

## Referat fra ekstraordinær generalforsamling i E/F Grønnehavegaard

Mandag den 23. november 2015 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent & referent
2. Vedtagelse af byggearbejder
3. Optagelse af fælleslån til finansiering af byggearbejder under punkt 2.
4. Beslutning om igangsættelse af vandregnskab og beslutning om ejernes separate betaling for vandforbrug med virkning fra 1. januar 2017.

### Ad 1) Valg af dirigent og referent

Formand Anders Reinholdt bød velkommen til generalforsamlingen, herudover til Jesper Rebel & Kurt Christensen fra REC Administration samt Carsten Thomasen fra SBS Byggerådgivning.

Anders Reinholdt indstillede Jesper Rebel fra REC Administration som dirigent, og Jesper Rebel blev enstemmigt valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Dirigenten indstillede Kurt Christensen fra REC Administration som referent. Kurt Christensen blev enstemmigt valgt som referent.

Dirigenten oplyste, at man grundet forslagernes indre sammenhæng alene ville gennemføre en vejledende afstemning om forslagene efter forslagetets drøftelse. Først efter samtlige forslag var drøftet, ville man lade de enkelte forslag gå til afstemning.

### Ad 2) Vedtagelse af byggearbejder

*Særligt omkring projektet vedrørende udskiftning af vandrør og faldstammer.*

Dirigenten gav ordet til Formand Anders Reinholdt, som motiverede projektet yderligere. Formanden kunne uddybende oplyse, at man havde arbejdet ud fra beslutningen på den ordinære generalforsamling om bestyrelsen skulle arbejde videre med et projektet om gårdsanering og udskiftning af vandrør og faldstammer.

Herefter blev ordet givet Carsten Thomasen fra SBS som uddybende oplyste, at man havde besigtiget nogle få lejligheder, hvor der var konstateret problemer og ellers havde kunnet konstatere at vandrør og faldstammer for længst havde overskredet den levetid, som man kunne forvente for disse installationer.

Dirigenten kunne uddybende oplyse, at en samlet udskiftning af både vandrør og faldstammer gav mening, da rørene de flere steder stod i samme rørkasse, og udgifterne til retablering efter arbejdets udførelse var betragtelige,

I den efterfølgende diskussion blev det fra flere fremmødte ejere på generalforsamlingen antydnet, at man savnede en mere konkret begrundelse for ønsket om at skifte rørene. Gerne i form af en registrering af rørenes tilstand. Dette da man ellers frygtede, at man skiftede dele, som ikke trængte til udskiftning.

Dirigenten kunne oplyse, at dette arbejde krævede afholdelse af projekteringsudgifter, hvilket man ikke fra bestyrelsens side havde mandat til at afholde på foreningens vegne. Dele af generalforsamlingen ytrede hertil, at man i så fald hellere havde set et forslag om forprojektering end forslag om udskiftning.

Flere af de fremmødte mente ikke at de reparationsudgifter ejerforeningen havde på vandværk og faldstammer var så betydelige, så det var nødvendigt med en udskiftning. Bestyrelsen argumenterede for en relativ stor stigning gennem de seneste år i netop udgifter til reparation af vandværk og faldstammer. Den aktuelle vedligeholdelsesrapport har dog også anbefalet en totaludskiftning af vandværk nu.

### *Særligt omkring forslag om reovering af gården*

Forslag blev motiveret af formanden, og var en udløber af tidligere tilkendegivelser fra generalforsamlinger. Carsten Thomsen kunne yderligere fortælle om et gårdprojekts forløb og faser.

Flere på generalforsamlingen stillede sig kritiske overfor projektets omfang idet man ifølge vedligeholdelsesrapporten for foreningen kunne nøjes med en mindre reparation af asfalten. Det blev hertil anført, at en del af udgifterne til projektet var til bortskaffelse af den hidtidige belægning, heriblandt opgravning af en betonplade, som hviler under belægningen.

Bestyrelsen forklarede, at det var tanken, at generalforsamlingen skulle give et tilsagn om brug af de penge, som afsat i det projekterede projekt. Efterfølgende ville der blive nedsat en arbejdsgruppe af interesserede beboere, som skulle udarbejde et færdigt projekt for gården, som ikke kunne blive dyrere, men sagtens kunne blive billigere. Bestyrelsens tanke omkring gårdprojektet var en totalreovering af gården med nye tiltag, som skraldeskur, flisegange mv.

Efter gennemgang af projekterne viste den vejledende afstemning, at der alene kunne være stemning for projektet vedrørende udskiftning af forsyningsrør (forslag 2.b)

### Ad 3) optagelse af fælleslån til finansiering af byggearbejder

Forslaget blev gennemgået af dirigenten. Generalforsamlingen tilkendegav generel tilfredshed med de af bestyrelsen opsatte betingelser for lånet, men der blev efterlyst en mere klar sammenhæng imellem de medfølgende fremtidige budgetter og ydelsen på fælleslånet.

Efter gennemgangen viste den vejledende afstemning, at der var overvejende positiv stemning for at optage fælleslån, hvis der skulle gennemføres et projekt.

#### Ad 4) igangsættelse af vandregnskab

Dirigenten motiverede forslaget som – hvis det blev gennemført – ville betyde, at de enkelte ejeres vandforbrug blev fordelt ud fra måler aflæsninger, og ikke som i dag betales via fællesudgifterne. Udgifterne til vand, vil som ved ejernes varmekonsum blive opkrævet månedligt, men med årlige afregninger af det endeligt opmålte forbrug. Enkelte ejere efterspurgte i den anledning mere eksakte beregninger

Efter gennemgang af forslaget blev der afholdt en kort pause, hvorefter alle forslagene skulle gå til afstemning.

Ved den endelige afstemning nåede ingen af forslagene under punkt 2 flertal, hvorfor de resterende forslag (3 og 4) var at betragte som automatisk bortfaldet.

Generalforsamlingen blev herefter hævet,

Som dirigent,  Jesper Rebel