

Referat af generalforsamling i Ejerforeningen Grönings Have 2015



7. maj 2015

Afholdt den: 21. april 2015

Til stede: 17 ejere, repræsentanter for andelsboligerne, Lejerbo og AKB svarende til 74,5 % af stemmerne.

Referent: Søren Kjærsgaard Snarberg

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent
2. Nedsættelse af stemmeudvalg
3. Godkendelse af protokollat fra generalforsamlingen 2014
4. Bestyrelsens beretning
5. Forelæggelse af årsregnskab for 2014 med revisionspåtegning til godkendelse
6. Forelæggelse af budget for 2016 til godkendelse, herunder også vand- og varmebudget samt antennebudget
7. Orientering om udpegning af medlemmer samt personlige stedfortrædere for ejerlejlighederne 1-5, jf. vedtægternes § 14
8. Valg af medlem samt personlig stedfortræder blandt de øvrige ejere (ejerlejlighederne 6-54) til bestyrelsen, jf. vedtægternes § 14.
Malene Skov er på valg.
9. Valg af administrator for det efterfølgende regnskabsår
10. Valg af revisor
11. Behandling af eventuelt indkomne forslag
12. Eventuelt

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Formand Jan Hyttel bød velkommen og præsenterede sig selv, bestyrelsen og repræsentanterne fra KAB.

Herefter bød Jan Hyttel velkommen til Tommy, der repræsenterer TDC i sagen om opsætning af sendeanlæg på "Tårnbygningen" (forslag 1). Tommy redegjorde for TDC's ønske om at opsætte sendeanlæg og svarede herefter på spørgsmål fra salen. Derefter forlod Tommy mødet.

Bjørn Petersen blev foreslået som dirigent og driftschef Søren Kjærsgaard Snarberg fra KAB som referent. Begge blev enstemmigt valgt.

Bjørn Petersen konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet med 4 uger jf. vedtægterne, samt at forslag og øvrige bilag var udsendt rettidigt 1 uge før generalforsamlingen.

1/5

Ingen af de fremmødte anfægtede mødets lovlige indvarsling.

Ad 2. Nedsættelse af stemmeudvalg

Rasmus Grønbæk fra Erik Eriksens Gade 8,1. tv., Økonomimedarbejder Michael Christensen fra KAB og Driftsleder Erik Skjold Voss blev valgt til stemmeudvalg.

Ad 3. Godkendelse af referat fra generalforsamlingen 2014

Der var ingen kommentarer til referatet som blev enstemmigt godkendt.

Ad 4. Bestyrelsens beretning

Formand Jan Hyttel fremlagde bestyrelsens beretning, og kom herunder ind på følgende emner.

- Tilslutningen til BryggeNet
- Det er ikke muligt at få lov at bruge sundhedsstyrelsens P-pladser i aften- og nattetimerne. Der vil ikke blive arbejdet videre med sagen.
- Arbejdet med forskønnelse af "Tårnets" indgangsparti er færdiggjort
- Der er gjort en indsats for at spare på ejendommens el-regning
- Der er foretaget undersøgelser af løsninger på utæt P-dæk
- Der er uværksat forsøg med algeafrensning af facader
- Kommissorium for et gårdlaug er udarbejdet
- Spejl er opsat ved udkørsel fra P-kælder, så påkørsel undgås
- Der er udarbejdet er tillæg til husordenen omkring opsætning af læsejl på altaner og terrasser
- Bestyrelsen har besluttet, ikke, at købe retshjælpsforsikring

Næstformand Lars Jepsen supplerede med at fortælle, at G/F Havnestaden bruger mange ressourcer på driften af havneparken. Der arbejdes bl.a. på at få sat flere toiletter op. Det er dyrt, men udlejning af havneparken til formål som DR's dækning af VM i fodbold 2014, medvirker til at finansiere driften. Således var der 350.000 kr. i overskud i 2014. Inden julen 2015 forventes Axel Heides Plads at blive lavet færdig. G/F Havnestaden bidrager med 750.000 kr. og Københavns Kommune med 1,3 mio. kr. I projektet vil de eksisterende træer i videst muligt omfang indgå som en del af den renoverede Axel Heides Plads, som desuden vil komme til at bestå af forskellige træsorter.

På spørgsmålet fra en beboer om hvorvidt det er muligt at få Københavns Kommune til at overtage de private fællesveje (og dermed forbedre parkeringsforholdene for beboerne), svarer Jan Hyttel at det er meget vanskeligt at få gennemført.

Bestyrelsens beretning publiceres på Grönings Have hjemmeside sammen med referatet fra generalforsamlingen.

Dirigenten satte derefter beretningen til afstemning. Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad 5. Forelæggelse af årsregnskab for 2014 med revisionspåtegning til godkendelse.

Økonomimedarbejder Michael Christensen gennemgik regnskabet for 2014, der er resulteret i et overskud på 32.262 kr.

Antennebudgettet udviser et mindre overskud på 22.675 kr., hvilket bevirker en reduktion i det underskud, der er oparbejdet i årene 2011-2013 som skyldes bl.a. højere priser på tv-kanaler end budgetteret.

Regnskab 2014 blev herefter ensstemmigt godkendt.

Ad 6. Forelæggelse af budget for 2016 til godkendelse, herunder også vand- og varmebudget samt antennebudget

De fremmødte deltagere på årets generalforsamling fik ved deres ankomst udleveret et revideret budget 2016, som afviger fra det budget 2016, der i en uge har været fremlagt på Ejerforeningens hjemmeside. Afvigelsen består i, at henlæggelserne er øget med ca. 150.000 kr. fra 282.000 kr. til 432.000 kr. Der stilles således ændringsforslag om godkendelse af det udleverede budget 2016.

Søren K. Snarberg forklarer, at særligt 4 poster, har bevirket at udgifterne på langtidsbudgettet øges og dermed at behovet for øget henlæggelser opstår;

1. Fra og med budgetår 2017, afsættes der 850.000 kr. til lovpligtig udskiftning af vand- og varmemålere. Målerne udskiftes hvert 12 år. Næste udskiftning finder altså sted i 2029.
2. Fra og med budgetår 2023, afsættes der 100.000 kr. til lovpligtig kontrol af vand- og varmemålere. Målerne kontrolleres hvert 12 år. Næste kontrol finder altså sted i 2035.
3. Der er afsat 400.000 kr. i 2016 til udbedring af det utætte P-dæk.
4. Der er afsat 650.000 kr. i 2017 til maling af opgangstrapper og lyskasser. Dette gentages hvert 10. år, dvs. næste gang i 2027.

Økonomimedarbejder Michael Christensen gennemgik herefter budget 2016.

Der var undren over, at der i 2016 budgetteres med afvikling af et underskud på antenneregnskabet på 135.000. Forklaringen er den, at der i 2014 er blevet betalt både til TDC (1.halvår 2014) samt til BryggeNet (1. og 2.halvår 2014), hvilket er helt i overensstemmelse med kontrakten, hvorved der er opstået et underskud for 2014 som budgetteres hentet ind (afviklet) i 2016.

Det aftaltes, at fordelingstallene for henlæggelser på de enkelte ejere, lægges ud på ejerforeningens hjemmeside.

Der blev spurgt ind til administrationsbidraget på 9.300 kr. i 2016. Beløbet dækker over den betaling KAB får for at opkræve ejerforeningens beboere til BryggeNet, betale BryggeNet og administrere betalingerne.

Søren K. Snarberg gennemgik budget 2016 for vand, varme og el. Fra og med 1. januar 2016 stiger aconto betalingen på varme med 16% og aconto betalingen på vand stiger 2%. Opkrævningen for el vil i 2016 forblive uændret. Stigningen vil blive varslet til alle beboere senest 6 uger forud for stigningens ikrafttræden.

Ændringsforslaget til budget 2016 blev, med disse kommentarer, enstemmigt godkendt.

Ad 7. Orientering om udpegning af medlemmer samt personlige stedfortrædere for ejerlejlighederne 1-5.

Dirigenten orienterede om, hvilke medlemmer og stedfortrædere der er valgt fra ejerlejlighed 1-5. De er som følger:

Lejerbo:	Flemming Grandal (medlem) Mette Frobenius (stedfortræder)
AKB:	Bjørn Petersen (medlem) Max Katzenelson (stedfortræder)
Andelsboligforeningen:	Ronnie Edwardsen Torben Heinrich Petersen (stedfortræder)

Ad 8. Valg af medlem samt personlig stedfortræder blandt de øvrige ejere (ejerlejlighederne 6-54) til bestyrelsen, jf. vedtægternes § 14.

Malene Skov var på valg for 2 år (på valg igen i 2017). Hun ønskede at genopstille. Der var ingen andre ejerlejlighedsejere, der ønskede at opstille. Malene Skov blev således genvalgt til bestyrelsen for Ejerforeningen.

Ad 9. Valg af administrator for det efterfølgende regnskabsår

Bestyrelsen indstiller fortsat KAB som administrator.

KAB blev herefter enstemmigt valgt som administrator for Ejerforeningen.

Ad 10. Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller fortsat Deloitte som revisor.

Deloitte blev enstemmigt genvalgt som revisor for Ejerforeningen.

Ad 11. Behandling af eventuelt indkomne forslag.

Dirigenten meddelte, at der var indkommet i alt 2 forslag (begge fremsat af bestyrelsen) til behandling under dette punkt på generalforsamlingen.

Forslag nr. 1. – Etablering af antenneanlæg på taget af "Tårnet"

"Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med TDC om opsætning af antenner på ejendommens tag. Bestyrelsen ønsker en bedre økonomisk kompensation end den af TDC foreslåede, såfremt et sendeanlæg skal opsættes".

Der havde under indledningen til generalforsamlingen været stillet spørgsmål til TDC's repræsentant. På den baggrund satte Dirigenten forslaget til afstemning; ingen stemte imod, 1 (Andelsboligerne) undlod at stemme og resten af forsamlingen stemte for forslaget. Forslaget blev dermed godkendt.

Forslag nr. 2. – Aftale om brugsret til arealerne rundt om "Tårnet".

"Bestyrelsen bemyndiges til at forlænge aftale med Andelsboligforeningen om brugsret til arealerne rundt om "Tårnet".

Forslaget blev drøftet, og derefter enstemmigt godkendt.

Ad 13. Eventuelt

Under behandlingen af dagsordenens pkt.6 gav en beboer udtryk for at rengøringen kunne forbedres. Driftsleder Erik Skjold Voos fortalte, at der gøres rent om torsdagen og at beboerne godt måtte sende ham en mail, hvis man bagefter konstaterede at der ikke var gjort ordentligt rent. Malene Skov supplerede med at sige, at emnet vil blive bragt op på et kommende bestyrelsesmøde.

Eventuel ulovlig fremleje af boliger blev diskuteret. Der er fokus på problemet, men udfordringen er at løfte bevisbyrden.

Dirigenten Bjørn Petersen sluttede derefter mødet med at takke forsamlingen for en god afvikling af mødet.

Formand Jan Hyttel takkede forsamlingen for en god debat, dirigenten for veludført arbejde og ønskede beboerne en fortsat god aften.

Mødet slut kl.21.05

København den:

København den:

Formand Jan Hyttel

Dirigent Bjørn Petersen