

Referat ordinær generalforsamling i E/F Grønnehavegaard

Tirsdag den 26. maj 2015, blev der afholdt ordinær generalforsamling med følgende dagsorden i henhold til vedtægterne:

1. Valg af dirigent & referent
2. Bestyrelsens årsberetning
3. Godkendelse af årsregnskab
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse - punktet indeholder disponering af hensættelsesbeløbet i årsregnskabet for 2014. Bestyrelsen foreslår beløbet disponeret således:

Til vaskeriet:

Indkøb af ekstra vaskemaskine, et sæbedoseringsanlæg og en web-bruger løsning til tidsbestilling mv. – samlet pris ca. 70.000 kr.

Nye varmemålere:

Udskiftning af de eksisterende varmemålere til nye elektronisk fjernaflæselige målere og en web-bruger løsning, hvor forbruget kan følges – samlet pris ca. 100.000 kr., og løsningen medfører en årlig besparelse på forbrugsregnskabet på 20.000 kr.

5. Indkomne forslag

5a) Tilkendegivelse om muligheden for at optage fælleslån

Bestyrelsen ønsker en tilkendegivelse fra generalforsamlingen om mulighederne for at optage et fælleslån stort kr. 5.000.000.

Fælleslånet skal dække udgifterne til blandt andet sanering af gården, samt udskiftning af faldstammer og stigstreng.

Det forventes at lånebeløbet kan dække næsten alle de i vedligeholdelsesrapporten anbefalede udbedringer i ejendommen.

Det forventes ikke, at de månedlige ydelser på et fælleslån vil betyde en stigning i de månedlige betalinger til foreningen. Dette da foreningen imødeser kommende besparelser i budgettet.

Ejerne vil derfor forventeligt ikke stige i samlede månedlige ejerudgifter til foreningen.

5b) Opdatering af husorden

Ejer Helle Trolle foreslår husordenen opdateret således, at den bedre angiver hvornår beboere er til gene for øvrige beboere.

Eksempelvis med angivelse af tidsrum hvor støjende adfærd ikke accepteres.

6. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse

7. Valg til bestyrelsen

Den nuværende bestyrelse genopstiller, og består af:

Formand	Anders Reinholdt
Medlem	Morten Børkop
Medlem	Connie Leth
Medlem	Christian Sabroe Hansen
Medlem	Jens Kristian Rasmussen

8. Valg af suppleanter

9. Valg af revisor

10. Eventuelt

Ad 1) valg af dirigent og referent

Formand Anders Reinholdt bød velkommen til generalforsamlingen, samt til Jesper Rydahl og Jesper Rebel fra REC Administration. Formanden kunne konstatere, at 25 ejere var fremmødt og herudover var 3 repræsenteret ved fuldmagt.

Jesper Rydahl blev enstemmigt valgt som dirigent, og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Dirigenten beklagede, at regnskabet var sendt sent ud. Den sene udsendelse skyldes flere medvirkende årsager; heriblandt, at tidligere administrator af historiske årsager selv opstillede regnskabet, hvorfor revisors og bestyrelsen tilrettelser af regnskabet tog unødigt lang tid.

Jesper Rebel blev enstemmigt valgt som referent.

Ad 2) bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning, var forinden generalforsamlingen rundt sendt til beboerne, og bringes her i sin helhed:

"Kære ejere

Igen i år har det været et travlt år i E/F Grønnehavegaard - selvom der næsten ikke er sket noget "synligt" for beboerne...

Ændring af vedtægterne

Ved vores ekstraordinære generalforsamling 2. juni 2014 besluttede ejerforeningen, at forny vores vedtægter.

De nye vedtægter blev endeligt tinglyst i november 2014. Og det er en glæde for bestyrelsen at kunne meddele, at udgiften hertil ikke blev i den størrelsesorden, som budgetteret. Vi havde regnet med et beløb i omegnen af 200.000 kr. til advokathonorar, samt tinglysning. Det lykkedes at gøre det for under 100.000 kr. alt i alt.

Én af fordelene ved de nye vedtægter, er at ejerforeningens medlemmer billigere og nemmere kan finansiere kommende byggearbejder i ejerforeningsregi – dette via optagelse af fælleslån til en lav rente.

Vedligeholdelse og reparationer

2014 gik også med renovering af kloakker. Det er vigtigt, at sige, at det ikke var en totalrenovering af vores kloakker, men vi har pt. fået et langt bedre og mere tæt system. For ca. 400.000 kr. kan ejerforeningen få strømpeforet de kloakledninger, som endnu ikke er blevet foret.

I januar 2015 besluttede bestyrelsen, at få revideret ejerforeningens vedligeholdelsesrapport fra 2010. Rigtig meget af det, som fremgik af rapporten fra 2010 var jo blevet udbedret ved det store tagprojekt. Der ligger nu en revideret vedligeholdelsesrapport på foreningens hjemmeside med et forslag til et byggeprojekt på ca. 4 mio. kr.

Med baggrund i den reviderede vedligeholdelsesrapport har bestyrelsen stillet et forslag til vejledende afstemning på denne generalforsamling. Forslaget indeholder de fleste byggearbejder som er nævnt i rapporten, men som samtidigt skønnes nødvendige: herunder færdiggørelse af klokkerne samt ny belægning i gården.

Når arbejderne er udført vil vores ejendom stå i rigtig god stand, og det vil herefter ikke kunne forventes, at der kommer yderligere projekter i den nærmeste fremtid.

Administrationsselskab

Bestyrelsen besluttede i november 2014 at skifte administrationsselskab. Igennem de sidste mange år har bestyrelsen ikke været helt tilfredse med indsatsen fra Dansk Financias side. Bestyrelsen oplevede, at man skulle rykke Dansk Financia hele tiden, hvis der lå en arbejdsopgave hos dem.

Bestyrelsen indhentede derfor 3 tilbud fra andre administrationsselskaber og valget faldt på REC-administration, som også havde stået for byggeadministration ved vores tagprojekt.

Vaskeriet

Vaskeriet er flittigt brugt, og har generet en pæn indtægt for ejerforeningen. Bestyrelsen stiller forslag om en yderligere opgradering af vaskeriet, således, at der stilles flere maskiner til rådighed

Mvh Bestyrelsen"

Formand Anders Reinholdt uddybende på generalforsamlingen den skriftlige beretning, og kunne blandt andet nævne,

- at der var opnået en pæn besparelse på tinglysning af vedtægterne i forhold til budgettet. Dette da de tinglysningsmæssige ekspeditioner kunne ske for flere ejerlejligheder ad gangen i stedet for enkeltvis,

- at kloakken alene er blevet delvist udbedret; men at de kritiske skader er udbedret,

- at bestyrelsen oplever en øget brug af vaskeriet.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3) Godkendelse af årsregnskab

Referenten gennemgik regnskabet, og fra gennemgangen skal særligt nævnes:

Regnskabsåret var forløbet tilfredsstillende, og udviste et overskud på kr. 198.849 før hensættelser til vedligehold.

Grundet færdiggørelsen af tagprojektet og udvidelsen af lejlighederne kunne ejerforeningen konstatere forøgede fællesudgifter.

Ejerforeningen havde i regnskabsåret fået tinglyst nye vedtægter, og en ny sikkerhedsstillelse overfor ejerforeningen, og udgiften hertil var indeholdt i "konsulentbistand".

Efter gennemgangen af regnskabet stillede ejerne spørgsmål til regnskabet.

En ejer spurgte om opgørelsen af indtægterne fra vaskeriet var retvisende. Dels var der ikke medtaget udgifter til vand, og dels om afskrivninger på anlægget ikke mere rettelig skulle udgiftsføres under denne post.

Bestyrelsen og dirigenten medgav, at man ønskede en anden opgørelse i næste års regnskab. Dog gjorde bestyrelsen opmærksom på, at udgifterne til vand ikke burde tages med under posten vaskeri da ejerne med vaskemaskine i lejlighederne ikke betalte separat for vandudgifter for deres forbrug.

Det blev herudover henstillet, at fordelingstallene var forkert angivet i regnskabet, og at disse fremover fremgik korrekt.

Ad 4) Vedligeholdelsesplanlægning for ejendommen

Bestyrelsen fremlagde deres planer for resultatdisponering. Bestyrelsen foreslog dels

1) at ejendommens lejligheder fik nye elektroniske varmemålere. Disse varmemålere ville give beboerne en mere sikker aflæsning, og da målerne kan fjernaflæses også sikre en væsentlig mere smidig aflæsningsprocedure, som ikke kræver at der gives adgang til lejlighederne.

Udgiften til udskiftning af varmemålerne vil udgøre ca. 100.000 kr., og give ejerforeningen årlige besparelser på udarbejdelse af varmeregnskabet på ca. 15.000 kr. årligt.

Bestyrelsen tilkendegav, at forslag 5b) om ændring af varmeregnskabet ville blive indarbejdet i arbejdet, såfremt forslag om resultatdisponering blev vedtaget.

En ejer gjorde opmærksom på, at dennes stuelejlighed virkede kold grundet en kold kælder. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at den arbejdede aktivt for at undgå en kold kælder, og ejere med sådanne problemer skulle kontakte bestyrelsen / vicevært.

2) Bestyrelsen foreslår herudover en forøgelse af vaskekapaciteten og indkøb af et sæbedoseringsanlæg.

Begge forslag blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5a) tilkendegivelse om iværksættelse af større arbejder og finansiering af disse via optagelse fælleslån

Baggrunden for forslaget var, at bestyrelsen havde fået opdateret ejendommens vedligeholdelsesplan, planen er tilgængelig på:
<http://groennehavegaard.danskinancia.dk> – beboerkodeordet er "beboer2014"

Planen viste, at ejendommen generelt set er i god stand, men at visse vigtige vedligeholdelsesarbejder presser sig på; heriblandt udskiftning af kloakker, ny belægning i gården, samt udskiftning af faldstammer.

Nogle af arbejderne, som er nævnt i rapporten vil blive fravalgt da de alene er kosmetisk begrundede.

Bestyrelsen vil prioritere en udbedring / udskiftning af gården, samt opgradering af foreningens varmeanlæg.

Bestyrelsen anslår, at et større projekt, der vil indeholde alle væsentlige poster nævnt i rapporten vil koste ca. 5.000.000 kr., hvilket vil betyde en samlet ydelse på 400.000 kr. på et fælleslån. Det er planen, at ejerforeningen kan finde besparelser på et tilsvarende beløb, således, at optagelse af et fælleslån ikke vil påvirke ejernes samlede betaling til ejerforeningen.

Generalforsamlingen opfordrede bestyrelsen til, når vedligeholdelsesprojekter fremlægges til generalforsamlingens godkendelse, at de blev inddelt i flere underprojekter og derved kunne komme til afstemning hver for sig.

Den vejledende afstemning udviste en stor interesse for at påbegynde planlægningen af fremtidige projekter. Bestyrelsen blev mandateret til at arbejde videre med planerne for fremtidig vedligeholdelse, og fremlægge disse for generalforsamlingen.

Ad 5b) forslag om ændring af husorden

Forslagsstiller ønskede en konkretisering af husordenens bestemmelser om ro i ejendommen.

Dirigenten tilkendegav, at det var normal praksis at kunne kræve ro i tidsrummet 22.00 – 06.00 alle ugens dage. Forslagsstiller ønskede husordenen konkretiseret i overensstemmelse hermed, hvilket opnåede generalforsamlingens godkendelse med stemmerne 16 for, og 7 imod.

Ad 5c) Forslag om ændringer i varmeregnskabet

Forslaget blev vedtaget under punkt 4.

Ad 6) Budget

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 7) Valg til bestyrelsen

Dirigenten kunne konstatere, at bestyrelsesmedlemmerne Daniel Rønne og Christian Murmann havde trukket sig fra bestyrelsesarbejdet grundet salg af deres ejerlejligheder. Connie Leth og Christian Sabroe-Hansen var i stedet indtrådt i bestyrelsen.

På valg var derfor formand Anders Reinholdt samt medlemmerne Morten Børkop, og Connie Leth.

Formand Anders Reinholdt blev enstemmigt valgt for en 2 årig periode.

Medlemmerne Morten Børkop og Connie Leth blev enstemmigt valgt for en henholdsvis 2 årig og 1 årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Anders Reinholdt	(på valg i 2017)
Medlem	Morten Børkop	(på valg i 2017)
Medlem	Jens Kristian Rasmussen	(på valg i 2016)
Medlem	Connie Leth	(på valg i 2016)
Medlem	Christian Sabroe-Hansen	(på valg i 2016)

Som kan tegne ejerforeningen i henhold til foreningens vedtægter.

Ad 8) valg af suppleanter

Bettina Nielsen og Christian Sams blev enstemmigt valgt som suppleanter for en 1 årig periode.

Ad 9) Valg af revisor

Deloitte blev enstemmigt genvalgt

Ad 10) Eventuelt

Christian Sams gjorde opmærksom på, at biler holdt ulovligt parkeret på ejerforeningens arealer, og foreslog at der blev iværksat en form for adgangskontrol. Bestyrelsen lovede at kigge på det.

Der blev ligeledes spurgt ind til om træet ved nr. 8 kan beskæres eller lignende, da det er ved at dø. Bestyrelsen oplyste, at de arbejdede på det, men det var ikke afklaret hvem som ejede træet.

Frank spurgte om et betonhul kunne fyldes op. Bestyrelsen kontakter kommunen herom.

Der blev efterspurgt en status på hvornår det af foreningen ejede vejareal overgår fra privat fællesvej til offentlig vej. Bestyrelsen kendte ikke status herpå.

Der blev slutteligt spurgt om ejerforeningens energimærke var blevet forbedret efter færdiggørelse af byggeprojektet. Bestyrelsen kunne oplyse, at energimærket ikke var udløbet, og først ville blive tilrettet når det udløber.

Generalforsamling sluttede herefter.

Som dirigent på generalforsamlingen



Jesper Rydahl