

Ordinær Generalforsamling 2015

23. april 2015



Ejerforeningen Godthåbs Have

www.godthaabshave.dk

Dagsorden

Dagsorden i henhold til vedtægternes §9, stk. 1.

- 0) Valg af dirigent.
- 1) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år til godkendelse.
- 2) Bestyrelsens forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
- 3) Bestyrelsens forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår til godkendelse.
- 4) Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt vedkommende afgår.
- 5) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 6) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 7) Valg af revisor.
- 8) Valg af administrator.
- 9) Behandling af forslag fra bestyrelsen.
- 10) Behandling af indkomne forslag fra medlemmer.
- 11) Eventuelt.

o) Valg af dirigent.

Valg af dirigent

- Bestyrelsen foreslår, som dirigent, Advokat Mette Haagensen fra SVEJGAARD|GALST|QWIST Advokataktieselskab.
- Afvigelse fra sædvanlig praksis ved tidligere års generalforsamling, pga. behandling af dagsordenens punkt 8: ”Valg af administrator”.

1) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning

Opfølgning på sidste års ordinære generalforsamling (1 af 5).

- Låseomlægning:
 - På den ordinære generalforsamling i 2014 blev det besluttet at udskifte den gamle hovednøgle med nye elektroniske nøglebrikker.
 - Dette arbejde er udført, og den gamle mekaniske hovednøgle er nu fuldstændig udfaset.
 - Udgiften på kr. 603.314 inkl. moms er blevet dækket af indtægten fra salget af funktionærlejligheden, som besluttet på sidste års ordinære generalforsamling.



Bestyrelsens beretning

Opfølgning på sidste års ordinære generalforsamling (2 af 5).

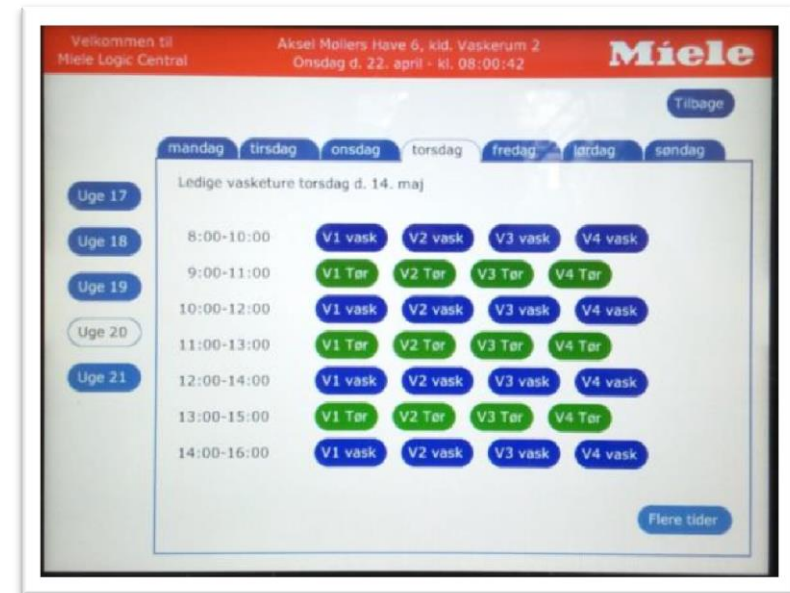
- Elektriske dørpumper:
 - På den ordinære generalforsamling i 2014 blev det ligeledes besluttet at montere elektriske dørpumper i de resterende 15 opgange.
 - Dette arbejde er udført, og synes at fungere hensigtsmæssigt.
 - Udgiften på kr. 285.293 inkl. moms er blevet dækket af indtægten fra salget af funktionærlejligheden, ligeledes som besluttet på sidste års ordinære generalforsamling.



Bestyrelsens beretning

Opfølgning på sidste års ordinære generalforsamling (3 af 5).

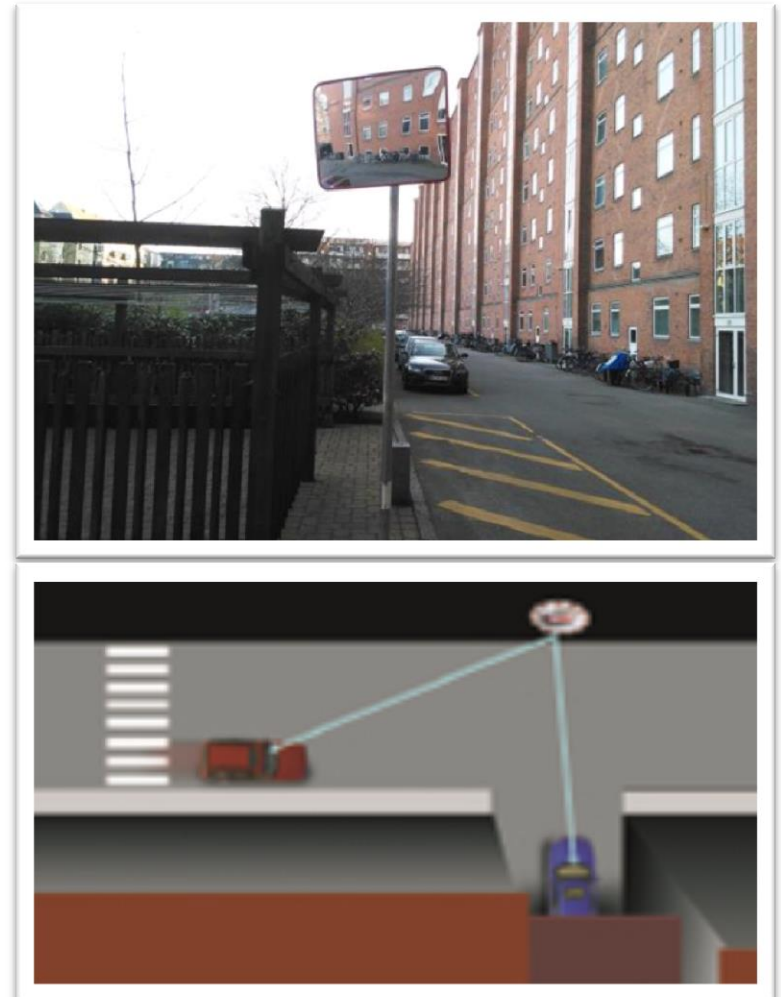
- Vaskerier:
 - Kommentarer fra sidste års generalforsamling:
 - Sommetider svært at få en vasketid uden for normal arbejdstid.
 - Det kan synes som om nogle vaskelåse reelt er parkeret uhensigtsmæssigt på vasketavlen.
 - Ændringer indført:
 - Elektronisk vaskereservationssystem udvidet til alle vaskerier efter forsøgsperiode i vaskeri nr. 2.
 - En vaskemaskine yderligere installeret i vaskeri nr. 4.



Bestyrelsens beretning

Opfølgning på sidste års ordinære generalforsamling (4 af 5).

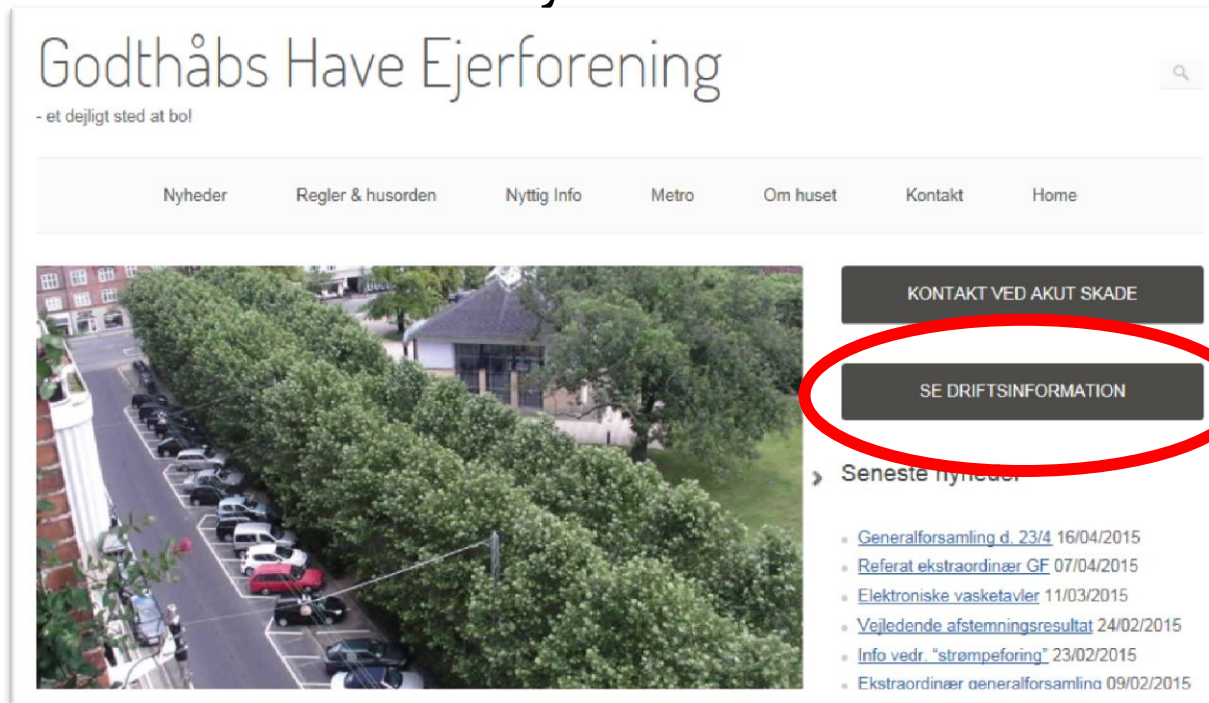
- Trafikspejl i gården:
 - På den ordinære generalforsamling i 2014 blev det også forslået af et medlem at sætte et trafikspejl op i gården, således at der er bedre udsyn både fra og til den store port.
 - Et sådan trafikspejl er derfor blevet sat op.



Bestyrelsens beretning

Opfølgning på sidste års ordinære generalforsamling (5 af 5).

- Driftsmeddelelser på hjemmeside:
 - Denne funktion er nu etableret, så funktionærerne hurtigt og effektivt kan informere beboerne om eventuelle driftsforstyrrelser.



Godthåbs Have Ejerforening
- et dejligt sted at bo!

Nyheder Regler & husorden Nyttig Info Metro Om huset Kontakt Home

KONTAKT VED AKUT SKADE

SE DRIFTSINFORMATION

Seneste nyheder

- [Generalforsamling d. 23/4](#) 16/04/2015
- [Referat ekstraordinær GF](#) 07/04/2015
- [Elektroniske vasketavler](#) 11/03/2015
- [Vejløende afstemningsresultat](#) 24/02/2015
- [Info vedr. "strømpeforing"](#) 23/02/2015
- [Ekstraordinær generalforsamling](#) 09/02/2015

Bestyrelsens beretning

Vedligeholdelsesarbejde: Tilstandsrapport.

- Tilstandsrapporten med tilhørende vedligeholdelsesplan udarbejdet af rådgivende ingeniører fra Peter Jahn & Partnere.
 - Udgiften: Kr. 50.000 inkl. moms.
- Et af hovedkonklusionerne i tilstandsrapporten er, at det anbefales snarest at udskifte ejendommens afløbs- og vandinstallationer, da disse anses for nedslidte.

Bestyrelsens beretning

Vedligeholdelsesarbejde: Forprojekt.

- For enkeltheds skyld hidtil kaldt forprojekt.
 - I realiteten er det noget mindre gennemarbejdet og detaljeret end et sådant.
 - Formål:
 - Skitsering af en mulig projektløsning med en overordnet budgetramme.
- Udarbejdet af rådgivende ingeniører fra Peter Jahn & Partnere.
 - Udgiften: Kr. 50.000 inkl. moms.
- Miljøundersøgelse udført af Grontmij.
 - Udgiften: Kr. 26.250 inkl. moms.

Bestyrelsens beretning

Vedligeholdelsesarbejde: Ekstraordinær generalforsamling (1 af 2).

- **Krav:**
 - Ifølge vedtægtens § 11, stk. 5 skal to af hinanden uafhængige betingelser der skal være opfyldt for eventuel endelig vedtagelse af forslaget:
 - Mindst 50 % af stemmerne efter fordelingstal repræsenteret.
 - Mindst 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal stemmer for forslaget.
 - Foreningens samlede fordelingstal: 22.140, fratrækkes de lejligheder foreningen selv ejer (161) samt de lejligheder som har fortabt stemmeretten som følge af genudlejning (1.682), dvs. mindst 10.149 efter fordelingstal skal være repræsenteret.

Bestyrelsens beretning

Vedligeholdelsesarbejde: Ekstraordinær generalforsamling (2 af 2).

- Resultat:
 - Afgivne stemmer efter fordelingstal: 13.632.
 - Medlemmer med fordelingstal 10.200 (74,8 %) stemte for forslaget, mens medlemmer med fordelingstal 3.432 (25,2 %) stemte imod.
 - Forslaget blev vedtaget med fornøden kvalificeret majoritet.
 - Kontroloptælling der verificerer vedtagelsen af forslaget med fornøden kvalificeret majoritet foretaget af foreningens revisor Marianne Faber.

Bestyrelsens beretning

Vedligeholdelsesarbejde: Bestyrelsens observationer (1 af 2).

- Bestyrelsen har noteret sig medlemmernes mange konstruktive kommentarer; før, under og efter den ekstraordinære generalforsamling.
- Bestyrelsen har også noteret sig, at en ikke ubetydelig del af medlemmerne har givet vejledende præference til en anden rørføring end den PJ&P umiddelbart har peget på.
- Bestyrelsen har registreret, at der er et klart fælles behov for, at der kigges nærmere på følgeudgifter i de enkelte hjem, bl.a. ved forskellige rørføringer og tekniske metoder.

Bestyrelsens beretning

Vedligeholdelsesarbejde: Bestyrelsens observationer (2 af 2).

- Alt dette falder i tråd med bestyrelsens ønske om at optimere projektet, samt at det gennemføres så professionelt som muligt.
- Endelig løsning skal optimeres i forhold til:
 - Kvalitet/teknik.
 - Økonomi (såvel fælles udgifter som egne udgifter i køkken og bad).
 - Tidsramme.

Bestyrelsens beretning

Vedligeholdelsesarbejde: Organisering.

- Følgegruppe:
 - Bestyrelsen er ansvarlig for projektet, men har suppleret sig i en følgegruppe med medlemmer af ejerforeningen, der på frivillig basis stiller deres kompetencer til rådighed. Alle har årelang, relevant projekterfaring fra arkitekt- og rådgivende ingeniørvirksomhed.
 - Følgegruppens medlemmers interesse er udelukkende at medvirke til, at foreningens medlemmer opnår en bedst mulig løsning.
- Følgegruppens medlemmer:
 - Caroline Krogh Andersen, Arkitekt.
 - Ida S. Greisen, Arkitekt.
 - Jan Henning Nielsen, Arkitekt/Bygherrerådgiver.
 - Lars Andersen, Civilingeniør/Økonom, Rådgivende ingeniør, Adm. Direktør.
 - Bestyrelsens formand og næstformand.
- Gennemgående professionel rådgiver (bygherrerådgiver):
 - Der knyttes en professionel rådgivningsvirksomhed til opgaven.
 - Denne får reference til bestyrelsen og samspiller med følgegruppen.

Bestyrelsens beretning

Vedligeholdelsesarbejde: Videre forløb (1 af 2).

- Følgegruppens aktivitet:
 - Følgegruppen er i gang med at identificere et antal rådgivere, der bedst muligt vil kunne løse opgaven som professionel ansvarlig rådgiver over for bestyrelsen gennem hele processen.
 - Følgegruppen vil snarest gennemføre en runde med kandidaterne og foretage indstilling om valg af bygherrerådgiver til bestyrelsen.

Bestyrelsens beretning

Vedligeholdelsesarbejde: Videre forløb (2 af 2).

- Konkurrence og gennemarbejdet detaljeret beslutningsgrundlag:
 - Den valgte rådgiver vil i samarbejde med følgegruppen identificere et par velrenommerede rådgivende ingeniørvirksomheder, der i konkurrence skal levere deres oplæg til opgavens endelige løsning.
 - Her vil alternative rørføringer og tekniske løsninger, så som mulige strømpeforinger, samt eventuelle besparelsesforslag fremgå.
 - Dette er en sædvanlig fremgangsmåde og vil i praksis betyde, at vi vil modtage egentlige projektforslag.
 - Projektforslagene med alternative løsninger fra de enkelte firmaer vil blive sammenstillet og et professionelt gennemarbejdet beslutningsgrundlag med direkte sammenligninger af forslagene vil blive udarbejdet.

Bestyrelsens beretning

Vedligeholdelsesarbejde: Ekstraordinær generalforsamling.

- Dette beslutningsgrundlag vil blive sat til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling, hvor medlemmernes endelige valg af løsning foretages.
- Bestyrelsen sigter efter at dette foretages primo oktober 2015.

Bestyrelsens beretning

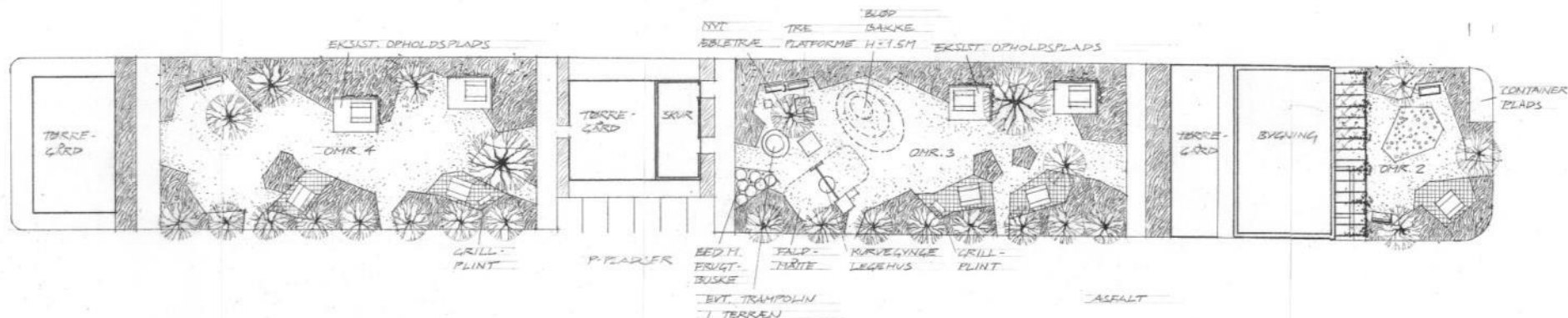
Vedligeholdelsesarbejde: Afrunding.

- Følgegruppen har deltaget i udarbejdelsen af planen, og bakker enstemmigt op omkring den.
- Bestyrelsen mener med denne køreplan, at have tilgodeset medlemmernes ønsker og indmeldte behov så godt som muligt.
- Bestyrelsen mener dermed også at have imødekommet de input, der afspejles i nogle medlemmers udtrykte ønske om en fornyet ekstraordinær generalforsamling, hvilket indgår senere i dagsordenen for dagens generalforsamlingen.
- Bestyrelsen – støttet af følgegruppen – mener således at behovet for videre belysning af projektet samt at medlemmerne høres igen på en ekstraordinær generalforsamling er opfyldt.
- Budgettet forventes påvirket gunstigt af den her beskrevne model.

Bestyrelsens beretning

Metroselskabets nabopulje.

- Ejerforeningen blev i 2014 tildelt kr. 500.000 ekskl. moms fra MetroSelskabets øremærkede nabopuljeordning til forskønnelse af foreningens fællesarealer
- På baggrund af en haveplan udarbejdet af en landskabsarkitekt er haven blevet forskønnet inden for de af MetroSelskabet fastsatte rammer.



2) Bestyrelsens forelæggelse af årsregnskab.

3) Bestyrelsens forelæggelse af budget til godkendelse.

4) Valg af formand for bestyrelsen.

Valg af formand for bestyrelsen

Valgperioden er to år.

- Udgår, da formanden ikke er på valg i år.

5) Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Valg af medlemmer til bestyrelsen

Valgperioden er to år.

- På valg er:
 - Michael Graae
 - Villig til genvalg.
 - Henrik Wang
 - Villig til genvalg.
 - Ole Møller
 - Ikke villig til genvalg.
 - Bestyrelsen indstiller Jeppe Holst.

6) Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Valg af suppleanter til bestyrelsen


Valgperioden er to år.

- Bestyrelsen indstiller nyvalg af tidligere bestyrelsesmedlem Asta Wendt-Larsen.

7) Valg af revisor.

Valg af revisor

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

- Grant Thornton.  Grant Thornton
- Mere end halvdelen af partnerne hos foreningens hidtidige revisor AP Statsautoriserede Revisorer har ladet en del af firmaet fusionere med Grant Thornton, og videreført under dette navn.
- Dermed er det fortsat er de samme medarbejdere der reviderer og udarbejder årsrapport for Ejerforeningen.
- Bestyrelsen anbefaler genvalg af revisor.

8) Valg af administrator.

Valg af administrator

Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling.

- Qvortrup Administration A/S
- En række medlemmer har stillet forslag om valg af ny administrator, jf. bilag 4 vedlagt indkaldelsen.
- Bestyrelsen anbefaler genvalg af administrator.



9) **Behandling af forslag fra bestyrelsen.**

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Finansiering af det vedtagne renoveringsprojekt (vandrør og faldstammer).

- Bestyrelsen genfremsætter forslag om, at udgiften foreslås finansieret:
 - Enten:
 - Fælleslån med individuel indfrielsesmulighed.
 - Eller:
 - Fælleslån uden individuel indfrielsesmulighed.

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Aflukning af gård.

- Vejledende tilkendegivelse til bestyrelsen vedrørende hvorvidt:
 - Skal den store port holdes lukket hele døgnet?
 - Nej.
 - Ja, med manuel betjening som nu.
 - Ja, men kun hvis der installeres automatik på porten.

10) **Behandling af forslag fra medlemmer.**

Behandling af forslag fra medlemmer

Forslag indsendt af medlemmer til behandling på generalforsamlingen.

- Vedtægtsændringsforslag til begrænsning af muligheden for at bruge fuldmagter.
- Forslagsstiller: Allan og Carsten Hedegaard Fohlmann, Aksel Møllers Have 6, 4. sal.
- Forslag til ny §11 stk. 6:
 - ”Et medlem som er forhindret i at møde på generalforsamlingen kan afgive fuldmagt til en stedfortræder. Enhver fremmødt person kan ved fuldmagt kun stemme på vegne to stemmeberettigede medlemmer. Der kan derudover ikke stemmes ved fuldmagt”.

Behandling af forslag fra medlemmer

Forslag indsendt af medlemmer til behandling på generalforsamlingen.

- Forslag til afstemning om fælleslån i forbindelse med projektet ”Udskiftning af stigestrengene, faldstammer mv.”
- Forslagsstiller: Allan og Carsten Hedegaard Fohlmann, Aksel Møllers Have 6, 4. sal.
- Forslag:
 - ”Det foreslås at fælleslånet, der ved afstemningen på den ekstraordinære generalforsamling den 24. februar 2015 blev vedtaget optaget som et fælleslån uden individuel indfrielsesadgang, ændres således, at der gives mulighed for individuel indfrielsesadgang som beskrevet i ”administrators redegørelse vedrørende finansiering” (Bilag 6 i materialet der var udsendt til den ekstraordinære generalforsamling i februar 2015)”.

Behandling af forslag fra medlemmer

Forslag indsendt af medlemmer til behandling på generalforsamlingen.

- Forslag 1 fremsat af Lars Bastholm på vegne af medlemmer fra syv lejligheder:
 - Der indkaldes til en ny ekstraordinær generalforsamling angående hele det vedtagne projekt om faldstammer og vandrør.

Behandling af forslag fra medlemmer

Forslag indsendt af medlemmer til behandling på generalforsamlingen.

- Forslag 2 fremsat af Lars Bastholm på vegne af medlemmer fra fem lejligheder:
 - For så vidt angår badeværelserne skal projektet så vidt det er muligt gennemføres ved strømpeføring.

Behandling af forslag fra medlemmer

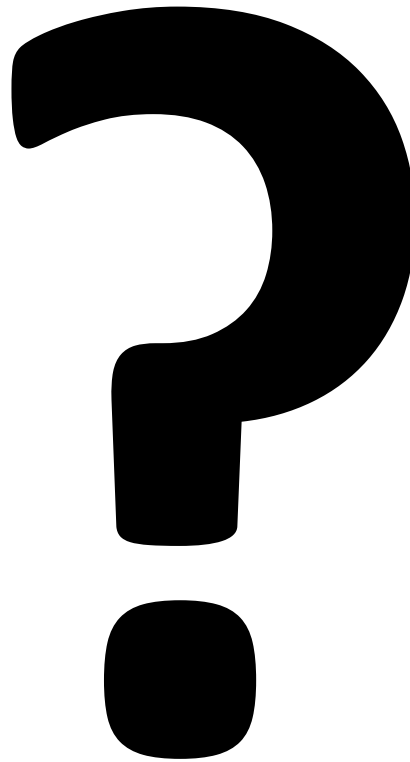
Forslag indsendt af medlemmer til behandling på generalforsamlingen.

- Forslag 3 fremsat af Lars Bastholm på vegne af medlemmer fra seks lejligheder:
 - Der antages en ny administrator i stedet for advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration.

11) Eventuelt.

Eventuelt

Øvrige punkter ikke dækket af dagsordenen.



Tak for i aften