

Ejerforeningen Grønnehavegaard

År 2014, mandag den d. 28. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Grønnehavegaard i Grøndalscentret, Hvidkildevej 64, 2400 København NV.

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Jens Kirstian Rasmussen, Morten Børkop, Anders Reinholdt, Lau Frøkjær og Ib Jørgensen. Fra administrator Dansk Financia A/S deltog Henrik Fogt og Helle Leander Larsen.

I alt var 44 ud af i alt 85 ejerlejligheder repræsenteret, heraf 14 ved fuldmagt.

I henhold til indkaldelse og foreningens vedtægter behandledes følgende.

DAGSORDEN

a. Valg af dirigent

Anders Reinholdt bød velkommen og foreslog Henrik Fogt som dirigent, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

b. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Anders Reinholdt aflagde følgende beretning:

Formandens beretning!

Bestyrelsen har i den foregående periode arbejdet primært på 4 ting:

- Nye vedtægter
- Færdiggørelse af tagprojektet - herunder 1. års gennemgang
- Foreningens nye hjemmeside
- Kloakprojektet

Under den lange for-proces til tagprojektet blev det gjort klart for alle, at foreningen havde nogle udfordringer med vedtægterne, som i den grad besværliggjorde en renovering i den størrelsesorden som tagprojektet var. Derfor har det været vigtigt for bestyrelsen, at kigge på vores vedtægter nu, således vi i fremtiden kan blive en mere drift sikker forening.

Selvom vi nu nok har været igennem foreningens største byggesag også for fremtiden, så er vi desværre slet ikke i mål endnu! Der ligger store udfordringer, så som kloakker, gårdbelægning, vandrør, faldstammer og facaderenovering. Alle sammen store entrepriser, som ikke kan betales ved den daglige drift, men som enten kræver ekstraopkrævninger, fælleslån, eller opsparring.

Med de nye vedtægter, som er sat til afstemning i dag, vil det i fremtiden være muligt for generalforsamlingen at vælge mellem de 3 førnævnte finansieringsmuligheder, hvilket ikke er muligt nu. (Kun ekstraopkrævninger)

Det skal dog siges, at det også har været vigtigt for bestyrelsen at få nogle tidssvarende vedtægter, som passer til år 2014.

Vi har lige haft 1. års gennemgang på tagprojektet, som Ib har stået for. Tak til Ib for det. Det har været et stort arbejde. Bestyrelsen valgte, at få en ekstra rådgivende ingeniør til at gennemgå det hele før 1.

års gennemgangen med Falkon og Hovedstadens Bygningsentreprise. Det viste sig, at det var en god idé, da Falkon og Hovedstadens Bygningsentreprise ikke havde tænkt sig at besigtige taget fra en lift, men kun kigge på det nedefra.

Det er ikke fordi, at der har været så mange fejl og mangler, men vigtigst har nok været, at vi har fået syn for, at der skal skiftes en del tegl, da der har været fejl i en brænding hos producenten Monier.

Foreningen har fået sin egen hjemmeside, som Jens Kristian har været tovholder på. Hjemmesiden er en slags standardside, som Jens Kristian har redigeret lidt, så den passer til vores forening. Hjemmesiden vil i fremtiden spare foreningen for en del tid og penge, da alle relevante dokumenter, som GF-referater, bestyrelsesreferater, vedtægter, husorden, regnskaber mv. vil ligge til fri afbenyttelse for alle beboere mv.

Det er vigtigt, at alle beboere får tilmeldt sig på foreningens hjemmeside, således man får nyhedsbreve, herunder referater mv.

Kloakprojektet har nu nået sit foreløbige højdepunkt, hvor vi i dag skal stemme om gennemførelse af projektet. Som altid er projektet blevet dyrere end først antaget, men bestyrelsen har tillid til at Niras, har lavet et godt projekt, som vil kunne holde i mange år fremover.

Lisbeth Walsted vil gennemgå projektet og svare på spørgsmål senere under dagsordens punkt h.

Formand Anders Reinholdt

Der var ros til bestyrelsen fra generalforsamlingen for bestyrelsens store arbejdsindsats.

Efter en god debat blev beretningen taget til efterretning.

c. Bestyrelsens forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

Helle Leander Larsen gennemgik årsregnskabet for 2013 udvisende et samlet resultat på kr. 0,- efter hensættelse af kr. 186.503 til arbejdsplan for vedligeholdelse i 2013.

Der blev spurgt til regnskabets note 11 (tagprojekt). I noten er der i den samlede opkrævning hos ejere fratrukket et beløb på kr. 248.906,- anført som "Ej betalt (herunder stillede garantier)"?

Der kunne ikke nærmere redegøres for denne fradragspost på generalforsamlingen idet regnskabet vedrørende tagprojektet varetages af et eksternt konsulentfirma. Administrator søger spørgsmålet vedrørende note 11 oplyst og medtager en bemærkning herom i referatet:

Bemærkning til note 11: Som oplyst føres regnskabet vedrørende tagprojektet af foreningens eksterne rådgiver og ikke af Dansk Financia A/S. Den eksterne rådgiver har endnu ikke afsluttet regnskabet. Financia A/S har således alene været i stand til at registrere indbetalinger på foreningens "tagprojektkonto", men ikke hvad indbetalingerne dækker over. Det fremgår af kontoen, at der oprindeligt er opkrævet kr. 9.420.000,- hos ejerne, hvoraf der er stillet garanti for kr. 248.906,-. Der er på kontoen efterfølgende indbetalt i alt kr. 1.885.500,- (2012) og kr. 2.443.402,- (2013). Disse efterfølgende indbetalinger kan være indfrielse af garantier og/eller indbetalinger vedrørende ekstraarbejder m.v., men som oplyst kan Dansk Financia A/S først se hvad indbetalingerne dækker over samt om der måtte indgå yderligere betalinger i 2014, når det endelige regnskab fra foreningens eksterne rådgiver foreligger. Som følge heraf er "tag-projektet" i foreningens regnskab medtaget som et kasseregnskab, forstået således at der fra alle kendte indbetalinger pr. balancedagen 31. december 2013 er trukket alle kendte udgifter. Differencen mellem ind- og udbetalinger er derefter medtaget i regnskabet som et mellemværende med foreningens medlemmer.

Regnskabet blev herefter godkendt,

d. Forelæggelse af driftsbudget for indeværende år til godkendelse

Budgetforslag for 2014 blev gennemgået og drøftet. Budgettet resulterer i uændret opkrævning til fællesudgifter i forhold til nuværende opkrævning, dog således at fællesudgifterne pr. 1. januar 2014, reguleres op med 3%.

Budgettet blev vedtaget.

e. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Dirigenten oplyste, at Ib Jørgensen og Jens Kristian Rasmussen var på valg. Ib Jørgensen ønskede ikke genvalg og udtræder derfor af bestyrelsen, derimod ønskede Jens Kristian Rasmussen genvalg og blev valgt til bestyrelsen, og Daniel R. Rønne blev ligeledes valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen består af:

1. Christian Murmann, Stockflethsvej 39, 2.th. - på valg i 2015
2. Anders Reinholdt, Grøndalsvej 10, 5 tv. - på valg i 2015 — *Formand*
3. Morten Børkop, Grøndalsvej 8 st.th. - på valg i 2015
4. Jens Kristian Rasmussen, Godthåbsvej 8, 3.mf - på valg i 2016.
5. Daniel R. Rønne. Grøndalsvej 10, 2.th.- på valg i 2016

f. Valg af suppleanter

Dirigenten konstaterede, at suppleanter er,

1. Connie Leth, Grøndalsvej 8, 3.mf.
2. Christian Sabroe-Hansen

g. Valg af stats.aut. revisor

Revisionsfirmaet Deloitte genvalgte.

h. Forslag fra foreningens medlemmer

- Valg af entreprenør til gennemførelse af kloakprojekt: Lisbeth Walsted fra Niras, som også er ejer i ejerforeningen, fortalte om udbedringen i gården af kloakkerne. Der er indhentet 3 tilbud og bestyrelsen har i samarbejde med Niras fundet Peter Meyers tilbud mest fordelagtigt.

Efter spørgsmål og debat blev følgende forslag sat til afstemning:

Bestyrelsen bemyndiges til at indgå endelig aftale med entreprenør Peter Meyer om gennemførelse af det beskrevne kloakprojekt indenfor en samlet entreprisepå kr. 1,5 mio. inkl. moms.

Forslaget blev vedtaget.

- Forslag om vedtagelse af nye vedtægter

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen har ændret sit forslag således, at sidste punktum i forslaget § 22 udgår.

Dirigenten oplyste endvidere, at der var stillet følgende ændringsforslag fra forsamlingen:

- 1) §22 stk. 2 udgår, således at udlejning frit kan ske uden bestyrelsens godkendelse.
- 2) § 24 stk. 2 ændres således, at aftaler om eksklusiv brugsret altid kan opsiges af foreningen med 2 års varsel.
- 3) § 24 stk. 3 in fine ændres således, at udlån af p-plads skal kunne ske, men ikke fremleje.
- 4) § 15 ændres således, at det klart fremgår, at foreningen tegnes enten af formanden sammen med et bestyrelsesmedlem eller af næstformanden med et bestyrelsesmedlem.
- 5) § 23 udgår således, at foreningens nuværende bestemmelse om "Foreningens sikkerhed for tilgodehavender hos medlemmerne" § 21 bibeholdes.

Der foretoges vejledende afstemning (håndsoprækning) vedr. ændringsforslag 1, 2, 3 og 4:

- ad 1) der var ikke flertal for ændringsforslaget.
- ad 2) der var flertal for ændringsforslaget.
- ad 3) der var flertal for ændringsforslaget.
- ad 4) der var flertal for ændringsforslaget.

Dirigenten satte herefter ændringsforslag 5) til afstemning (skriftlig afstemning):

ad 5) 27 stemte for bestyrelsens vedtægtsforslag, 15 for ændringsforslaget og 2 blankt/stemte ikke. Dirigenten konstaterede, at ændringsforslaget ikke var vedtaget.

Dirigenten satte herefter forslaget om vedtagelse af nye vedtægter (men ovenstående vedtagne ændringsforslag) til afstemning (skriftlig afstemning):

36 stemte for forslaget, 8 imod.

Dirigenten konstaterede, at forslaget om nye vedtægter (med ovenstående vedtagne ændringsforslag 2,3 og 4) var vedtaget med mere end 2/3 af de fremmødte stemmer, men at der var færre end 2/3 af stemmerne repræsenteret, hvorfor der skal indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling med mindst 14 dages varsel til afholdelse senest 6 uger efter nærværende generalforsamling. Dirigenten oplyste, at såfremt også 2/3 af de på den kommende ekstraordinære generalforsamling repræsenterede stemmer, stemmer for forslaget om nye vedtægter (med ovenstående vedtagne ændringsforslag 2,3 og 4), er dette endeligt vedtaget.

Som bilag til nærværende referat vedlægges det tilrettede og foreløbigt vedtagne forslag om nye vedtægter (det forslag som der skal stemmes om på den kommende ekstraordinære generalforsamling). Ændringerne til det oprindelige forslag er markeret med kursiv.

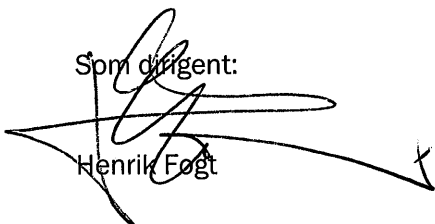
- Forslag framedlem Kitty Hallas. Tilladelse til indretning af pulterkammer på køkkentrappen.
Forslaget blev sendt til skriftlig afstemning, og resultatet blev 1 imod, 2. blanke og 41 for forslaget, hvilket betyder at forslaget blev vedtaget.

i. Eventuelt

En ejer påpegede at altanerne på adresserne Godthåbsvej 135 og 137 var i meget dårlig stand. Bestyrelsen er klar over problemet, men har ikke midler til at lave disse inden for den nærmeste fremtid.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 23.00, og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:



Henrik Føgt