

Grundejerforeningen Havnestad,- referat fra ordinær generalforsamling 2021.

Tirsdag den 1. juni 2021, kl. 17.00 afholdtes den ordinære generalforsamling i GF Havnestad i FH's Café (tidl. LO), Islands Brygge 32 D, 2300 København S, med følgende dagsorden i henhold til vedtægternes § 9:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
3. Aflæggelse af årsrapport for 2020 underskrevet af revisor og bestyrelsen. Bestyrelsen foreslår årets resultat på 4.678.316 kr. (overskud til dækning af igangsatte arbejder på bolværket) overført til 2021.
4. Behandling af rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne.
5. Vedtagelse af budget for 2021 og fastsættelse af bidrag til GF Havnestad.
6. Valg af formand - valg i lige år - for 2-årig periode

Bestyrelsesformand Lars Jepsen, EF Grönings Have ønsker at trække sig som formand, og i den forbindelse indstiller bestyrelsen Næstformand Thomas Kjellberg Christensen, AB Jutlandia Hus til valg som formand i en 1-årig periode, da der normalt er valg i lige år til formandsposten.

7. Valg af næstformand - valg i ulige år - for 2-årig periode

Bestyrelsen indstiller Lars Jepsen, EF Grönings Have til valg som næstformand.

8. Valg af bestyrelsesmedlemmer 1-4 medlemmer for 2-årige perioder

Bestyrelsesmedlem Pernille Overbye, EF Bryggens Have II, fortsætter - på valg igen i 2022.
Bestyrelsesmedlem Bo Schriver, EF Kajplads 24, fortsætter - på valg igen i 2022.

Bestyrelsesmedlem Per Dahlin, EF Bryggens Huse genopstiller ikke, da han har solgt sin lejlighed og fraflytter GF Havnestad området.

Bestyrelsen indstiller suppleant Erik Vittrup Christensen, AB Axel Heides Gaard til valg som nyt bestyrelsesmedlem for ny 2-årig periode - valg igen i 2023.

Bestyrelsen ønsker at der bliver valgt 1-2 nye bestyrelses suppleanter for 1-årig periode.

EF Bryggens Have indstiller Gorm Vølver som suppleant til bestyrelsen.

9. Valg af revisor og revisor suppleant.

Bestyrelsen foreslår genvalg af GLB Revision Statsautoriserede Revisorer A/S

10. Bestyrelsen fremlægger til drøftelse et budget med forventede udgifter for foreningens drift de efterfølgende 5 år og med forventninger til de næste 10 år.

11. Eventuelt.

Til indkaldelsen var vedhæftet årsrapport for 2020, budget 2021, forventninger budget 2021-2026 og budget 2027-2031.

---000---

Foreningens formand Lars Jepsen bød velkommen, og bestyrelsen indstillede administrationschef Rasmus Østrup Møller fra FH / Fagbevægelsens Hovedorganisation, som dirigent, og ejendomsadministrator Ole Sørensen fra CEJ Ejendomsadministration A/S, som referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

1. Valg af dirigent

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var rettidigt og lovligt indvarslet, og beslutningsdygtig, idet der var 16 medlemmer af GF Havnestad repræsenteret, heraf 0 ved fuldmagt ud ad 28 mulige medlemmer. Repræsenterende et samlet fordelingstal på 64,091 af i alt 100,00.

<u>Følgende medlemmer var repræsenteret</u>	<u>med fordelingstal</u>
EF Islands Brygge 30 c/o Deas	6,679
E/F Grønningen c/o Datea A/S (HC Huset)	4,836
Ejerforeningen Fionia Hus III	1,907
A/B Axel Heides Gård	3,996
E/F Grönings Have	6,804
E/F Selandia Hus	3,239
A/B Jutlandia Hus	2,172
E/F Gemini Residence	4,696
Fagbevægelsens Hovedorganisation	2,190
E/F Bryggens Have II	2,718
EF Bryggens Have	3,649
A/B Bryggens Have II	4,341
E/F Kompasset	1,934
A/S EF Bryggens Huse ejd. 108-212	5,030
E/F Lanternen v/Datea, ejd.42270	4,085
Ejerforeningen Kajplads 24	3,140
EF Kajkanten	2,675
	64,091 af 100,00

Følgende medlemmer var IKKE repræsenteret med fordelingstal

EF Pressesiloen	1,828
E/F Håndværkets Hus	1,654
Nordea Ejendomme c/o Deas	1,482
Nordea Ejendomme c/o Deas Islands Brygge	1,959
Ejerforeningen Fionia Hus II	2,543
Ejerforeningen Fionia Hus I	3,402
Ejerforeningen Matr.nr. 562	8,122
Bassinhusene ejd. 53612	6,972
Lærernes <u>Pension</u> , ejd. 14.801	4,118
E/F Sekstanten	1,934
<u>E/F Havnestadhus</u>	<u>1,895</u>
	35,909 af 100,00

Tilstede var også driftsleder Kristian Gomard fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Formanden Lars Jepsen gennemgik bestyrelsens beretning, og kom ind på, at der har været et forunderligt år, påvirket af Corona, bestyrelsen har dog haft et godt arbejdsår, og det har været en arbejdsom ny bestyrelse, hvor der bl.a. er afholdt 5 bestyrelsesmøder og opnået:

- En ny forretningsorden, hvor der har været fokus på skift fra drift til mere strategisk fokus, og opnået lidt mere 'strømlinede' arbejdsgange. Formanden benyttede lejligheden til at takke sine bestyrelseskollegaer for godt arbejde. Også i de nye arbejdsgrupper, der er nedsat, se også status længere nede i referatet.
- Ny aftale med administrator/CEJ, så der er 'mindre administration', mere drift – herunder blev HedeDanmark opsagt, og ny aftale blev indgået med EjendomsVirke. Og der er kommet ny bemanding fra CEJ med Kristian Gomard som fast inspektør (han følger op og fører tilsyn med EjendomsVirke ud fra helhedsplanen for området), og med Ole Sørensen/ejendomsadministrator. Alt i alt en bedre aftale med bedre service og til en billigere penge.
- Ambitionsniveauet var tårnhøjt, men realiteterne som bekendt noget mindre.

Herefter gav formanden ordet til de enkelte arbejdsgrupper:

Udlejning og markedsføring

Bo Schriver orienterede om, at der ikke havde været samme udlejningsniveau som tidligere år, men der er kommet flere forespørgsler ind, og senest har det været sendt til nabohøring om opstilling af kebabvogn ved Axel Heides Gade.

Politik, vision og kommunikation

Herunder fortsatte Bo Schriver, og omtalte nyhedsbrevene, og at der arbejdes på noget mere visionært, så Havnestaden er mere synlige. Hvilket der undervejs i beretningen var ros fra forsamlingen på, specielt tiltaget med nyhedsbrevene.

Drift og vedligehold

Pernille Overbye gennemgik den vedhæftede beretning, og kommenterede på at byggeprojektet med renoveringen af bolværket snart er færdigt. Økonomisk forventes det at ende med udgift på ca. 6,8 mill. kr. mod budgettet 7,3 mill. kr., og arbejdet er generelt gået godt, også selvom der var 'spuns under broen', som bevirkede en forsinkelse på ca. 1 måned, og lidt dyrere omkostninger, som var der ros til MCN projekt af projektet. For nærværende er der enkelte udestående, som Pernille Overbye følger op på sammen med entreprenøren.

Formanden Lars Jepsen supplerede bolværksprojektet med information om, at bestyrelsen følger op på 'den ikke tinglyste aftale' for Bryggebroen, herunder Københavns Kommunes manglende tilbagesvar til foreningen. Samt forslaget om, at Københavns Kommune overtager vedligeholdelsen af Havneparken. Begge punkter ligger til opfølgning i den nye bestyrelse.

I forlængelse heraf blev orienteret om, at bestyrelsen er i dialog med Bådlaugget, hvor der er ændret vedtægter uden GF Havnestad's godkendelse, og herunder tilsidesætter noget af formålet med, at bådepladserne skulle være for beboerne i Havnestaden.

I foreningens område er der som bekendt fortsat med byggeprojekter, og heraf er der en del byggerater, som er flyttet rundt. Det vil sige, at så skulle GF Havnestad's fordeling af fællesudgifter ændres idet fællesudgifterne følger m2 fra områdets anlæggelse. Denne ændring kræver dog en del grundarbejde, diplomati, og ikke mindst enstemmighed på en fremtidig generalforsamling, hvorfor dette arbejde også ligger hos den nye bestyrelse, hvor der også forestår et arbejde med opdatering af nuværende vedtægter.

Formanden Lars Jepsen konkluderede, at afgangende bestyrelse har været meget aktive med aktive medlemmer, har en god økonomi, se også senere, og ønsker fortsat opbakning til den fremtidige bestyrelse og arbejdet med visionen og fremtiden for foreningen, og brugen af GF Havnestad's arealer.

Dirigenten opsummerede, at der var ros fra forsamlingen til bestyrelsen for udført arbejde, at bolværksprojektet var snart slut, at der primært var 3 ting til opfølgning, - den juridiske status for Bryggebroen, - byggeriet i området vs. fordelingen af fællesudgifter, - udviklingen af helhedsplanen, og afsætte fornødne midler til dette, men også få afklaret fornuftig honorering af bestyrelsens arbejdsindsats.

Herefter fulgte yderligere kommentarer og spørgsmål fra forsamlingen, og det blev noteret;

Arbejdet med skraldesug fortsætter med Finn Nicolaisen, jf. også nyhedsbrevet. Herunder supplerende Thomas Kjellberg Christensen, at bestyrelsen gerne ønsker medlemmer i arbejdsgrupperne.

El – standere er efterspurgt i området, og der har været foretaget enkelte etableringer i forskellige foreningers parkeringspladser, men når der skal etableres i garager/parkeringskældre, er der forskellige udfordringer, og forhold (ventilation, brandbælte, forsikringer, etc.) som skal afklares. Fra forsamlingen var klare tilkendegivelser af, at når der er flere el-standere, så vil de enkelte foreningers medlemmer købe flere el-biler. Udover det praktiske i udvidelsen, så er der også det politiske element. Behovet skal afklares og ligger også som arbejdsopgave i bestyrelsen.

I dialogen blev omtalt A/B Jutlandia Hus' undersøgelse, hvilket efterfølgende er indhentet, og velvilligt distribueres med nærværende referat, - tak til A/B Jutlandia Hus.

(Hvilket er et eksempel – som foreningens medlemmer gerne må følge - dele materiale/rapporter/undersøgelser, som kunne have interesse for GF Havnestad's øvrige medlemmer).

Samarbejdet med Københavns Kommune er professionel samarbejdspartner, som GF Havnestad er som en vigtig relation, hvorfor det indgår som endnu en arbejdsopgave i bestyrelsen.

Der var ønske om at bestyrelsens beretning blev fremsendt på skrift sammen med indkaldelsen, hvilket bestyrelsen tog til sig.

Igen var der ros og opbakning til bestyrelsen for at videregive info, og den måde at drive GF Havnestad på. Og efter nogle afsluttende bemærkninger fra dirigenten, blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

3. Aflæggelse af årsrapport underskrevet af revisor og bestyrelsen

Ejendomsadministrator Ole Sørensen gennemgik årsrapport for 2020, og regnskabet udviste et overskud på 4.678.316 kr. mod et overskud på 977.925,00 kr. sidste år. Overskuddet skyldtes primært, at renoveringen af bolværket først færdiggøres her i 2021.

Bestyrelsen foreslog årets resultat overført til næste regnskabsår 2021.

Efter enkelte spørgsmål og kommentarer blev årsrapporten enstemmigt godkendt.

4. Behandling af rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne.

Dirigenten konstaterede, at der var ikke indkommet nogle forslag, hvorfor der fortsattes til næste punkt.

5. Vedtagelse af budget for 2021 og fastsættelse af bidrag til GF Havnestad.

Per Dahlin tog et kort tilbageblik for GF Havnestad's historie med etablering, og nu afslutning af bolværksprojektet, hvor der forrige år skulle foretages ekstraordinær indbetaling, og vi nu kan imødesee en mere stabil økonomi, når der ses bort fra periodiseringen af bolværksprojektet.

Herefter gennemgik Per Dahlin budgettet for 2021, og kommenterede på, at der nu mere blev budgetteret på, hvad der skal laves, og henviste til helhedsplanen og tilsynet ved Kristian Gomard/CEJ, og nævnte enkelte poster/opgaver i budgettet.

Budgettet 2021 udviste et overskud på ca. 4,1 mill. kr., og er udarbejdet med uændret grundejerforeningsbidrag, og med en fremadrettet 2% stigning i bidraget pr. år.

Det blev herunder kommenteret konstruktivt fra forsamlingen på, at der var en noget beskeden omkostning til bestyrelseshonorering, hvilket godt kunne tåle en bedre afstemning i forhold til den betydelige indsats. Dette tog bestyrelsen ydmygt til notat.

Der var så også ændringsforslag til budgettet fra forsamlingen på, at bestyrelsen skulle have mere råderum til fortsat udvikling af GF Havnestad – dels til helhedsplan, og dels til eksterne rådgivere bl.a. på opfølgning overfor Københavns Kommune. Til dette var der generel opbakning i, idet det er i alles medlemmernes interesse. Konkret valgte Thomas Kjellberg Christensen at foreslå en ramme på 150.000 kr., hvilket der var lidt dialog omkring. Hvor på Lars Jepsen foreslog en ramme på 250.000 kr. Efter yderligere lidt positive tilkendegivelser satte dirigenten budgetændringen til afstemning;

Det mest vidtgående forslag blev først sat til afstemning, og det blev enstemmigt vedtaget, at der afsættes 250.000 kr. til bestyrelsen for anvendelse af ekstern rådgivning.

Forslaget om de 150.000 kr. bortfald således.

Dirigenten opsummerede budgetvedtagelsen, og noterede sig, at forsamlingen ønskede, at bestyrelsen fremlagde en anden honorar-struktur, som bedre afspejler bestyrelsesmedlemmernes store arbejdsindsats.

Med denne budgetændring blev budget 2021 enstemmigt vedtaget med uændret bidrag. Opdateret budget 2021 er vedhæftet nærværende referat.

6. Valg af formand

Bestyrelsesformand Lars Jepsen, EF Grönings Have ønskede at trække sig som formand, og i den forbindelse indstillede bestyrelsen Næstformand Thomas Kjellberg Christensen, AB Jutlandia Hus til valg som formand i en 1-årig periode, da der normalt er valg i lige år til formandsposten.

Efter kort dialog blev Thomas Kjellberg Christensen enstemmigt valgt som ny formand i en 1-årig periode.

7. Valg af næstformand - valg i ulige år - for 2-årig periode

Bestyrelsen indstillede Lars Jepsen, EF Grönings Have til valg som næstformand, hvilket forsamlingen bifaldt og Lars Jepsen blev enstemmigt valgt som næstformand for ny 2-årig periode.

8. Valg af bestyrelsesmedlemmer, 1-4 medlemmer for 2-årige perioder

Bestyrelsesmedlem Pernille Overbye, EF Bryggens Have II, fortsætter - på valg igen i 2022.
Bestyrelsesmedlem Bo Schriver, EF Kajplads 24, fortsætter - på valg igen i 2022.

Bestyrelsesmedlem Per Dahlin, EF Bryggens Huse genopstillede ikke, da han har solgt sin lejlighed og fraflytter GF Havnestad området.

Bestyrelsen indstillede suppleant Erik Vittrup Christensen, AB Axel Heides Gaard til valg som nyt bestyrelsesmedlem for ny 2-årig periode - valg igen i 2023.

Efter lidt dialog i forsamlingen grundet indstillingen fra EF Bryggens Huse af Anders Boisen, som ny suppleant eller nyt bestyrelsesmedlem, blev Erik Vittrup Christensen enstemmigt valgt som nyt bestyrelsesmedlem for ny 2-årig periode.

Bestyrelsen ønskede at der blev valgt 1-2 nye bestyrelses suppleanter for 1-årig periode, og med forsamlingen enstemmige opbakning blev

EF Bryggens Have indstillede Gorm Vølver, og EF Bryggens Huse indstillede Anders Boisen begge enstemmigt som nye suppleanter til bestyrelsen.

Dirigenten benyttede lejligheden til sammen med forsamlingen at applaudere den nye bestyrelse og de nye bestyrelsessuppleanter.

Den samlede bestyrelse består herefter af:

Formand Thomas Kjellberg Christensen, AB Jutlandia Hus - på valg igen i 2022.
Næstformand Lars Jepsen, EF Grönings Have - på valg igen i 2023.

Bestyrelsesmedlem Pernille Overbye, EF Bryggens Have II, fortsætter - på valg igen i 2022.
Bestyrelsesmedlem Bo Schriver, EF Kajplads 24, fortsætter - på valg igen i 2022.
Bestyrelsesmedlem Erik Vittrup Christensen, AB Axel Heides Gaard - på valg igen i 2023.

Bestyrelsessuppleant Gorm Vølver, EF Bryggens Have - på valg igen i 2022.
Bestyrelsessuppleant Anders Boisen, EF Bryggens Huse - på valg igen i 2022.

9. Valg af statsautoriseret revisor og revisorsuppleant

Som revisor genvalgtes GLB Revision Statsautoriserede Revisorer A/S.

10. Bestyrelsen fremlagde til drøftelse et budget med forventningerne i udgifterne vedrørende foreningens drift m.v. for de efterfølgende 5 år og med forventninger til udviklingen i de næste 10 år

Per Dahlin gennemgik på ny det fremsendte budget, og der opstod spørgsmål omkring en reel vedligeholdelsesplan. Her blev henvist til den udfærdige helhedsplan, hvor der løbende følges op.

Fra forsamlingen udtrykkedes ønske om, at bestyrelsen forelægger et oplæg af, hvad GF Havnestads overskud skal bruges til. Dette tog bestyrelsen til notat.

Da der ikke var flere bemærkninger, konstaterede dirigenten, at det 5-årige vedligeholdelsesbudget blev taget til efterretning.

11. Eventuelt

Her var enkelte bemærkninger, bl.a. om muligheden for at dele information mellem foreningerne, og her blev opfordringen kommenteret fra bestyrelsen, og henvist til foreningens hjemmeside, men også returneret med, at interesserede medlemmer gerne måtte tage initiativ til yderligere informationsudveksling imellem foreningerne, idet det er et fælles medlemsanliggende.

Efter enkelte afsluttende kommentarer fra den afgangende formand Lars Jepsen, som igen udtrykte ros til afgangende bestyrelse og til arbejdsgrupperne for samarbejdet, konstaterede dirigenten, at dagsordenens punkter var færdigbehandlet, og takkede forsamlingen for god ro og orden, og lukkede generalforsamlingen ca. kl. 19.05.

Som dirigent

Rasmus Østrup Møller
FH / Fagbevægelsens Hovedorganisation

Nærværende referat er underskrevet digitalt via PENNEO, hvilket fremgår af referatets sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rasmus Østrup Møller

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-297570866503

IP: 193.28.xxx.xxx

2021-06-11 06:23:25Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>