

# Referat af generalforsamling i Ejerforeningen Grönings Have 2010



Afholdt den: 20. april 2010

Referent: Elly Borg

Tilstede: 17 ejere, repræsentanter for andelsboligerne, Lejerbo og AKB svarende til 80,4 % af stemmerne

## DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af protokollat fra generalforsamlingen 2009
3. Nedsættelse af stemmeudvalg
4. Bestyrelsens beretning
5. Forelæggelse af årsregnskab for 2009 med revisionspåtegning til godkendelse
6. Forelæggelse af budgetter for indeværende år og 2011 til godkendelse, herunder også vand- og varmebudget samt antennebudget
7. Valg af formand til bestyrelsen
8. Orientering om udpegning af medlemmer samt personlige stedfortrædere for ejerlejlighederne 1-5, jf. vedtægternes § 14
9. Valg af medlem samt personlig stedfortræder blandt de øvrige ejere (ejerlejlighederne 6 – 54) til bestyrelsen jfr. vedtægternes § 14
10. Valg af administrator for det efterfølgende regnskabsår
11. Valg af revisor
12. Behandling af eventuelt indkomne forslag
13. Eventuelt

### Ad 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Jan Hyttel bød velkommen, præsenterede kort sig selv og foreslog Bjørn Petersen som dirigent og Elly Borg fra KAB som referent.

Bjørn Petersen blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet samt at det øvrige generalforsamlingsmateriale, herunder at eftersendte forslag var rettidigt udsendt.

## **Ad 2. Godkendelse af protokollatet fra generalforsamling 2009**

Niels Gnaur havde fremsendt forslag til ændring af referatet af generalforsamlingen for 2009. Forslagene indeholdt uddybning af referatet. Formand Jan Hyttel oplyste, at der ifølge forretningsordenen skal udarbejdes et kort referat af forhandlingerne, der gengiver de trufne beslutninger og angiver resultatet af afstemningerne. Referatet skal således ikke omhandle alt, hvad der siges i detaljer. Referatet blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

## **Ad 3. Nedsættelse af stemmeudvalg**

Dirigenten redegjorde for, at der jf. forretningsordenens punkt 3 skulle vælges et stemmeudvalg. Mariann, Henrik og Poul blev valgt.

## **Ad 4. Bestyrelsens beretning**

Forinden mødet var bestyrelsens skriftlige beretning omdelt. Formand Jan Hyttel supplerede med følgende:

### **Ny vedtægt.**

Vi vedtog på sidste års generalforsamling nogle ændringer til den gældende vedtægt. Dette blev gjort for ikke at få budgetmæssigt tomrum mellem regnskabsårets afslutning og generalforsamlingen. Det betyder at vi i år nu skal vedtage både budget for igangværende år og for det kommende år. Mere herom senere i forbindelse med dagsordenens pkt. 6.

### **Gårdmiljøet.**

Arbejdet afsluttet som vedtaget at tidligere generalforsamlinger. Et beløb på omkring 100,000 kr. er tilbage af de bevilgede penge. Det er penge der er øremærkede til det besluttede formål og de skal bruges som sådan – eller alternativt skal der en generalforsamling tage stilling til en ny anvendelse.

Bestyrelsen har drøftet at bruge dette beløb f.eks. legeredskaber til de små børn f.eks. en sandkasse med legehus.

Dette projekt er foreløbigt droppet dels på grund af prisen men også på grund af tekniske problemer i forbindelse med ansvar i forhold til eventuelle skader på dækket over P-kælderen. En mulighed for i stedet at lægge sandkasse og legehus på græsplænen foran tårnet kunne overvejes, men har ikke vundet tilslutning.

### **5 års gennemgang af ejendommen.**

Resultatet er netop kommet i et notat og vil i den allernærmeste fremtid blive forelagt bestyrelsen.

Notatet er et omfattende stykke papir, men der er ikke tvivl om at der vil blive en række forhold, som der skal yderligere forhandles om inden parterne kan afslutte byggesagen.

Selve byggesagen ligger udenfor ejerforeningsbestyrelsens område, men bestyrelsen inddrages alligevel aktivt idet de punkter der ikke kan opnås enighed om udbedring af, jo typisk vil overgå til "driften" og dermed blive et bestyrelsesanliggende.

Bestyrelsen følger derfor arbejdet tæt.

## **Badeværelserne.**

Sagen om badeværelsesrenovering er jo ironisk nok den sag der interesserer flest beboere mest. Ironisk fordi dette også er en byggesag og ikke en driftssag og derfor principielt er udenfor bestyrelsens arbejdsområde. Vi har naturligt nok alligevel beskæftiget os en del med i det mindste at holde os løbende orienteret om hvordan det nu går – og det er dejligt at der er gået meget bedre, end man kunne frygte.

De tilbagemeldinger vi får, tyder på at det selvfølgelig er ”trælst” at skulle lægge lejlighed til, men man overlever og systemet med toilet og baderum i skurvogne på gaden er også blevet vel modtaget.

Renoveringen går så meget efter planen, som man kan forvente i forbindelse med så stort et projekt. Vi ser vist alle frem til at vi nu heldigvis om ikke så længe er ved vejs ende.

## **Ting og sager på fællesarealerne:**

Der er tidligere sendt en skrivelse rundt til samtlige beboere om at der flere steder på ejendommens fællesområder står private ting og sager. Der blev dengang fastsat en sidste dato for at disse mange forskellige effekter skulle fjernes. Dette er ikke sket. Bestyrelsen har derfor besluttet at udsende en ny skrivelse til samtlige beboere om at fjerne deres effekter. Sker dette ikke inden d. 10 maj, vil ejendommen fjerne alle effekter fra fællesarealerne og sende dem til forbrænding eller losseplads.

Årsagen er dels brandfare og dels at det jo selvklart ikke er tilladt at inddrage fællesareal til eget individuelt formål – jvf i øvrigt den gældende husorden.

## **Tak til administrationen for samarbejdet i det forløbne år:**

Samarbejdet var en lille del af året med **Rebecca Forsman**, som vi ikke alene havde et fortrinligt samarbejde med også satte stor pris på. Hun forlod os desværre til fordel for nye udfordringer, men er blevet erstattet af **Karin Alexandersen**, som vi også vil takke for et godt og tillidsfuldt samarbejde. Jeg skal hilse og sige at hende er vi også begyndt at sætte stor pris på.

Karin er desværre sygemeldt i dag, men i stedet er **Elly Borg** fra KAB mødt her til generalforsamlingen.

Også en stor tak til **Thomas Ulrich Larsen**, som har ydet ualmindelig god hjælp ikke alene i forbindelse med regnskabs- og budgetudarbejdelse, men også i forbindelse med den løbende budgetkontrol.

Endelig skal der lyde en stor tak til vores ejendomsfunktionær **Erik Skjold Voss** for en stor arbejdsindsats både i forhold til bestyrelsen og i forhold til de enkelte beboere i ejendommen. Jeg tror vi alle er mere end glade for din indsats her på stedet Erik !

Jeg vil også gerne benytte lejligheden til både at takke og præsentere den øvrige bestyrelse:

Det er:

**Medlem:** Malene Skov, repræsenterer Ejerlejlighederne

**Medlem:** Bjørn Petersen, repræsenterer Boligselskabet AKB, København

**Medlem:** Kurt Jørgensen, repræsenterer Andelsboligerne

**Medlem:** Flemming Grandal, repræsenterer Lejerbo

Og så er det også stedfortræderne, der jo deltager ligeså aktivt i bestyrelsesarbejdet som de ordinære medlemmer:

Stedfortræder f/Malene Skov: Bente Forslund, repræsenterer Ejerlejlighederne

Stedfortræder f/Bjørn Petersen: Marianne Forsberg, repræsenterer Boligselskabet AKB, København

Stedfortræder f/Kurt Jørgensen: Poul Sørensen, repræsenterer Andelsboligerne

Stedfortræder f/Flemming Grandal: Mariann Jensen, repræsenterer Lejerbo

Jeg bliver nød til at sige at bestyrelsesarbejdet foregår på en meget professionel og god måde – og så er det oven i købet både sjovt og hyggeligt.

Sådan skal det også være, når man arbejder frivilligt og når glæden ved arbejdet skal bære lønnen i sig selv.

Jeg vil gerne sige jer alle – medlemmer såvel som stedfortrædere tak for et rigtig godt samarbejde i årets løb. Jeg ser frem til at det fortsætter i den kommende periode.

Malene Skov takkede formand Jan Hyttel for et stort arbejde og et godt samarbejde i bestyrelsen.

Herefter blev beretningen sat til debat og der var følgende spørgsmål:

Christian: Er det ikke korrekt, at parkeringsdækket, der tilhører p-kælderen, også er ejerforeningens ansvar? Jan Hyttel bekræftede dette og oplyste, at ejerforeningen skal være påpasselig med hvad vi gør på parkeringsdækket, så vi ikke risikerer at blive gjort ansvarlig for utætheder.

Mette, Lejerbo forespurgte, om grundejerforeningens holdning til etablering af en café på en båd. Kurt Jørgensen oplyste, at grundejerforeningen Havnestaden har drøftet muligheden for etablering af café i området. Flere har været interesseret, men alle har trukket sig af økonomiske grunde. Der er ingen, der ønsker at drive café i området lige nu.

Kurt Jørgensen oplyste endvidere, at kommunen har ansvaret for det grønne område ved Axel Heides Plads. De store kampesten er fjernet af grundejerforeningen, fordi de troede, at pladsen nu ville blive etableret.

Mette oplyste endvidere, at hun var forbavset over, at bestyrelsen havde afvist forslag fra afdelingsbestyrelsen i Lejerbo om, at der blev etableret en sandkasse og et legehus i gårdområdet. Mette mente ikke, at bestyrelsen skulle være bange for Nordicom og deres bekymring for membranen til parkeringskælderen. Opfordrede bestyrelsen til at overveje forslaget påny.

Jan Hyttel oplyste, at det resterende beløb til gårdanlægget fortsat står til rådighed for legeplads, og at vi afventer afslutning af 5 års garantien, før bestyrelsen vil gå i gang med etablering.

Malene Skov oplyste, at der ikke er den store opbakning til legehuse m.v. og oplyste, at hun ikke ønsker at gøre mere i gårdudvalget og ikke ønsker mere "bøvl" med Nordicom.

Christine Rosenberg er bange for, at parkeringsdækket ikke holder til mere og syntes, at der skal stoppes nu.

Herefter blev beretningen sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

## **Ad 5. Forelæggelse af årsregnskab for 2009 med revisionspåtegning til godkendelser**

Økonomimedarbejder Thomas Larsen gennemgik det fremsendte årsregnskab. Efter gennemgangen var der følgende bemærkninger til regnskabet og dets bilagsmateriale:

Christian forespurgte, om langtidsplanen blev revideret og blev fulgt, og Thomas og Erik svarede bekræftende på dette.

Thomas oplyste endvidere, at stigning i debitorer blandt andet skyldes, at der er afsat beløb til el-afgift i parkeringskælderens som skal afholdes af Nordicom og el-afgift til byggesagen vedrørende renovering af badeværelser.

Lars Klarbo forespurgte om konsekvenser for ejerforeningen vedrørende en lejlighed, der er gået på tvangsauktion. Formand Jan Hyttel oplyste, at bestyrelsen havde fået information om sagen på bestyrelsesmødet, der blev afholdt forud for generalforsamlingen, og Elly Borg redegjorde for sagen. KAB har været for langsomme til at sende ejeren til inkasso og vil godtgøre ejerforeningen det tab, der er lidt ved den langsomme behandling. KAB vil erstatte, hvad der er af ekstraudgifter inklusive renter i forhold til en korrekt behandling af sagen.

Herefter kom regnskabet til afstemning. 1 stemte hverken for eller imod, og resten godkendte regnskabet.

## **Ad 6. Forelæggelse af budgetter for indeværende år og 2011 til godkendelse herunder også vand- og varmebudget samt antennebudget**

Økonomimedarbejder Thomas Larsen gennemgik det fremsendte udkast til driftsbudget 2010 med tilhørende bilag og oplyste, at den nødvendige stigning på 59.724 kr. tages fra kapitalopsparingen, så å contobetalingen forbliver uændret.

Kurt Jørgensen oplyste, at grundejerforeningen havde opkrævet bidrag til broen til Fisketorvet for 3 år, men at kommunen kun opkrævede for 2 år. Det overskydende beløb betales tilbage, hvis generalforsamlingen i grundejerforeningen vedtager dette.

Der var spørgsmål, om der var afsat nok penge til rengøring, og Jan Hyttel oplyste, at det er der, men at kvaliteten af det leverede arbejde ikke er god nok. Der er skiftet firma 3 gange, og vi er stadig efter dem. Vinduer i tårnet bliver ikke pudset. Kurt Jørgensen opfordrede alle til at fjerne effekter på trappeopgangene. Det skal væk, der kan ikke rengøres ordentligt, og der må ikke stå effekter jfr. brandmyndighederne.

Henrik sender en mail til Erik vedrørende et godt og effektivt trappevaskefirma.

Budgettet for 2010 blev herefter enstemmigt godkendt.

Herefter gennemgik Thomas budgettet for 2011, der viser en nødvendig stigning på 151.649 kr. svarende til ca. 50 kr. pr. måned i gennemsnit.

Thomas oplyste endvidere, at der ikke er budgetter for vand og varme, disse kører uændrede videre og anbefalede, at beboere, der ønsker at ændre deres á conto indbetalinger i relation til forbrugsudgifterne, henvender sig til KAB.

Budget 2011 blev herefter godkendt enstemmigt.

## **Ad 7. Valg af formand til bestyrelsen**

Jan Hyttel blev enstemmigt valgt uden modkandidat

## **Ad 8. Orientering om udpegning af medlemmer samt personlige stedfortrædere for ejerlejlighederne 1 – 5 jfr. vedtægternes § 14**

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

De er som følger:

Lejerbo: Flemming Grandal (medlem)  
Mariann Jensen (stedfortræder)

AKB: Bjørn Petersen (medlem)  
Max Katzenelson (stedfortræder)

Andelsboligforeningen: Kurt Jørgensen (medlem)  
Poul Sørensen (stedfortræder)

## **Ad 9. Valg af medlem samt personlig stedfortræder blandt de øvrige ejere (ejerlejlighederne 6 – 54) til bestyrelsen jfr. vedtægternes § 14**

Ejerne: Bente Forslund (medlem)  
Malene Skov (stedfortræder)

blev enstemmigt valgt uden modkandidater.

## **Ad 10. Valg af administrator for det efterfølgende regnskabsår**

Jan Hyttel redegjorde for, at bestyrelsen ønskede at indstille KAB som administrator.

KAB blev herefter enstemmigt valgt som administrator for Ejerforeningen.

## **Ad 11. Valg af revisor**

Deloitte blev enstemmigt genvalgt som revisor for Ejerforeningen.

## **Ad 12. Behandling af eventuelle indkomne forslag**

Dirigenten meddelte at der var indkommet 3 forslag til behandling på generalforsamlingen, der er udsendt forinden mødet.

Forslag 1 fra Niels Gnaur: Anbringelse af lavt stakit/store sten for at forhindre parkering på græsarealerne mellem græsskråning og nedkørsel til parkeringskælderen i hele dens længde.

Jan Hyttel oplyste, at bestyrelsen kunne støtte forslaget og anmodede om, at det blev ændret til, at der skal etableres hindring for indkørsel i stedet for lavt stakit/store sten, så der er mulighed for flere løsninger.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

Forslag 2 fra Niels Gnaur: Ønske om et nyt fast punkt på dagsordenen til generalforsamlingen: Redegørelse for opfølgning af beslutninger fra sidste generalforsamling. Formand Jan Hyttel oplyste, at bestyrelsen meget nødtigt ser dette forslag vedtaget. Bestyrelsen går på bestyrelsesmøderne referatet igennem for, hvad der er besluttet, så bestyrelsen mener ikke, at denne kontrol er nødvendig. Merete Mærsk spurgte, hvad det så kunne skade at punktet var med, og Jan Hyttel svarede, at bestyrelsen finder det unødvendigt, at det skal være et fast punkt.

Niels Gnaur trak derefter forslaget, og da ingen andre tilstedeværende ønskede det opretholdt, udgik forslaget.

Forslag fra Kell Lund vedrørende Tænd/sluk føler i parkeringskælderen skulle have været fremsat via Lejerbos repræsentant i ejerforeningen. Jan Hyttel lovede, at bestyrelsen vil arbejde videre med forslaget.

## **Ad 13. Eventuelt**

Ingelise ønskede opsat kalkknusere, da der er meget kalk i vandet. Jan Hyttel oplyste, at der var meget på markedet, men at der ikke var gode erfaringer med disse, og at firmaerne ikke ville give garanti for, at kalkknuserne virkede.

Malene Skov gjorde opmærksom på afdelingens hjemmesiden og oplyste, at hun er ejernes repræsentant, og hvis nogen har noget at melde tilbage, er man velkommen til at sende hende en mail. Oplyste endvidere, at affaldskuret er til almindeligt affald og IKKE madaffald og erindrede om at sortere affaldet.

Jan Hyttel takkede Malene for godt samarbejde i den tid, hvor hun har været næstformand.

Henrik opfordrede alle, der har sat egne navnesedler på postkasser, om at rette henvendelse til ejendomskontoret, så de kan opsætte det aftalte navneskilt. Beboeren skal selv sørge for skilt på hoveddøren, men ejendomskontoret opsætter navneskilt på ringeanlæg/postkasser, så disse fremstår ens.

Kurt Jørgensen oplyste, at der vil komme nyhedsbrev fra grundejerforeningen på hjemmesiden. Københavns Kommune har nægtet at hjælpe til med renholdelse/affald, der skal væk fra havneparken. Der er indkøbt større affaldsbeholdere. Henrik mener, at det er en katastrofe, at kommunen ikke vil deltage.

Carsten oplyste, at der var opstået skimmelsvamp i et byggeri i Sverige på grund af revner i beton og opfordrede bestyrelsen til at være opmærksom på dette problem.

Katrine Bredstrup oplyste, at døren i tårnet ikke lukkede rigtigt, og at der var problemer med elevatoren. Erik lovede at få set på det.


Bjørn Petersen takkede for god ro og orden og Jan Hyttel takkede de fremmødte, forslagsstillerne og dirigenten.

København den: 10.5.2010

København den: 5.5.2010

A blue ink signature of Jan Hyttel, consisting of a large, stylized 'J' and 'H', written over a horizontal dashed line.

Formand Jan Hyttel

A blue ink signature of Bjørn Petersen, written in a cursive style over a horizontal dashed line.

Dirigent Bjørn Petersen

København den 5.. maj 2010