

Ejerforeningen Kongsgården

Referat af ordinær generalforsamling 2022

Onsdag den 1. juni 2022 kl. 19:00 blev der holdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Kongsgården, i Kingos Kirke, Store Sal beliggende Bragesgade 35, stuen, 2200 København N.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af revideret vedligeholdelses-budget, herunder bemyndigelse til bestyrelsen til at arbejde videre med et salg af byggerettighederne, herunder at modtage juridisk og byggeteknisk bistand fra eksterne konsulenter indenfor en budgetramme af 200.000 kr.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport for 2021 med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse af budget for 2022 til godkendelse.
5. Valg af formand for bestyrelsen. Mikkel Hvenegaard blev i 2021 valgt for en 2-årig periode og er ikke på valg.
6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen. Anita Sørensen og John Pedersen er på valg.
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor og suppleant for denne. Bestyrelsen indstiller Data Revision v/Per Larsen til genvalg.
9. Indkomne forslag. Der er ikke indkommet forslag til behandling på generalforsamlingen.
10. Eventuelt.

Formanden for ejerforeningen, Mikkel Hvenegaard, bød velkommen til generalforsamlingen og til projektleder Simon Funch og ejendomsadministrator Lua Palmberg fra CEJ Ejendomsadministration.

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Lua Palmberg som dirigent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt ved skriftlig meddelelse dateret 24. maj 2022 og at 72 ejerlejligheder ud af 185 med et samlet fordelingstal på 3.382 ud af 8.644 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 7 ejerlejligheder ved fuldmagt.

Dirigenten konkluderede, at beslutningerne på dagsordenen kunne træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Lua Palmberg blev valgt som referent.

Ad 2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Mikkel Hvenegaard aflagde årsberetning på bestyrelsens vegne. Beretningen er vedhæftet.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af revideret vedligeholdelses-budget, herunder bemyndigelse til bestyrelsen til at arbejde videre med et salg af byggerettighederne, herunder at modtage juridisk og byggeteknisk bistand fra eksterne konsulenter indenfor en budgetramme af 200.000 kr.

Simon Funch gennemgik i hovedtræk det reviderede vedligeholdelses-budget.

Voldsomme prisstigninger og et yderligere efterslæb på vedligeholdelsen betyder, at der nu foreligger en økonomisk oversigt med samlede planlagte vedligeholdelsesudgifter på 61.790.000 kr. over en kommende 10-årig periode. Til løbende generel vedligeholdelse er der afsat 500.000 kr. årligt, i alt 5.000.000 kr. over en 10-årig periode.

Fra salen blev det påpeget, at der er tale om en udgift til planlagt vedligeholdelse på gennemsnitligt 334.000 kr. pr. ejerlejlighed.

De mest presserende udgifter omhandler udarbejdelse af betonrapport, udskiftning af tag mv. og udskiftning af brugsvandsinstallationer mv.

Simon Funch understregede vigtigheden af, at foreningen her og nu får en betoningeniør til at undersøge betonkonstruktionen, så det kan konstateres, hvor grelt det står til. Der ses tydelige revner i betonbjælker, og bærende beton smuldrer. Skønnet udgift til en betoningeniør: 100.000 kr.

Der udspandt sig en livlig drøftelse, hvorunder følgende kom frem:

- Mange arbejder bør prioriteres i forhold til tagarbejdet, når der alligevel er stillads oppe, eksempelvis arbejder på facaden
- Ejendommen har energimærke C
- Der kan ikke forventes tilskud til arbejder fra det offentlige
- Der er ikke indregnet prisstigninger i anførte arbejder 10 år frem i tiden
- Ved en tagudskiftning kommer der isolering; men det betyder formentlig ikke de store besparelser i varmeudgiften
- Bør der eventuelt tænkes solceller ind i projektet
- Finansiering ved fælleslån skal ske over længst mulig tid
- Det blev kritiseret, at der ikke for længst er igangsat arbejder i henhold til vedligeholdelsesplanen

- Bestyrelsen har arbejdet på at få arbejder igangsat. Først ved et forslag om udbud af byggeretter til tagboligprojekt. Og senest sidste år med et forslag om udskiftning af tag. Begge forslag blev nedstemt. Bestyrelsen har brugt det sidste års tid på at nå frem til den viden, de nu har, og den vedligeholdelsesplan, der foreligger i dag
- Generalforsamlingen ønsker flere muligheder sat til afstemning på en snarlig ekstraordinær generalforsamling, om muligt helst inden sommerferien, herunder: Salg af tagetagen, udskiftning af tag og alle finansieringsmuligheder

Forslaget blev vedtaget med 52 ja og 20 nej stemmer. Bestyrelsen er herefter bemyndiget til at bruge 200.000 kr. til juridisk og byggeteknisk bistand fra eksterne konsulenter.

På en meget snarlig kommende generalforsamling vil der blive stillet forslag om

- 1) igangsætning af nødvendige/prioriterede vedligeholdelsesarbejder, herunder udskiftning af tag
- 2) Frasalg af tagetagen

Ad 3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport for 2021 med påtegning af revisor.

Lua Palmberg beklagede indledningsvist, at der havde indsneget sig to punkt 3 i dagsordenen, og gennemgik kort de overordnede tal i årsrapporten, der udviste et positivt driftsresultat på 215.186 kr. Resultatdisponering: Overskud overføres til næste år.

Det er revisionens opfattelse, at årsregnskabet for 2021 giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2021. Der er ingen forbehold, og regnskabet har en såkaldt blank revisorpåtegning.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til årsrapporten, som sammen med resultatdisponeringen blev enstemmigt godkendt.

Ad 4. Forelæggelse af budget for 2022 til godkendelse.

Bestyrelsens forslag til budget blev kort gennemgået.

Flere efterlyste en stigning i fællesbidrag, så foreningen hurtigst muligt kan påbegynde en opsparing til kommende vedligeholdelsesarbejder.

Det foreliggende budget 2022 blev godkendt med bemærkning om, at der snarest muligt skal gennemføres en stigning i fællesbidraget med henblik på opsparing til kommende vedligeholdelsesarbejder.

Der var bred enighed om at bruge 100.000 kr. af budgettet til et forprojekt af betonen, herunder undersøgelser med henblik på at fastlægge reststyrke og dermed restlevetid for betonen.

Ad 5. Valg af formand for bestyrelsen.

Mikkel Hvenegaard blev i 2021 valgt for en 2-årig periode og var således ikke på valg.

Ad 6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.

Anita Sørensen og John Pedersen var på valg og modtog ikke genvalg.

Til bestyrelsen stillede følgende op:

- Christian Lynggaard Trans
- Lasse Mortensen

De blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Mikkel Hvenegaard, formand, Dagmarsgade 17, 4. dør 508, på valg i 2023

Heidi Kraul, Dagmarsgade 19, 4. dør 512, på valg i 2023

Joakim Holck Andersen, Dagmarsgade 17, 4. dør 505, på valg i 2023

Christian Lynggaard Trans, Dagmarsgade 17, 2. dør 303, på valg i 2024

Lasse Mortensen, Dagmarsgade 19, 2. dør 316

Ad 7. Valg af suppleanter.

Som suppleanter valgtes:

John Pedersen, Dagmarsgade 19, 2. dør 319 og

Martina Facino, Dagmarsgade 17, 3. dør 404

Ad 8. Valg af revisor og suppleant for denne.

Bestyrelsen havde indstillet Data Revision v/Per Larsen, som blev enstemmigt genvalgt.

Ad 9. Indkomne forslag.

Der var ikke indkommet forslag til behandling på generalforsamlingen.

Ad 10. Eventuelt.

Der lød en opfordring til medlemskab af foreningens Facebook-gruppe: "Kongsgården - Thyragade 4 - Dagmarsgade 17 og 19".

Brug gruppen til personlig kontakt. Husk det pæne sprogbrug.

Forsamlingen opfordrede til, at indkaldelser til generalforsamlinger kom ud i bedre tid. En indkaldelse med 8 dages varsel er meget kort.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 21:50.

Dette dokument er underskrevet digitalt af formanden og dirigenten ved brug af NemID. Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.

Årsberetning

Årsberetning til generalforsamling i EF Kongsgården 2021

Onsdag den 1. juni 2022 kl. 19:00

Kingos Kirke, Store Sal, Bragesgade 35, stuen, 2200 København

Indledning	Jeg vil gerne starte med at takke for jeres fremmøde på denne dag, som står i demokratiets tegn (reference til folkeafstemningen om Danmarks EU-forbehold på forsvarsområdet). Og netop demokratiet har af flere omgange "udfoldet" sig i vores forening; først ved (i 2018) at nedstemme forslaget om at sælge byggerettigheder til tagetagen på Dagmarsgade og siden (i 2021) ved at nedstemme forslaget om at udskifte tagene. Det har efterladt bestyrelsen i en svær situation, og vi har derfor brugt lang tid på at drøfte, hvor det efterlader vores forening og hvilke næste skridt vi skal tage.
Vedligeholdelsesplan	For at få overblik over bygningernes tilstand har vi fået udarbejdet en opdateret vedligeholdelsesplan, som bestyrelsen og CEJ vil orientere om om lidt.
Opfølgning på sidste generalforsamling	Som opfølgning på sidste generalforsamling kan bestyrelsen orientere om, at beslutningen om nedlæggelse af skraldeskaktene er gennemført. Bestyrelsen har også undersøgt muligheden for at opsætte cykelstativer på facaden på Dagmarsgade, herunder godkendte cykelstativer, men har endnu ikke indhentet priser for disse.
Husorden, ejendomskontoret og skadeservice	Bestyrelsen vil gerne bede foreningens medlemmer og beboere til at overholde husordenen. Bestyrelsen kan fx konstatere at der er flere, som har hund, hvilket ikke er tilladt jævnfør husordenen, ligesom CEJ med jævne mellemrum modtager klager over støj. Ejere, som udlejer deres lejlighed, bedes sikre sig, at der ikke holdes husdyr i lejemålet. Derudover vil bestyrelsen bede medlemmer og beboere om at respektere ejendomskontorets – altså viceværtens – telefontider. Endeligt vil bestyrelsen gerne understrege, at skadeservice kun kontaktes i forbindelse med akutte skader, fx brand- og vaskskade. Tilkalder et medlem eller beboer skadeservice eller anden håndværker og er skaden selvforskyldt, skal den pågældende selv afholde udgiften hertil.

Årsberetning

Økonomi	Årsrapporten for 2021 viser et resultat på 215 t.kr, som især kan henføres til mindreforbrug på "Reparationer og vedligeholdelse" og "Foreningsomkostninger", specifikt rådgivning vedrørende tagprojekt, i forhold til budget. Likviditeten har i hele perioden været tilfredsstillende.
Afslutning	Endeligt vil jeg gerne benytte lejligheden til at takke de øvrige bestyrelsesmedlemmer, viceværten Søren og CEJ for et godt samarbejde. Mikkel Hvenegaard

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."

Mikkel Hvenegaard

Bestyrelsesformand

Serienummer: 53e9c0fb-b056-4342-a7a4-9c58ad5f871b

IP: 213.32.xxx.xxx

2022-07-24 09:53:27 UTC



Lua Palmberg Petersen

Administrator

Serienummer: CVR:29803250-RID:47088026

IP: 86.58.xxx.xxx

2022-08-15 10:20:54 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>