Evt.

Der var fremsat forslag fra Susanne Lundbeck og Gorm Talman om nedsættelse af udvalg for sociale aktiviteter. Forslagsstillerne redegjorde for deres forslag. Der var ikke flertal for forslaget, idet 1 ejer stemte for.

Det henstilles igen til, at affald sorteres efter reglerne. Reglerne kan også findes på kommunens hjemmeside

Hvis der er noget man er utilfreds med, er det vigtigt at kontakte bestyrelsen, fremfor skrive rundt til alle.

Der var ønske om skur til opbevaring af lejesager, grill m.v.


Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.




Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Hans Henrik de Lichtenberg

Underskrevet med privat NemID  NEM ID  
PID: 9208-2002-2-233258925865  
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2017 kl.: 10:13:31


### Igor Birkjær Baranovskii

bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID  NEM ID  
PID: 9208-2002-2-336248243605  
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2017 kl.: 10:24:02


### Jens Erik Lund

bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID  NEM ID  
PID: 9208-2002-2-352724729286  
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2017 kl.: 13:36:12


### Lise Nøhr Frandsen

bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID  NEM ID  
PID: 9208-2002-2-412637700485  
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2017 kl.: 15:05:09


### Maria Kvist

bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID  NEM ID  
PID: 9208-2002-2-369702699606  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2017 kl.: 10:49:36

### Tommy Kronborg

administrator

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur  NEM ID  
RID: 85929118  
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2017 kl.: 15:16:24

Dokumentet har esignatur Afale-ID: 7d68b677Qmrfz5296993

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsslemplet af værdig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale afkøbedokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale afkøbedokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid læses som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med signatur OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på [www.esignatur.dk/videnscenter](http://www.esignatur.dk/videnscenter)

## Bestyrelsens beretning for året 2016 – generalforsamling 26.04.2017

### Årets gang

Igen i år har der været mange projekter på ejendommen – nogle mere eller mindre synlige for beboerne. Det er dog med tilfredshed, at bestyrelsen kan konstatere at vi har en god og sund ejendom i fremdrift.

Vi kan i år sige velkommen til 3 nye familier, der er flyttet ind i løbet af 2016/2017.

Bestyrelsen har i det forgange år forhandlet med flere forskellige ejere af ejendommen Store Kongensgade 63 om opsplitning af varmecentralen i to separate enheder, så vi ikke længere er afhængige af SKG63 ifm. betaling for varme – dette er nu lykkedes og bestyrelsen er sammen med HOFOR gået i gang med projektet, der forventes afsluttet medio 2018. Det blev besluttet på GF i marts 2016 at projektet skulle finansieres indenfor en ramme på ca. 150.000 kr. ekskl moms, men det efterfølgende arbejde har vist, at det bliver dyrere, men bestyrelsen holder det indenfor rimelighedens grænser.

I efteråret oplevede vi en længere periode med nedbrud på elevatoren, hvor der skulle bestilles diverse reservedele hjem, da KONE ikke havde dem på lager til netop vores type elevator. Elevatoren er gammel, men bestyrelsen har forhandlet en længerevarende aftale på plads, så vi har service og reparation på elevatoren indtil 31-03-2025. Derefter kan vi påregne at elevatoren skal udskiftes.

Bestyrelsen har igennem længere tid konstateret, at der forekommer en del udlejning af lejligheder i vores ejerforening for kortere perioder. Bestyrelsen havde derfor bedt vores advokat om at præcisere bestemmelserne på området for korttidsudlejning og advokat Søren Theilgaard har af brev den 14.06.2016 kommenteret netop disse forhold. Bestyrelsen vil fremover i størst mulig omfang støtte sig til ejerforeningens vedtægter og advokatens redegørelse herom.

Ejerforeningen blev i sommers stævnet af et medlem for at afklare brugsretten til arealet foran sagsøgernes lejlighed. Den 28.03.2017 blev der afsagt dom i Københavns byret, der frifandt ejerforeningen i de anlagte påstande. Det står derfor nu helt klart at gårdarealet er fælles for alle og det er op til generalforsamlingen at fastsætte hvordan gården skal indrettes og anvendes. Ejerforeningen blev tilkendegivet 20.000kr i sagsomkostninger fra sagsøgte, mens at sagens samlede omkostninger løb op i ca. 76.000kr.

Ejerforeningen er desværre endnu en gang blev truet med en stævning af EF Borgergade 26, som mener at vores 7 parkeringspladser tilhører dem. Dette er en gammel diskussion og bestyrelsen føler sig fortrøstningsfuld i at vi har en god sag. Vi er i tilfælde af en retssag dækket af retshjælpsdækning.

Udestående projekter fra need-to-do listen er "Kondensrisiko i kanalsystem". (Dele af ventilationskanalsystem for lejligheder i øverste etage er trukket i "kolde" tagrum, ligesom dele af kanalsystemet er uisoleret, hvilket kan medføre indvendig kondens i kanal, der under uheldige omstændigheder kan trænge ud i loftsrum eller løbe tilbage i kanalsystem.) Bestyrelsen anser det ikke for værende rentabelt at udbedre denne mangel og vi vil derfor blot holde øje med ventilationssystemet ifm. den årlige kontrol. Bestyrelsen anser derfor nu, at den på GF 2014 besluttede need-to-do liste for værende afsluttet og vi kan endelig sætte det sidste punktum for voldgiftssagen.

### **Afsluttede projekter i 2016**

- Trappetårn: Glas i trappetårnet (syd og øst) er hærdet. Det skal være lamineret, idet faldhøjden er over 0,5 meter. Dette er nu blevet udskiftet.
- Etablering af fjernaflæsning på vand- og varmemålere.
- Brandmaling af alle stålkonstruktionerne i gården.
- Afslutning af maling af vinduer og døre mod indergård.
- Ved næste årlige rens af ventilationerne i juni måned vil teknikerne indstille grundsug i de lejligheder som mangler.
- Etablering af beboergruppe til gennemgang af husorden. Gruppen er fortsat i gang, da man har afventet afslutning på retssagen mod ejerforeningen.
- Montering af sikringslåse på 3 kælderdøre for at sikre mod indbrud.
- Reparation af mur og sokkel i længe B, mod nabo i Store Kongensgade

### **Kommende projekter**

- Etablering af skur og legeplads – besluttet på GF 2015. *Under udføring.*
- Afmærkning af faldstammer og rør i kælderen.
- Udbedring af tagrender på svalegangen på 3.sal for at sikre at mureren ikke opfugtes.
- Udarbejdelse af generelt vedligeholdelses og driftsplan for ejendommen.
- Opdatering af husorden og indrettelse af gård.
- Gennemgang af termografi fotograferingen af de øverste lejligheder.

**BERETNING SLUT**