

Referat af generalforsamling i Ejerforeningen Grönings Have 2018



Afholdt d. 9. april 2018

Til stede: 12 enkeltejere samt repræsentanterne for andelsboligerne, Bo-Vita og AKB, København svarende til 74,99 % af stemmerne.

Referent: Dennis Fuglsang Andersen

KAB

Vester Voldgade 17
1552 København V

T 33 63 10 00

F 33 63 10 01

kab@kab-bolig.dk

www.kab-bolig.dk

CVR-nr. 56 81 59 10

Beboerservice

Man - ons kl. 10.00-14.30

Torsdag kl. 10.00-18.00

Fredag kl. 10.00-12.00

Kontaktoplysninger

Dennis Fuglsang Andersen

Driftschef

T 33 63 13 75

denfa@kab-bolig.dk

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent.
2. Nedsættelse af stemmeudvalg.
3. Godkendelse af protokollat/referat fra generalforsamlingen 2017.
4. Bestyrelsens beretning.
5. Forelæggelse af årsregnskab for 2017 med revisionspåtegning til behandling.
6. Forelæggelse af budget for 2019 til behandling.
7. Valg af formand til bestyrelsen. Jan Hyttel er på valg.
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. Malene Skov er på valg som personlig stedfortræder.
10. Valg af administrator for det efterfølgende regnskabsår.
11. Valg af revisor.
12. Behandling af indkomne forslag:
 - a. Begrønning af Erik Eriksens Gade, genfremsættelse af forslag v/ Jacob Andersen

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Formand Jan Hyttel bød velkommen og ønskede driftsleder Erik Voss tillykke med sit 10 års jubilæum i foreningen.

Alle mødedeltagere præsenterede kort sig selv, hvorefter formanden pointerede at der manglede punktet "Valg af formand" hvilket tilføjes som punkt 7 på dagsordenen.

Bjørn Petersen blev foreslået som dirigent og driftschef Dennis Fuglsang Andersen fra KAB, som referent.

Begge blev enstemmigt valgt, uden modkandidater.

Referat af generalforsamling i Ejerforeningen Grönings Have 2018



Bjørn Petersen konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet med 4 uger jf. vedtægterne. Der er modtaget 1 forslag til behandling. Ingen af de fremmødte anfægtede mødets lovlige indvarsling.

Ad 2. Nedsættelse af stemmeudvalg.

Jytte Henningsen, Ole Flyger og Per B. blev valgt til stemmeudvalget.

Ad 3. Godkendelse af protokollat/referat fra generalforsamlingen 2017

Der var ingen kommentarer til referatet

Ad 4. Bestyrelsens beretning.

Beretningen blev fremlagt af de enkelte personer der havde tilknytning til pågældende emne. Der blev løbende stillet spørgsmål fra salen og svarene er indarbejdet herunder i den samlede beretning:

Der bliver afholdt ca. 4 møder årligt i bestyrelsen hvor der arbejdes seriøst, er en stor enighed, fælles forståelse samt altid en god stemning.

- Projektet med arbejdet på gårdarealet over p-dækket er udskudt da Byggeskadefonden nu er inddraget i sagen omkring renoveringen. Vi drager nytte af deres viden og ekspertise og får forhåbentlig tilsagn til økonomisk støtte ved udbedringen af utæthederne.
- Der har været afholdt et informationsmøde omkring afskærmningen i gården, plantekummer, afløbsrender og hækkene. Projektet hænger sammen med renovering af p-dækket. Tids- og processplan kendes ikke før Byggeskadefondens bidrag/involvering er afklaret.
- Murværket blev behandlet for alger i sommer. Der er reklameret over for det udførende firma, da behandlingen ikke har været tilstrækkelig enkelte steder. Der genbehandles under garantien på arbejdet.
- Der er blevet malet opgange og pudset vinduer. Det er en udfordring for beboerne, at der flere steder ikke kan pudses vinduer pga. trægitrene på bygningerne. Bestyrelsen arbejder på at finde en løsning.
- Der er blevet arbejdet på at nedbringe brugen af elevatorerne. Særligt elevatoren i nr. 6 har været meget i stykker og der er nu udskiftet dørautomatik, men arbejdet er endnu ikke afsluttet. Tilkald af elevatorfirma ved driftsstop, uden for normal arbejdstid, er en stor omkostning og der kan derfor kun tilkaldes til opgangene med ældreboliger om aftenen og i weekenderne. Tilkald ved fastsiddende skal elevatorfirmaet altid køre ud til, uanset tidspunkt.

- De 9 grå, store, tunge og slidte opgangsdøre udskiftes til nye i glas ligesom dem i EEG 2-6. Arbejdet er igangsat og betales af overskuddet fra 2017.
- Det har været et stort ønske for mange beboere, at få bedre plads til cykelparkering i kældrene. I den anledning blev der nedsat et udvalg, som ved opslag har opfordret alle til at komme med gode ideer og forslag. Der arbejdes stadig med sagen.
- En beboer søgte tilladelse til opsætning af markise på altanen. Rådgivende ingeniørfirma blev konsulteret, med henblik på at vurdere bygningens egnethed, og på baggrund af deres anbefaling kunne ansøgningen ikke imødekommes.
- Der ligger en ansøgning om godkendelse af solafskærmning og venter på Københavns Kommunes behandling. Hvis denne godkendes vil der skulle udarbejdes en række krav og retningslinjer, og der vil på den baggrund blive udarbejdet forslag til ændring af husordenen, som forelægges generalforsamlingen til afstemning.
- Max Katzenelson har nu siddet 1 år i GF Havnestadens bestyrelse, og har fået ejerforeningens bestyrelses mandat, til at genopstille på generalforsamlingen for GF Havnestaden d. 17. april 2018. Max fortæller at GF Havnestaden består af 31 medlemmer og bl.a. har ansvaret for bolværket ved kajen, Axel Heides Plads, den blå kile, den grønne kile og det fælles skraldesug der er i området. Der bliver arbejdet med forskønnelse af områderne i form af aktivitetsmuligheder og beplantning. Forslag til udvikling og forskønnelse ligger på hjemmesiden og der opfordres til at kigge nærmere på materialet.
- Arbejdet med revisionen af den nuværende administrationsaftale med KAB er endnu ikke færdig og der arbejdes fortsat med sagen.

Dirigenten satte beretningen til afstemning, og den blev enstemmigt godkendt.

Ad 5. Forelæggelse af årsregnskab for 2017 med revisionspåtegning til behandling.

Økonomimedarbejder Henrik Andresen fra KAB, gennemgik i hovedtal regnskabet for 2017 der endte med et overskud på 259.477 kr.

Der blev spurgt ind hvad de ekstraordinære udgifter på 151.213 kr. bestod af? Svaret hertil var: korrektioner fra tidligere år, primært udgifter til Bryggenet og honorarer for varme- og vandregnskaber.

Regnskabet for 2017 blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 6. Forelæggelse af budget for 2019 til behandling.

Økonomimedarbejder Henrik Andreasen fra KAB gennemgik i hovedtal budgettet for 2019.

Referat af generalforsamling i Ejerforeningen Grönings Have 2018



Overskuddet i budgettet bliver overført til egenkapitalen, i stedet for at nedsætte bidraget.

Posten "Administrationsbidrag" reguleres fra 89.000 kr. til 115.000 i budgettet for 2019.

Dirigenten satte herefter budgettet til afstemning i principform, og det blev enstemmigt godkendt.

Ad 7. Valg af formand til bestyrelsen.

Jan Hyttel blev enstemmigt genvalgt som bestyrelsesformand, uden modkandidat.

Ad 8. Orientering om udpegning af medlemmer af bestyrelsen 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:

Bo-Vita: Flemming Grandal (medlem)
Mette Frobenius (stedfortræder)

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

Andelsboligforeningen: Ronnie Edvardsen (medlem)
Jeanette Thorsen (stedfortræder)

Ad 9. Valg af medlem til bestyrelsen samt personlig stedfortræder blandt de øvrige ejere (ejerlejlighederne 6-54), jf. vedtægternes § 14.

Lars Jepsen og Marlene Skov blev enstemmigt genvalgt uden modkandidater.

Ad 10. Valg af administrator for det efterfølgende regnskabsår.

Generalforsamlingen forslås at give bestyrelsen mandat til fortsat at undersøge og klarlægge administrationsforhold, til at forhandle administrationsaftale med KAB, til at opsiges administrationsaftale med KAB i tilfælde af ny administrator samt at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i tilfælde af, at ny administrator foreslås.

Punktet blev enstemmigt godkendt.

Ad 11. Valg af revisor.

Bestyrelsen indstiller fortsat Deloitte som revisor.

Deloitte blev enstemmigt genvalgt som revisor for ejerforeningen.

Ad 12. Behandling af indkomne forslag.

Der var indkommet et forslag fra Jacob Andersen omhandlende begrønnelse af EEG bl.a. ind mod Sundhedsstyrelsens areal. I lyset af det pågående arbejde og prioriteringen af disse arbejder, lader forslagsstiller forslaget udgå.

Ad 13. Eventuelt.

-En beboer oplever at der er meget tørt indeklima i boligen og at det giver problemer med udtørring af træmaterialer i boligen.

Det oplyses, at man selv kan regulere på udsugningen, og en vejledning lægges på hjemmesiden.

-Flere beboere oplever problemer med afløbet i køkkenvasken der løber langsomt. Erik Voss beretter at der bliver rensset afløb i hele ejendommen, og at det ikke varer længe før der kommer information ud til beboerne.

-Trappevasken kritiseres. Erik Voss går videre til firmaet med kritikken

-Fugle bygger reder på de små altaner. Forslag til at hindre dette eller fjerne disse efterlyses. Erik Voss oplyser at de tidligere er blevet fjernet med lift. Andre holdbare løsninger kendes ikke.

-Håndlisterne af træ på altaner er nogle steder i meget dårlig stand. Erik Voss oplyser at de der bor til leje ikke har fået vedligeholdt deres, og enkeltejerne selv står for at vedligeholde deres.

-Der spørges til om det er muligt at se tegningerne fra landskabsarkitektens forslag til arealet på p-dækket nogen steder? Løsningen var for dyr og blev dermed ikke aktuel.

-Skydedørene i boligerne kræver ofte vedligehold. Erik Voss laver en vedligeholdelsesvejledning og lægger på hjemmesiden. Smøremidler kan hentes på ejendomskontoret.

-Spørgsmål til retningslinjer for grilning på altaner?
Der må grilles på altaner, men der skal tages hensyn til naboerne.

-Spørgsmål til betaling til Landsbyggefonden?
Det er udelukkende de almene boligafdelinger der indbetaler til landsbygge- og dispositionsfonden, og ikke ejerforeningen.

-Spørgsmål vedr. medejerboliger. Hvem skal man henvende sig til?
Driftsleder Erik Voss er den der kan svare på spørgsmål angående de forskellige boligforhold i ejendommen.

Referat af generalforsamling i Ejerforeningen Grönings Have 2018




Dirigenten Bjørn Petersen sluttede derefter mødet kl. 21:05, hvorpå Formand Jan Hyttel takkede af og ønskede alle en god aften.

København den: 24.04.2018

København den: 24/4-2018



Formand Jan Hyttel



Dirigent Bjørn Petersen