

# Referat af generalforsamling i Ejerforeningen Grönings Have 2012



7. maj 2012

Afholdt den: 18. april 2012

Til stede: 10 ejere, repræsentanter for andelsboligerne, Nordicom Bolig A/S, Lejerbo og AKB svarende til 77,2 % af stemmerne

Referent: Lars Mann Pedersen

## DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af protokollat fra generalforsamlingen 2011
3. Nedsættelse af stemmeudvalg
4. Bestyrelsens beretning
5. Forelæggelse af årsregnskab for 2011 med revisionspåtegning til godkendelse
6. Forelæggelse af budget for 2013 til godkendelse, herunder også vand- og varmebudget samt antennebudget
7. Valg af formand til bestyrelsen. Jan Hyttel valgt i 2010 for 2 år er villig til genvalg.
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, jf. vedtægternes § 14.  
Bente Forslund og Malene Skov er valgt for 2 år i 2010 og har fungeret som næstformand og stedfortræder ejere på skift.
10. Valg af administrator for det efterfølgende regnskabsår
11. Valg af revisor
12. Behandling af forslag fra bestyrelsen
13. Behandling af eventuelt indkomne forslag
14. Eventuelt

### Ad 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Jan Hyttel bød velkommen, præsenterede sig selv, bestyrelsen og de deltagende fra KAB og foreslog Bjørn Petersen som dirigent og Lars Mann Pedersen fra KAB som referent. Derefter var der en kort præsentationsrunde blandt de fremmødte.

Bjørn Petersen blev valgt til dirigent, og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. I forbindelse med indkaldelsen var der udsendt indkaldelse med forkert dato, hvorfor der efterfølgende var udsendt ny dagorden med korrekt dato.

Ingen af de fremmødte anfægtede mødets lovlige indvarsling. Det øvrige generalforsamlingsmateriale, herunder forslag var rettidigt udsendt den 30. marts 2012.

## **Ad 2. Godkendelse af protokollat fra generalforsamlingen 2011**

Enstemmigt godkendt.

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

Henrik Jensen, Erik Eriksens Gade 6, 4. th., Lars Glarbo, Erik Eriksens Gade 6, 3. tv. og Naja Taulborg, Erik Eriksens Gade 8, 1. th., blev valgt til stemmeudvalg.

## **Ad 4. Bestyrelsens beretning**

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

- Bestyrelsens opfølgning på generalforsamlingsbeslutninger
- Vedtægter som ikke har kunnet tinglyses
- Bilos i kælderen
- Terrassebelægning
- Bestyrelseslokalet
- Etablering af kælderrum
- Elevatorerne
- Ejerforeningens mellemværende med Nordicom
- Afholdelse af fastelavnsfest
- Energimærkning
- Vandskader den 2. juli 2011
- Grundejerforeningen
- Tak til beboerne for input i hverdagen
- Tak til driftschef Karin Alexandersen for samarbejdet

Bestyrelsens beretning vil blive publiceret på Grönings Have hjemmeside sammen med referatet fra generalforsamlingen.

Til beretningen var der flere spørgsmål omkring brostensbelægning og asfaltering på stier og ved fortove, men disse spørgsmål henvises til grundejerforeningens ansvarsområde.

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

## **Ad 5. Forelæggelse af årsregnskab for 2011 med revisionspåtegning til godkendelse**

Økonomikonsulent Thomas Ulrich Larsen gennemgik regnskabet for 2011, der er resulteret i et overskud på 80.785 kr. Overskuddet vil blive modregnet i de kommende ydelser til ejerforeningen.

Spørgsmål omkring udgiften til elevatorer. Udgiften til elevatorer dækker primært lovpligtige eftersyn og reparationer. Udgiften vil fremover blive konteret på konto 116.

Spørgsmål om servicekontrakter på ventilationsanlægget. Driftslederen oplyste, at ventilator motorerne efterses i forbindelse med de årlige gennemgange. Bestyrelsen lovede at se på om rensning af ventilatorerne sker hensigtsmæssigt.

Spørgsmål til renovationsudgiften om hvorvidt stigningen er på grund af afhentning af storskrald eller om det er øgede kommunale bidrag. Driftslederen oplyste, at der ikke betales ekstra for afhentning af storskrald, som afhentes hver uge.

Spørgsmål til hvordan antallet af p-pladser er fordelt i p-kælderen. Formanden oplyste, at Nordicom har frasolgt 11 p-pladser ud af de 52 p-pladser.

Regnskabet blev derefter enstemmigt godkendt.

## **Ad 6. Forelæggelse af budget for 2013 til godkendelse, herunder også vand- og varmebudget samt antennebudget**

Økonomikonsulent Thomas Ulrich Larsen fremlagde budgettet for 2012, som udviser et underskud på 169.412 kr.

Det blev oplyst at der ikke er medregnet udgifter til større reparationer og ændringer af elevatorer i budgettet for 2013.

På spørgsmålet om hvem der står for indhentning af diverse tilbud på servicekontrakter, oplyste formanden at det er bestyrelsens ansvar, og at det sker i samarbejde med driftslederen.

Antennebudgettet er forhøjet pga. en underfinansiering i forhold til de faktiske priser på de forskellige tv-kanaler.

Antennebudgettet indebærer derfor med en stigning på 57 kr. pr. måned pr. lejemål pr. 1. juli 2012. Det nye antennebudget der træder i kræft 1. januar 2013 indebærer en reduktion på 7 kr. pr. måned pr. lejemål.

Budgettet blev derefter enstemmigt godkendt.

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

Jan Hyttel valgt i 2010 for 2 år er villig til genvalg.

Jan Hyttel blev genvalgt uden modkandidater.

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

Dirigenten oplyste, at Bente Forslund er valgt som medlem og Marlene Skov er valgt som stedfortræder. Bente Forslund fraflytter i løbet af året, og genopstiller derfor ikke hvis der er andre kandidater.

Marlene Skov og Lars Jepsen ønskede begge at opstille til bestyrelsen. Kandidaterne enedes om at Lars Jepsen, J. C. Christensens Gade 7, 9. tv. vælges som medlem og Marlene Skov, Erik Erikssens Gade 6, 4. th. vælges som stedfortræder, hvilket blev tiltrådt af de andre tilstedeværende ejere.

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

Bestyrelsen indstiller fortsat KAB som administrator.

KAB blev herefter enstemmigt valgt som administrator for Ejerforeningen.

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

Bestyrelsen indstiller fortsat Deloitte som revisor.

Deloitte blev enstemmigt genvalgt som revisor for Ejerforeningen.

## **Ad 12. Behandling af forslag fra bestyrelsen.**

Dirigenten meddelte, at der var indkommet i alt 6 forslag til behandling under dette punkt på generalforsamlingen, og disse er udsendt forinden mødet.

### **Forslag 1.**

*Vedtægtsændring § 24, af ejerlejlighedsejernes påtaleret ved tinglysning af vedtægtsændringer.*

*Der har vist sig store udfordringer med at få tinglyst den besluttede vedtægtsændringen fra 2009 om at budgettet godkendes året før det træder i kraft.*

*Dette skyldes sidste linje i vedtægternes § 24, der lyder således:*

*"Påtaleberettiget er foreningen ved den til enhver tid værende bestyrelse samt de til enhver tid værende ejerlejlighedshavere."*

Vedtægtsændringen foreslås derfor ændret til ordlyden:

***"Påtaleberettiget er foreningen ved den til enhver tid værende bestyrelse."***

*Ifølge den nuværende vedtægt er alle 52 enkeltejere påtaleberettigede ved vedtægtsændringer og skal give deres formelle godkendelse i form af fuldmagt. Dette skal ske enten ved digital signatur eller ved at der indhentes skriftlig fuldmagt fra alle, og at alle ejere efterfølgende indtastes i en digital formular.*

*Bestyrelsen stiller derfor forslag om, at man ændrer vedtægterne, så bestyrelsen fremover alene er tegningsberettiget til at få tinglyst de af generalforsamlingen besluttede ændringer i vedtægterne. Dermed undgår man at alle 52 fremover skal give fuldmagt.*

*Vedtægtsændringen fra 2009 og vedtægtsændringen med bortfald af ejerlejlighedsejernes påtaleret kan tinglyses samlet af Advodan, der har erfaringer med tilsvarende tinglysninger. Opgaven med indhentning af fuldmagter og digital tinglysning kan udføres til en pris af 14.800 + moms + tinglysningsafgift 1.400 kr.*

Formanden redegjorde yderligere for forslaget.

Ingen ønskede ordet til behandlingen og forslaget blev enstemmigt vedtaget.

## **Forslag 2**

*Vedtægternes § 13 om udsendelse af generalforsamlingsreferat.*

***"Referat underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne"***

*foreslås ændret til*

***"Referat underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og gøres snarest muligt tilgængelig for medlemmerne på ejerforeningens hjemmeside. "***

Dirigenten redegjorde for forslaget.

Der blev stillet ændringsforslag om en tilføjelse, sådan at referatet skal være tilgængeligt senest 1 måned efter generalforsamlingen. § 13 vil derefter så således ud:

***"Referat underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og gøres tilgængelig for medlemmerne på ejerforeningens hjemmeside senest 1 måned efter generalforsamlingen. "***

Ændringsforslaget blev enstemmigt vedtaget.

## Forslag 3

*Skærpeelse af husorden vedrørende henstillede effekter.*

*Nugældende ordlyd:*

***"14. Trappeopgange med tilhørende forrum må ikke anvendes til henstilling af cykler, barnevogne, legetøj m.v. eller til oplagring af varer og affald. Dette er et krav fra bygnings- og brandmyndigheder."***

*Ifølge forslaget tilføjes efterfølgende:*

***"Henstillede effekter fjernes og bortskaffes uden ansvar".***

Der blev stillet et ændringsforslag, så teksten ændres til følgende:

***"14. Trappeopgange med tilhørende forrum må ikke anvendes til henstilling af effekter af nogen art, herunder cykler, barnevogne, legetøj m.v. eller til oplagring af varer og affald. Dette er et krav fra bygnings- og brandmyndigheder. Henstillede effekter fjernes og bortskaffes uden ansvar."***

Dirigenten satte derefter ændringsforslaget til afstemning og det blev vedtaget med 1 stemme imod.

## Forslag 4

*Skærpeelse af husorden vedrørende pkt. 12 husdyrhold.*

*Bestyrelsen foreslår følgende ordlyd tilføjet i pkt. 12:*

***"Der må ikke holdes hunde, som er forbudt efter den til enhver tid gældende hundelov med ændringer. Der må desuden ikke holdes dyrearter og andre dyr, som er forbudt efter den til enhver tid gældende dyreværnslov med ændringer og tilhørende bekendtgørelser."***

Ingen ønskede ordet og dirigenten gik direkte til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

## Forslag 5

*Udendørslys over de 8 indgangsdøre i gården*

*På foranledning af en række beboere har bestyrelsen indhentet tilbud på belysning over indgangsdørene i form af 8 stk. Bolero væglamper.*

*Pris inklusive moms 30.000 kr. Dertil kommer yderligere bevægelsessensorer og skumringsrelæ af hensyn til besparelse på el, hvilket ikke er indeholdt i prisen.*

***Bestyrelsen foreslår at de 60.000 kr., der er hensat til gårdmiljøet anvendes til opsætning af lamperne og at et evt. restbeløb overføres til de øvrige henlagte midler for vedligehold.***

Der var flere kommentarer til forslaget, hvor nogle mente at det var for dyrt, mens andre mente at der ikke var behov for flere lamper. Drøftelse om det præventive i at få øget belysning med bevægelsesfølere.

Dirigenten satte derefter forslaget til afstemning, og forslaget blev enstemmigt vedtaget.

## **Forslag 6 (bortfalder ved vedtagelse af forslag 5)**

**60.000 kr. henlagte midler til gårdmiljø overføres til henlæggelser generelt.**

*I tilfælde af at generalforsamlingen ikke vedtager at opsætte lamper i gården foreslår bestyrelsen, at de 60.000 kr. som henstår øremærkede til gårdmiljøet overføres til ejerforeningens samlede henlæggelser, så de kan anvendes hensigtsmæssigt til andre formål.*

Forslaget bortfaldt.

## **Ad 13. Behandling af eventuelle indkomne forslag**

*Lars Glarbo, EEG 6, 3.tv., foreslår at der stemmes om, at ejerforeningen tilsluttes Bryggenet's internetløsning.*

*Om Foreningen Bryggenet (<http://bryggenet.dk/>) Bryggenet startede som et lokalt initiativ på Bryggen, der hurtigt fandt opbakning blandt de fleste af området's boligforeninger. Siden starten i 2002 er der nu tilsluttet 26 boligforeninger med i alt ca. 3500 lejligheder. Foreningen er ikke kommerciel og udøver sit formål uden profit for øje.*

### *Internetløsning*

*Bryggenet har i foråret 2012 opgraderet sit fibernetværk i samarbejde med leverandøren ComX, således at man kan tilbyde et basisabonnement (30/30 Mbit/s) til 63,- kr. pr. md. og et stort abonnement (200/200 Mbit/s) til 135,- kr. pr. md. Begge hastigheder opgraderes årligt og er "allways on" med frit forbrug samt med synkron hastighed (samme upload som download som især kan udnyttes til hjemmearbejdspladser). Til sammenligning koster en asynkron internetforbindelse på 30/3 Mbit/s fra Yousee 299,- kr. pr. md.*

Forslagsstilleren fik ordet og redegjorde yderligere for forslaget og Bryggenets opbygning. På sigt vil der tillige være mulighed for at få tv og telefoni via Bryggenet.

Bryggenet har garanteret at prisen er fast i 2 år hvis der indgås kontrakt nu.

På spørgsmålet om installationsomkostninger, oplyste forslagsstilleren at der sidste år var indhentet en pris på ca. 660.000 kr. for installering af kabler til alle lejlighederne.

Med en afskrivning over 10 år vil installationsomkostninger betyde en huslejestigning på ca. 45 kr. pr. mdr. pr. lejlighed for alle lejligheder, uanset om man tilmelder sig Bryggenet.

Efter nogen debat blev forslaget trukket, samtidig med at bestyrelsen tilbød at arbejde videre med mere konkrete løsninger, som der kan tages stilling til på et senere tidspunkt, når der har været mulighed for at få et mere konkret overblik over de økonomiske konsekvenser.

Bestyrelsen fremlægger forslag til beslutning senest på næste års generalforsamling.

Ingen ønskede at opretholde det oprindelige forslag.

## Ad 14. Eventuelt

Under punktet blev de nye bøgerhækk, vedligeholdelse af træværk på altaner og manglende cykelstativer i kælderen nævnt.

Driftslederen oplyste, at vedligeholdelse af træværket på altanerne er lejernes eget ansvar.

Omkring manglende cykelstativer i kælderen oplyste bestyrelsen at det har været et bevist fravalg, da de vil fylde alt for meget i kælderen.

Der blev spurgt ind til hvorfor der ikke har været 1 års gennemgang af badeværelserne i ejerboligerne. Bestyrelsen vil undersøge og drøfte sagen nærmere for at få klarhed over hvorfor der ikke er gennemført 1 års gennemgang.

Bjørn Petersen takkede for god ro og orden.

Formand Jan Hyttel takkede forsamlingen for en god debat og dirigenten for en god afvikling af mødet.

Formand Jan Hyttel afsluttede mødet med at sige tak til bestyrelsesmedlem Bente Forslund og driftschef Karin Alexandersen for det gode samarbejde i bestyrelsen, og benyttede samtidig lejligheden til at byde Lars Jepsen velkommen som bestyrelsesmedlem og Lars Mann Pedersen velkommen som ny driftschef.

København den: 07.05.2012

København den:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JH'.A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Bjørn Petersen'.

Formand Jan Hyttel

Dirigent Bjørn Petersen