

# Referat af generalforsamling i Ejerforeningen Grönings Have 2017



15. maj 2017

Afholdt den: 24. april 2017

Til stede: 7 ejere samt repræsentanter for andelsboligerne, Lejerbo og AKB svarende til 71,4 % af stemmerne.

Referent: Søren Kjærsgaard Snarberg

## DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent
2. Nedsættelse af stemmeudvalg
3. Godkendelse af protokollat fra generalforsamlingen 2016
4. Bestyrelsens beretning
5. Forelæggelse af årsregnskab for 2016 med revisionspåtegning til godkendelse
6. Forelæggelse af budget for 2018 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), 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.

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

Bjørn Petersen konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet med 4 uger jf. vedtægterne. Der var ingen forslagmodtaget.

Ingen af de fremmødte anfægtede mødets lovlige indvarsling.

## Ad 2. Nedsættelse af stemmeudvalg

Ellen Margrethe Gylling, Max Katzenelson og Mads Georgsen blev valgt til stemmeudvalg.

## Ad 3. Godkendelse af referat fra generalforsamlingen 2016

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.

- Dækket over P-dækket skulle have været udbedret for utætheder i det forgangne år, men at forlige de mange beboerønsker har vist sig mere kompliceret end forventet. En løsning ventes imidlertid snarest præsenteret for beboerne og arbejdet iværksat medio september 2017.
- Algefjernelse fra ejerforeningens bygninger blev gennemført i 2016. Det gav bebyggelsen et æstetisk løft, som flere beboere i ejerforeningen da heldigvis også har kommenteret.
- Arbejdet med at udskifte armaturer på fællesarealerne til lavenergi er fortsat i det forgangne år. Det kan allerede nu ses på el-regningen.
- Alle energimålere i ejerforeningen blev udskiftet kort før nytår 2016/2017. Udskiftningen er i det store og hele foregået helt efter planen.
- På Generalforsamlingen 2016, besluttede bestyrelsen på baggrund af de faldne bemærkninger, at trække forslaget om at opsætte en sendemast på toppen af "Tårnbygningen". TDC er orienteret herom. Der opsættes således ingen sendemast.
- En beboer henvendte sig med ønsket om opførsel af et aflåseligt cykelskur til ladcykler. En efterfølgende kort analyse blandt beboerne viste imidlertid, at der ikke var stemning for afholde udgifterne til opførsel af et sådant skur. Dermed faldt forslaget. Ikke desto mindre, er det meget fint med de gode initiativer fra jer beboere.
- Elevatorerne i bebyggelsen koster til stadighed mere i drift, efterhånden som de bliver ældre. Sliddet mindskes dog med reduktionen i antallet af ture elevatorerne kører. Tag trappen ned en gang imellem og spar kalorier sammen til at "frådse" en ekstra weekend eller to om året.
- Samtlige opgange er her i foråret ved at blive malet, som planlagt. Samtidig vil opganges vinduespartier i E.E.G. 6,8 & 10 blive pudset.
- G/F Havnestaden har færdiggjort forskønnelsen af Axel Heides Plads. Desuden er der taget initiativer, således at de mange arrangementer der afholdes på arealerne, skulle medføre mindre gene for beboerne. 1.april 2017 har HedeDanmark overtaget opgaven med at vedligeholde arealerne. Dette skulle beboerne gerne opleve som et løft, når øjnene scanner hen over udenomsarealerne.

Ejerforeningens repræsentant i G/F Havnestadens bestyrelse, Mads Georgsen kan supplere med, at økonomien i G/F efterhånden er så fornuftig, at det overvejes at nedsætte medlemmernes gebyrer med 10% (hvilket vil betyde en årlig besparelse på ca.25.000 kr. for E/F Grönings Have). Endelig afklaring, forventes på G/F's førstkommande generalforsamling.

En beboer nævner, at der er blevet efterladt noget griseri i forbindelse med noget reparation i en opgang og desuden også at udenomsarealerne til tider fremstår ret uplejet/uryddet. Lars Jepsen opfordrer i den forbindelse beboerne til, straks og generelt, at rette henvendelse på en mail til Erik der så vil følge op på sagerne.

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 2016 med revisionspåtegning til godkendelse.**

KAB's økonomimedarbejder, Kenneth Søndergaard gennemgik regnskabet for 2016, der er resulteret i et overskud på 205.422 kr.

Der blev stillet spørgsmål til hvad regnskabets note 16, posten "Hensat ejendomsskat 2004-2006", kr.118.838 dækker over. Forklaringen er, at ejerforeningen i 2013 fik penge tilbage fra skat for for meget betalt ejendomsskat i årene 2004-2006. De er imidlertid ikke blevet indtægtsført, da der har været en usikkerhed overfor om skat efterfølgende ville komme og sige det var en fejl. Beløbet vil blive indtægtsført i 2017 og dette vil komme til at fremgå af regnskab 2017.

Der blev spurgt til hvad posten i note 2 "Drift af møde- og selskabslokaler", dækker over, da der ingen selskabslokaler er i ejerforeningen. Det viser sig, at posten dækker over hhv. salg af nøgler, samt udlejning af kælderrum (under ingeniørgangen) til beboere. Teksten til noten vil fremover blive konsekvensrettet.

Regnskab 2016 blev herefter ensstemmigt godkendt.

## **Ad 6. Forelæggelse af budget for 2018 til godkendelse, herunder også vand- og varmebudget samt antennebudget**

KAB's økonomimedarbejder, Kenneth Søndergaard gennemgik budgettet for 2018.

Der blev spurgt ind til, hvad begrebet "Målerpasning", nederst i budgettets note 3, henviser til. Forklaringen er at det er hvad der betales til ISTA for aflæsning og udarbejdelse af forbrugsfordelingsregnskab.

Herefter blev antennebudgettet gennemgået. I 2014 er der blevet betalt både til TDC (1.halvår 2014) samt til BryggeNet (1. og 2.halvår 2014), hvorved der er opstået et underskud for 2014. Dette "underskud" er siden blevet besluttet afviklet, når betalingen for etablering af Bryggenet var tilendebragt. Lars Jepsen foreslår, at dele af overskuddet på regnskab 2016, bruges til at indfri det "underskud" på antenneregnskabet som ejerforeningen har. Ved den efterfølgende afstemning stemmer 1 beboer imod, 0 beboere stemmer hverken for eller imod og resten af de tilstedeværende stemmer for forslaget, der dermed vedtages.

Pr. 31/12-2017 vil "underskuddet" således blive indfriet. De 7 beboere i ejerforeningen der allerede har betalt det fulde beløb til etableringen af BryggeNet vil blive holdt skadesløse. Antenneregnskab og -budget for Ejerforeningen vil udgå fra og med 2018, da kontigentet for Bryggenet fra og med 1/1-2018 flyttes til konto 119.

Herefter blev Budget 2018 med ovennævnte tilføjelse ensstemmigt godkendt.

Søren K. Snarberg orienterede herefter om, at der i 2018 er planlagt en stigning på 12,6% i aconto betalingen på varme mens der ingen stigning er i aconto betalingen på vand. Der blev desuden nævnt en stigning i aconto betalingen på el, hvilket gav anledning til en del forvirring. Dette var en fejl, idet acontobetaling til el er et mellemværende mellem den enkelte beboer og det el-selskab pågældende måtte have valgt, mens udgiften til el på fællesarealerne allerede fremgår af budgettets note 3.

## **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) Ellen Margrethe Gylling (observatør)
Andelsboligforeningen:	Ronnie Edvardsen (medlem) Pt. uafklaret (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 2019). Hun ønskede at genopstille. Der var ingen andre ejerlejlighedsejere, der ønskede at opstille. Malene Skov blev således genvalgt som stedfortræder for enkeltejere.

## **Ad 9. Valg af administrator for det efterfølgende regnskabsår**

Bestyrelsen indstiller til Generalforsamlingen, at KAB genvælges som administrator.

Samtidig bemyndiges bestyrelsen til, at genforhandle administrationsaftalen.

Forslag til ny administrationsaftale forelægges til beslutning på en ekstraordinær generalforsamling.

Ovennævnte blev enstemmigt godkendt af Generalforsamlingen.

## 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 ikke var indkommet nogen forslag til behandling under dette punkt på generalforsamlingen.

## Ad 12. Eventuelt

En beboer nævnte at hun mener der mangler skraldespande nede ved vandet. Det vil hun godt have at Ejeforeningen bringer op i G/F Havnestaden.

En anden beboer fremfører, at det er svært at få plads til sin cykel i cykelkælderen, da de parke-rede cykler står hulter til bulter. Erik lover at se på sagen, evt. gennemføre en meget snarlig cykelrazzia, så der kan blive ryddet ud i de cykler der står ubrugt hen.

Foranlediget af en beboers spørgsmål, kan Erik orientere om at de beboere der har vinduer der er blevet tilsvinet i forbindelse med algeafrensningen, skal rette henvendelse til Erik. Så vil han sørge for at alge-firmaet kommer ud og rengør vinduerne efter sig.

Dirigenten Bjørn Petersen sluttede derefter mødet kl.20.20 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.


København den: 26/06/2017

København den:



---

Formand Jan Hyttel



---

Dirigent Bjørn Petersen