

Referat af generalforsamling i Ejerforeningen Grönings Have 2013



15. maj 2013

Afholdt den: 24. april 2013

Til stede: 14 ejere, repræsentanter for andelsboligerne, Nordicom Bolig A/S, Lejerbo og AKB
svarende til 79,6 % af stemmerne
Der var afleveret fuldmagter fra 2 ejere til dirigenten ved mødet start.

Referent: Lars Mann Pedersen

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af referat fra generalforsamlingen 2012.
3. Nedsættelse af stemmeudvalg.
4. Bestyrelsens beretning.
5. Forelæggelse af årsregnskab for 2012 med revisionspåtegning til godkendelse.
6. Forelæggelse af budget for 2014 til godkendelse, herunder også antennebudget.
7. Valg af formand til bestyrelsen. Formanden blev valgt i 2012 for en 2-årig periode, og er derfor ikke på valg i år.
8. Orientering om udpegning af medlemmer samt personlige stedfortrædere for ejerlejlighederne 1-5, jf. vedtægternes § 14.
9. Valg af medlem samt personlig stedfortræder blandt de øvrige ejere (ejerlejlighederne 6-54) til bestyrelsen, jf. vedtægternes § 14.
Lars Jepsen blev valgt i 2012 for en 2-årig periode som bestyrelsesmedlem, og er derfor ikke på valg i år.
Lars Jepsen er tillige valgt som næstformand i bestyrelsen.
Malene Skov blev valgt i 2012 for en 2-årig periode som stedfortræder, og er derfor ikke på valg i år.
10. Valg af administrator for det efterfølgende regnskabsår.
11. Valg af revisor.
12. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
13. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Formand Jan Hyttel bød velkommen og præsenterede sig selv, bestyrelsen, repræsentanterne fra KAB, hvorefter de øvrige tilstedeværende præsenterede sig.

Formanden fremlagde forretningsorden for generalforsamlingen, som blev godkendt enstemmigt.

Bjørn Petersen blev foreslået som dirigent og driftschef Lars Mann Pedersen fra KAB som referent. Begge blev enstemmigt valgt.

Bjørn Petersen konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet med 4 uger jf. vedtægterne, samt at forslag og øvrige bilag var udsendt rettidigt 1 uge før generalforsamlingen. Ingen af de fremmødte anfægtede mødets lovlige indvarsling.

Ad 2. Godkendelse af referat fra generalforsamlingen 2012

Referatet blev enstemmigt godkendt.

Ad 3. Nedsættelse af stemmeudvalg

Max Katzenelson, Erik Eriksens Gade 4, 3. tv., Lars Glarbo, Erik Eriksens Gade 6, 3. tv. og driftsleder Erik Skjold Voss blev valgt til stemmeudvalg.

Ad 4. Bestyrelsens beretning

Formand Jan Hyttel fremlagde bestyrelsens beretning, og kom herunder ind på følgende emner.

- Bestyrelsens opfølgning på generalforsamlingsbeslutninger
- Elevatorerne
- Ejerforeningens mellemværende med Nordicom
- Forhandlinger op parkeringspladser til cykler
- Antenneregnskab
- Skift af forsikringsselskab
- Hovedrengøring af opgange
- Varmeanlægget
- Fokus på opmagasinerings i opgangene
- Fastelavnsfest
- Forsøg med udendørslamper
- Indbrud i kælderrum og ejendomskontor
- Grundejerforeningen
- Ændring i bestyrelsessammensætning

Bestyrelsens beretning vil blive publiceret på Grönings Have hjemmeside sammen med referatet fra generalforsamlingen.

Til beretningen var der bl.a. spørgsmål omkring manglende belysning i elevatorer, ansvaret for vedligeholdelse og belysning i parkeringskælderen, skift af ejendomsforsikring, låsesystem og glasforsikring.

Dirigenten satte derefter beretningen til afstemning. Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad 5. Forelæggelse af årsregnskab for 2012 med revisionspåtegning til godkendelse.

Økonomimedarbejder Pernille Andersen gennemgik regnskabet for 2012, der er resulteret i et underskud på 31.010 kr. Antennebudgettet har et akkumuleret underskud på 118.000 kr. Underskuddet er oparbejdet i 2011 og 2012 og skyldes bl.a. højere priser på tv-kanaler end budgetteret.

Ejerforeningen har i regnskabsåret haft udlæg til advokatudgifter i forbindelse med sagen med Nordicom om el-forbrug i parkeringskælderens. Sagen er nu afsluttet, og da ejerforeningen har retshjælpforsikring, vil en del af ejerforeningens udgifter blive refunderet af forsikringen, og indgå som ekstraordinære indtægter når pengene tilgår fra forsikringen.

Der blev stillet spørgsmål til hvordan KAB forholder sig i forhold restancer hos ejere og andelsboliger, og hvad der bliver gjort for at inddrive restancerne.

Det blev oplyst, at der er faste procedurer i KAB for inddrivelse af restancer, og at disse også er gældende i forbindelse med ejerforeningen.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 6. Forelæggelse af budget for 2014 til godkendelse, herunder også antennebudget

Økonomimedarbejder Pernille Andersen gennemgik budget 2014, som udviser et mindre underskud på ca. 10.000 kr.

Det oprindelige underskud var ca. 27.000 kr. højere, men bestyrelsen har valgt at lade en del af de tidligere afsatte midler til gårdprojekt indgå i budgettet for 2014, sådan at underskuddet kan nedbringes til ca. 10.000 kr. Det oprindelige beløb til gårdprojekt var ca. 32.000 kr., men bestyrelsen har godkendt at ejendomskontoret anvender 5.000 kr. til haveprojekt i 2013.

Det fremlagte antennebudget er under forudsætning af at der ikke vedtages en tilslutning til Bryggenet, da det vil betyde at der skal udarbejdes antennebudget ud fra andre forudsætninger.

En af ejerne mente, at der skulle findes besparelser på ca. 10.000 kr. for at få balance i budgettet, sådan at der ikke skulle bruges arbejdskraft og penge på at regulere og varsle huslejestigninger.

Der blev stillet spørgsmål til hvordan KAB forholdt sig til over- eller underskud i forhold til til ejer og andelshavere. Administrator udarbejder redegørelse om gældende praksis og fremsender til bestyrelsen.

Budgettet blev derefter enstemmigt godkendt.

Ad 7. Valg af formand til bestyrelsen.

Formanden er først på valg i 2014.

Ad 8. Orientering om udpegning af medlemmer samt personlige stedfortrædere for ejerlejlighederne 1-5, jf. vedtægternes § 14

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)

Andelsboligforeningen: Martin Sønderlev Christensen
Michael Storm (stedfortræder)

Ad 9. Valg af medlem samt personlig stedfortræder blandt de øvrige ejere (ejerlejlighederne 6-54) til bestyrelsen, jf. vedtægternes § 14.

Lars Jepsen blev valgt i 2012 for en 2-årig periode som bestyrelsesmedlem, og er derfor ikke på valg i år. Lars Jepsen er tillige valgt som næstformand i bestyrelsen. Malene Skov blev valgt i 2012 for en 2-årig periode som stedfortræder, og er derfor ikke på valg i år.

Ad 10. Valg af administrator for det efterfølgende regnskabsår

Bestyrelsen indstiller fortsat KAB som administrator.

KAB blev herefter enstemmigt valgt som administrator for Ejerforeningen.

Ad 11. Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller fortsat Deloitte som revisor.

Deloitte blev enstemmigt genvalgt som revisor for Ejerforeningen.

Ad 12. Behandling af eventuelt indkomne forslag.

Dirigenten meddelte, at der var indkommet i alt 3 forslag til behandling under dette punkt på generalforsamlingen, og disse var omdelt den 17. april 2013.

Forslag nr. 1. Tidsbegrænset parkering

Stillet af Peter Basse, Erik Eriksens Gade 12, 5., 2300 København S

Jeg stiller følgende forslag til godkendelse på generalforsamlingen:

"Jeg foreslår, at der nedsættes et udvalg, der undersøger muligheden for at få tidsbegrænset parkering i Erik Eriksens Gade og J.C. Christensens Gade. Der skal dog være mulighed for at købe eller få udleveret beboermærkat."

Forslaget stilles, fordi det ganske enkelt er umuligt at få en parkeringsplads i dagtimerne, og det gør det umuligt f.eks. at bestille reparatør til vasker- eller andre maskiner eller anden hjælp til lejligheden.

Lars Jepsen havde dagen før deltaget i Grundejerforeningens generalforsamling, og oplyste at der i Grundejerforeningsregi tillige var drøftelser omkring parkeringsforhold i området.

Lars Jepsen oplyste, at det i sidste ende er Københavns Kommune der bestemmer parkeringsreglerne, men at Grundejerforeningen har startet en dialog med kommunen om parkering i grundejerforeningens område.

Bestyrelsen opfordrede på det foreliggende grundlag til at forslagsstilleren trak forslaget.

Forslagsstilleren trak forslaget og ingen af de øvrige tilstedeværende ønskede at opretholde forslaget.

Forslag nr. 2. Undersøgelse om etablering af videoovervågning

Stillet af ejerforeningens bestyrelse

"Ejerforeningens bestyrelse bemyndiges til at undersøge og igangsætte tiltag for yderligere sikring af ejendommen, herunder eventuel opsætning af videoovervågning på udsatte steder. Finansieringen skal findes indenfor det gældende budget – eventuelt ved modsvarende besparelser."

Jan Hyttel begrundede forslaget med de mange indbrud der har været i den senere tid.

Forslaget blev drøftet, og derefter enstemmigt godkendt.

Forslag nr. 3. Tilslutning til Bryggenet

Stillet af ejerforeningens bestyrelse

Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale/medlemskab af foreningen Bryggenet med mulig levering af internettet, TV og evt. telefoni.

Baggrunden for forslaget er en række drøftelser bestyrelsen har haft med Bryggenet. I forhold til andre leverandører vurderer bestyrelsen, at en tilslutning til Bryggenet har følgende fordele:

- Signifikant hurtigere internet og billigere levering af TV. Har bl.a. betydning for at kunne modtage TV signaler via internet inkl. de nye "on demand" streaming tilbud i langt bedre kvalitet.
- Mulighed for helt at fravælge TV pakke, hvis man alene ønsker at se TV via internet.
- Vi bliver en del af et fællesskab og indtræder som "medejer" af Bryggenets aktiver og har som medlem indflydelse på Bryggenets fremtid.

Forslaget indebærer at hver lejlighed bliver forsynet med ét nyt internet netværksstik. Bygningen tilkobles fibernet, der er langt hurtigere og mere fremtidssikret end det kobber, som de fleste i øjeblikket er tilsluttet. Eksisterende udstyr som f.eks. en trådløs router kan genbruges. TV signal vil ske gennem de eksisterende antennestik.

Tilslutning til Bryggenet inkl. ny kabling til de enkelte lejemål andrager på baggrund af tilbud indhentet i november 2012 ca. 720.000 kr., svarende til 4.210,53 kr. pr. lejemål. Tillæg for TV del andrager 25.000 kr., svarende til 146,20 kr. pr. lejemål.

Finansieringen lægges ud af Bryggenet med tilbagebetaling 75kr/md over 7 år eller 100 kr/md over 5 år.

Da Bryggenet er betydeligt billigere end de gængse leverandører forventes nettoudgiften (d.v.s. betaling for internet og tilslutningen) for den enkelte lejlighed at være mindre end i dag selv i tilbagebetalingsperioden. Ejerforeningen kommer til at eje kablingen i bygningen.

Da Bryggenet tilbyder en meget attraktiv pakke forventer bestyrelsen at det vil være et aktiv i forhold til fremtidig udlejning og salg af lejligheder i Grönings have.

Bryggenet har Yousee som TV-leverandør. Man derfor modtage de samme pakker som i dag til en lidt mindre pris, da Bryggenet med 3.000 brugere køber billigere ind end vi kan.

Beboere med internet leveret via TDCs kobber vil stadig kunne opretholde denne løsning, hvis det ønskes.

Tilslutning til Bryggenet medfører et kontingent på p.t. kr. 20 pr. Lejlighed. Denne omkostning og betaling af etableringen betales via ejerforeningen, mens internet og tv pakker betales direkte fra forbruger til Bryggenet afhængig hvilke pakker, der ønskes.

Bryggenets eksisterende priser ekskl. finansieringen kan ses i Bryggebladet og på www.bryggenet.dk.

Som konsekvens af tilslutning til Bryggenet vil Antennelaugget på sigt kunne nedlægges. Dermed spares på administration og ubehagelige efterbetalinger vil kunne undgås.

Lars Jepsen redegjorde for forslaget som efterfølgende blev drøftet.

Mulighederne for at få internet, telefoni samt TV via Bryggenet blev drøftet i forhold til den nuværende ordning.

Der blev stillet følgende ændringsforslag, som blev godkendt af forsamlingen:

"Bestyrelsen bemyndiges til at forhandle om en aftale med Bryggenet om levering af internet.

Når der foreligger udkast til en aftale skal der afholdes informationsmøde, og aftalen skal efterfølgende godkendes på en generalforsamling."

Ad 13. Eventuelt

En ejer forespurgte til om der var andre der havde konstateret sætningsskader i badeværelserne.

Der blev forespurgt til hvor ofte der blev pudset vinduer i indgangspartierne. Driftslederen oplyste, at dette sker hver 3. måned.

Der var tak til både bestyrelse og driftsleder for arbejdsindsatsen.

Hoveddørene i tårnet er blevet flyttet længere ud for nogle år siden, og det ser ikke godt ud. Bestyrelsen tager en drøftelse af problemet på næste møde.

Problemer med gulve og gulvafslibning blev drøftet.

Lars Jepsen opfordrede til, at beboerne brugte hjemmesiden mere til at søge informationer, og det blev samtidig oplyst at driftslederen har oprettet en lukket Facebookgruppe for beboerne i Grönings Have.

Bjørn Petersen sluttede derefter mødet med at takke forsamlingen for en god afvikling af mødet.

Formand Jan Hyttel takkede forsamlingen for en god debat og sluttede af med at sige tak til de afgående bestyrelsesmedlemmer og stedfortrædere, og så frem til et godt samarbejde med den nye bestyrelse.

Møde slut 21.50

København den:

København den:

Formand Jan Hyttel

Dirigent Bjørn Petersen