

**Referat fra ordinær generalforsamling i  
E/F Frederiksgade 6**

År 2019, den 15. maj, kl. 17,00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Frederiksgade 6 på adressen Frederiksgade 6, kælderens, 1265 København K.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
3. Godkendelse af årets driftsbudget.
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
5. Valg af suppleant.
6. Valg af revisor.
7. Forslag fra foreningens medlemmer. (Der er ingen indkommende forslag)
8. Eventuelt

**Ad 1 – Valg af dirigent**

Formanden Nikolaj Østergaard Thomasen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt: Ulla Misser Sørensen fra Newsec.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 8 ejere. I fordelingstal var repræsenteret 804/1.000.

**Ad 2 – Bestyrelsens beretning.**

Formanden Nikolaj Østergaard Thomasen fremlagde bestyrelsens beretning:

***Affaldsproblemstilling***

*Tine og jeg har haft flere møder med Københavns Kommune, Realdania, der ejer Tietgens Ærgelse, og Store Kongensgade 76 under overskriften "Fælles Affaldsløsning". Lang historie kort, har Realdania nu taget opgaven med at etablere et affaldsskur i hjørnet (til højre for bygningen, når man står med front til hoveddøren) på sig. Den foreløbige løsning er illustreret på en oversigtstegning (medbringes til generalforsamlingen). Udover at løsningen samler op på vores affaldsproblem-*

stilling, så giver den også hjørnet et løft og der kommer noget grønt. Løsningen er endnu ikke godkendt af kommunen, men kommunen har stillet sig positiv over for projektet, hvilket er et godt skridt på vejen.

Foreningen skal deles med St. Kongensgade 76 og Realdania om udgiften til selve skuret. Den samlede udgift til skuret ligger på i omegnen af 100.000 kr., hvoraf foreningen skal betale en tredjedel. Der er sat 50.000 kr. af på budgettet for at være på den sikre side. Der er ingen løbende lejebetaling. Den udvendige vedligeholdelse betales af Realdania og der lægges op til, at den indvendige vedligeholdelse deles mellem vores ejerforening og E/F St. Kongensgade 76. Der laves en aftale, som dog ikke bliver tinglyst og Realdania forbeholder sig at opsige aftalen, hvis vi ikke kan styre det, så vi skal respektere, at det kun er til hverdagsaffald og ikke storskrald, ligesom vi skal søge at holde orden.

### **Larm fra 7/11**

Sidste sommer var flere lejligheder plaget af larm fra 7/11's nye køleanlæg, som var på overarbejde pga. den varme sommer. Det var en uholdbar situation, som jeg klagede over til 7/11 og Realdania. Det viste sig, at vi ikke var de eneste, som klagede, idet St. Kongensgade 76 – og navnlig det lille bindingsværkshus – var stærkt generet af larmen. Efter en del korrespondance frem og tilbage, tog Realdania ansvar for sagen og fik tvunget en læsning igennem, hvorefter køleanlægget blev flyttet og lyddæmpet, så problemet nu er løst.

### **Deklaration - metroselskabet**

Der vil blive tinglyst en deklARATION på ejendommen og de enkelte ejerlejligheder. Deklarationen er pålagt ejendommen ved ekspropriation og vi har fået 10.000 kr. i samlet erstatning. Jeg har undervejs kommenteret deklARATIONEN ganske hårdt og argumenteret for en højere erstatning, men det rykker intet over for en offentlig anlægsmyndighed. Deklarationen angår metroselskabets anlægssikkerhed, dvs. man må ikke belaste arealet med mere end et vist tryk, man skal iagttage ekstra sikkerhedsforanstaltninger, hvis man sætter et stillads op m.v.

### **Revnedannelse**

Der er flere ejere, der tidligere har klaget over revnedannelser. Som følge heraf har vi for efterhånden lang tid siden haft Metroselskabet ude, ligesom vi har haft en bygherrerådgiver inde over sagen. Sidstnævnte delte Metroselskabets konklusion om, at det kun var kosmetiske skader. Metroselskabet afviser ansvar med en bemærkning om, at bygninger altid står og "trækker vejret", dvs. giver sig. Vores bygherrerådgiver, Ole Præst Larsen, var enig, men mente, at bygningen måske trak vejret lidt skævt [min oversættelse] og han efterspurgte yderligere dokumentation fra Metroselskabet. Efterfølgende har det dog ikke været muligt at få Ole Præst Larsen til at forholde sig til sagen og den billedokumentation, som Metroselskabet efterfølgende sendte (han svarer ganske enkelt ikke på opkald og mails), men der ses i undertegnedes optik ikke umiddelbart at være nogen "smoking gun", hvorfor sagen vil blive henlagt fra bestyrelsens side. De enkelte ejere er naturligvis velkomne til at fortsætte, såfremt de ønsker dette. 2

### **Retablering af opgang/dør i gård**

Metroselskabet vil – dog formentlig først henad mod efteråret – tage sprinkleranlægget i opgangen ned og mure døren i gården til. Der er endvidere et sprinklerum og lidt småting i kælderen, som skal retableres.

### **Gennemgang af beboere fra nr. 8**

Ved et tilfælde fandt flere medlemmer af bestyrelsen ud af, at Frederiksgade nr. 8 benytter vejen gennem vores opgang og gård til at komme ud til St. Kongensgade via smøgen. Jeg har påtalt det for dem, som jeg har mødt og skrevet til formanden for E/F Frederiksgade 8, at det kan vi ikke tillade. Det er blevet bedre, men med mellemrum spottes en "fremmed" på vej gennem gården. Problemet løser dog sig selv, når døren i gården bliver muret til, ligesom låsene vil blive skiftet inden længe, da de er slidte.

**Død rotte i gården**

Der blev for ca. 3 uger siden fundet en død rotte i gården. Efterfølgende har jeg haft kommunens rottebekæmper ude og der er ikke tegn på rotter i bygningen i al almindelige, så det har formentlig været en strejfende rotte fra Frederiksgade 8, der har haft et problem i deres gård.

**Ordensregler – støj**

Husk at tage hensyn. Sæt opslag op i god tid ved fester og respekter grænserne for, hvornår der skal være ro i ejendommen.

**Kommende begivenheder**

Fokus i år har været på en ordentlig affaldsløsning og i den kommende periode bliver det facaden og tag ud mod pladsen, som kommer til at stå for, foruden mindre vedligeholdelsesarbejder (såsom omlægning af brostenene foran bygningen og en tv-undersøgelse af kloakken inkl. montering af rottespærring). Projektet med renovering af facaden og taget kommer til at køre særskilt, hvor vi således starter med at få beskrevet opgaven og indhentet priser inden projektet skal på en ekstraordinær generalforsamling.

/D. 15/5-19

Nikolaj Thomasen

Der var ønske om, at der blev sat net på kældervinduerne, således at der ikke kan komme rotter i kælderen. Foreningen vil gerne refundere udgiften til selve nettet, men det er ejerne selv, der skal stå for opsætning.

Hvis hegnet (hegnet som ikke er fredet) skal udskiftes, bør det være i samme højde.

Bestyrelsen blev takket for deres meget store arbejde. Specielt med hensyn til etablering af skralderum.

Beretningen blev taget til efterretning.

**Ad 2 – Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor**

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2018, som viste et overskud på kr. 32.555. Overskuddet er lagt til egenkapitalen, der herefter udgør kr. 211.098.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

**Ad 3 – Forelæggelse af årsbudget til godkendelse**

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2019, som indebar uændrede fællesudgifter.

Der var budgetteret med kr. 50.000 til skraldeskur. Ligeledes budgetteres med kr. 50.000 til løbende vedligeholdelse. Der medsendes korrigeret budget for 2019 sammen med referatet.

Der var en ejer, som gav udtryk for, at han ikke syntes, at foreningen skulle have en opsparing. Dette blev herefter drøftet, og der var tilslutning til, at det var en god ide at have en vis opsparing.

Budgettet blev herefter godkendt.

**Ad 4 – Valg til bestyrelsen.**

På valg var følgende:

Bestyrelsesformand Nikolaj Østergaard Thomasen

Bestyrelsesmedlem Tine Orth Gaarn-Larsen

Bestyrelsesmedlem Steffen Aarfing

Alle 3 ønskede genvalg for en 1 årig periode, og blev valgt uden modkandidater.

**Ad. 10 - Valg af suppleant.**

Som suppleant blev valgt Peter Hornung som 1. suppleant og blev valgt for et år.

**Ad. 11 - Valg af revisor.**

BDO ScanRevision blev enstemmigt genvalgt.

**Ad 12 – Forslag**

Der var ikke modtaget forslag. Forslag skal være fremsendt senest 15. februar til behandling på generalforsamlingen.

**Ad 13 – Eventuelt.**

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Der var ønske om, at vedligeholdelsesstandarden holdes i ejendommen. Ved indgangsdør, var der flere revner og der trænger til at blive malet og det samme gør opgangen. Bestyrelsen orienterede om, at de ikke i det forgangne år havde gjort noget ved dette problem, idet foreningen havde gjort indsigelse vedrørende revner til Metroselskabet. Dog havde det ikke haft en positiv effekt, og bestyrelsen ville derfor ikke gå videre med problemet.

En ejer vil indhente tilbud til denne renovering for rimelige penge, og der var tilslutning til, at vedligeholdelsesarbejdet blev gennemført snarest, forudsat bestyrelsen kan godkende økonomien i tilbuddet.

- Det blev drøftet, hvorvidt der kan foretages vedtægtsændringer, således at der ikke kan ske korttidsudlejning (Airbnb). Administrator vil bede sine foreningsjurister lave et forslag til en formulering af en vedtægtsændring, som håndterer korttidsudlejning (inkl. korttidsfremleje), som bestyrelsen så kan fremsætte som forslag til vedtægtsændring senest på næste ordinære generalforsamling.
- En ejer ønskede, at der blev indkøbt en Mexicansk pejs til gården, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.
- Der blev spurgt til køkkentrapperne. Disse er ikke i så god stand, og man ønsker ikke at bruge midler til renovering af denne.
- En ejer tilkendegav et ønske om etablering af elevator. Vedkommende blev opfordret til at stille forslag herom til en generalforsamling, så der formelt kan tages stilling.
- Der lugter af fugt i stuelejligheden til venstre. Ejeren er ved at få undersøgt problemet og vil give bestyrelsen en tilbagemelding, såfremt problemstillingen griber ind i den fælles ejendom,
- I forbindelse med en kommende facade- og tagrenovering anbefales det, at der søges om tilskud fra forskellige instanser.

- En ejer foreslog at få sandblæst det fredede gitter foran ejendommen. Forslaget blev velvilligt modtaget på generalforsamlingen og den pågældende ejer vil undersøge muligheder og priser.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 18,25 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.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Nikolaj Østergaard Thomasen

Bestyrelsesformand

PID: 9208-2002-2-322087117383

Tidspunkt for underskrift: 21-05-2019 kl.: 14:54:01

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Ulla Misser Sørensen

Dirigent og referent

RID: 25320062

Tidspunkt for underskrift: 21-05-2019 kl.: 10:17:37

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 166a0220QYgM21940001