

# Ordinær Generalforsamling 2016

19. april 2016



---

Ejerforeningen Godthåbs Have

[www.godthaabshave.dk](http://www.godthaabshave.dk)



# Dagsorden

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

- 0) Valg af dirigent og referent.
- 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 og referent.

# Valg af dirigent

- Bestyrelsen foreslår, som dirigent, Advokat Jens Anker Hansen fra Qvortrup Administration .

# 1) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

# Bestyrelsens beretning

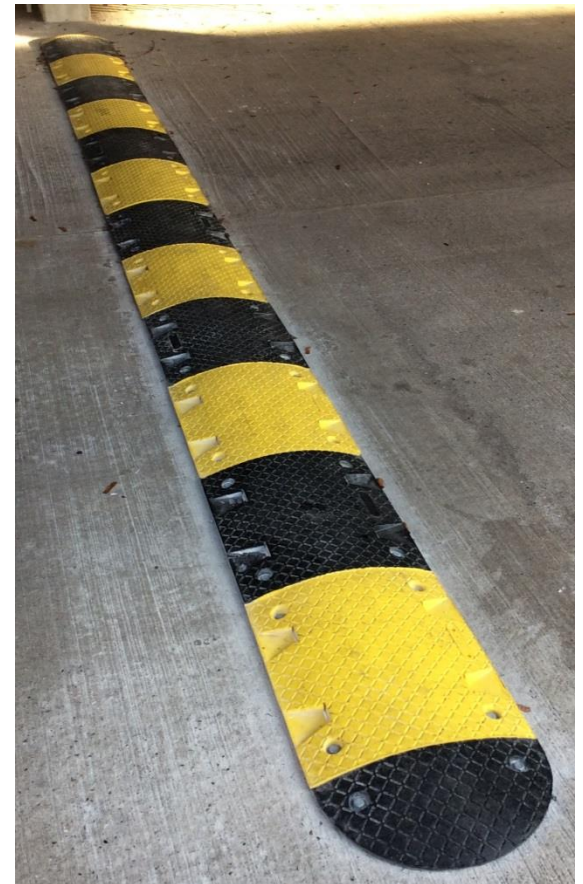
Opfølgning på sidste års ordinære generalforsamling (1 af 8).

- SMS- eller email-ordning ved driftsforstyrrelser:
  - Funktion for meddelelser på ejerforeningens hjemmeside etableret i 2014 således at funktionærerne hurtigt og effektivt kan informere beboerne om eventuelle driftsforstyrrelser.
  - Foreslået at udvide funktion med en SMS- eller email-ordning.
    - Dette er blevet undersøgt, og der er nu tilføjet en funktion hvor (udvalgte) driftsmeddelelser kan sendes ud pr. email samtidig med at de lægges på hjemmesiden.
    - Efter at denne funktion er tilføjet, og med det relativt lave antal driftsforstyrrelser, så synes det ikke at være omkostningerne værd at indføre en sms-ordning.

# Bestyrelsens beretning

Opfølgning på sidste års ordinære generalforsamling (2 af 8).

- Trafikbump i gården:
  - Foreslået at med det formål at øge sikkerheden for de personer der færdes i gården.
  - I sommeren 2015 blev der derfor monteret trafikbump flere steder i gården.



# Bestyrelsens beretning

Opfølgning på sidste års ordinære generalforsamling (3 af 8).

- Automatisk portåbner på den store port:
  - På den ordinære generalforsamling i 2015 bad bestyrelsen medlemmerne om en vejledende tilkendegivelse vedrørende, hvorvidt den store port skal holdes lukket hele døgnet.
  - Tilkendegivelsen viste at et flertal ønskede porten holdt lukket hele døgnet, hvis der blev installeret automatik på porten.
  - På baggrund af det fremsætter bestyrelsen i aften forslag om montering af automatisk portåbner på den store port.



# Bestyrelsens beretning

Opfølgning på sidste års ordinære generalforsamling (4 af 8).

- Åbne porten ved nr. 30:
  - Foreslået at montere en automatisk portåbner svarende til porten ved nr. 2.
  - Formålet skulle være at lette fodgængere og cyklisters adgang til gården, i det tidsrum hvor den store port er aflåst.
  - Da det er lykkedes at finde en løsning for den store port der opfylder kravet om let adgang for fodgængere og cyklister, synes behovet for automatisk portåbner på porten ved nr. 30 at være beskedent.

# Bestyrelsens beretning

Opfølgning på sidste års ordinære generalforsamling (5 af 8).

- Afkalkning i forbindelse med renovering af afløbs- og vandinstallationer:
  - Forslået at installere blødgøringsanlæg for at reducere kalkindholdet i vandet.
  - Det er besluttet ikke at gå videre med dette forslag, da Frederiksberg Forsyning har sat et skitseprojekt i gang for at afdække mulighederne for at blødgøre vandet på Frederiksberg. Skitseprojektet forventes at være færdigt i slutningen af 2016.

# Bestyrelsens beretning

Opfølgning på sidste års ordinære generalforsamling (6 af 8).

- Flytte gasmålere som del af renovering af afløbs- og vandinstallationer:
  - På baggrund af manglen på betydelige synergieffekter er det valgt ikke at gå videre med forslaget.
  - Gasmålerne sidder typisk ikke ved vandrørene og derfor kræves der afmontering/reablering af andre dele af køkkenerne, end hvad der er del af projektet.

# Bestyrelsens beretning

Opfølgning på sidste års ordinære generalforsamling (7 af 8).

- Skifte gamle radiatorer i forbindelse med renovering af afløbs- og vandinstallationer:
  - På baggrund af manglen på betydelige synergieffekter er det valgt ikke at gå videre med forslaget.
  - Radiatorerne har ikke noget med afløbs- og brugsvandinstallationerne at gøre.

# Bestyrelsens beretning

Opfølgning på sidste års ordinære generalforsamling (8 af 8).

- Inspektion af legeområde:
  - Foreslået at der blev lavet yderligere sikkerhedsforanstaltninger, idet haveanlægget nogen steder frembyder fare for børn.
  - Et medlem har siden formidlet kontakten til en certificeret legepladsinspektør, som efterfølgende har inspiceret legeområdet. Eneste bemærkning var manglende skiltning på selve redskaberne, hvilket siden er bragt i orden.
  - Kanterne på bedene er også blevet beskyttet.





# Bestyrelsens beretning

Forslag og spørgsmål fra medlemmer i løbet af året (1 af 2).

- **Cykelparkering i gården:**
  - Flere medlemmer har kommenteret, at der synes behov for bedre muligheder for parkering af cykler i gården.
  - Bestyrelsen har tidligere set på dette, men valgt at sætte opgaven på hold indtil renoveringen af afløbs- og vandinstallationer er afsluttet, da der nu er meget aktivitet i gården – bl.a. store mængder materialehåndtering.

# Bestyrelsens beretning

Forslag og spørgsmål fra medlemmer i løbet af året (2 af 2).

- Elektronisk reservation af tørrerum:
  - Foreslået at udvide det nuværende elektroniske vaskereservationssystem til også at inkludere tørrerummene.
  - Dette er blevet undersøgt, men desværre er det meget omfattende, og derfor relativt omkostningstungt.
  - Det kræver en opgradering af det nuværende system, samt installation af adgangskontrolenheder i hvert af de 23 tørrerum.
  - Alt dette inklusiv de nødvendige håndværksarbejder ca. kr. 546.000 inkl. moms. Derfor er det besluttet ikke at arbejde videre med denne løsning.

# Bestyrelsens beretning

## Brandteknisk gennemgang af fællesarealer.

- Foretaget i marts 2016 af Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut (DBI).
- Bestyrelsen er ved at vurdere de anbefalinger som DBI er kommet med; men har på nuværende tidspunkt ikke overblik over det tidsmæssige og økonomiske omfang.
- Nogle af disse anbefalinger er nemme og billige at efterkomme og vil blive sat i gang umiddelbart (aviscontainernes placering).
- Andre tiltag vil være hensigtsmæssige at vente med, indtil renoveringsarbejdet er afsluttet i slutningen af 2016 (tætning af rør- og kabelgennemføringer).



# Bestyrelsens beretning

Renovering af afløbs- og vandinstallationer: Fællesprojektet (1 af 6).

- Køreplan og rammebudget for projektet blev fastlagt på den ordinære generalforsamling 2015.
- Overensstemmende hermed indkaldtes til ekstraordinær generalforsamling til fastlæggelse af endelig løsning.

# Bestyrelsens beretning

Renovering af afløbs- og vandinstallationer: Fællesprojektet (2 af 6).

- Kombinationsløsningen med indvending foring af faldstammer, afgreninger og gulv afløb, hvor det er muligt i stedet for udskiftning, samt nye stigstrenger og vandrør med uændret rørføring blev vedtaget af generalforsamlingen med en tilslutning på 91 % af fremmødte stemmer i henhold til fordelingstal.



# Bestyrelsens beretning

Renovering af afløbs- og vandinstallationer: Fællesprojektet (3 af 6).

- Baseret på det forløbne positive samarbejde med Rambøll A/S som teknisk rådgiver efterspurgtes et tilbud på totalrådgivning for den resterende del af projektet.
- Det modtagne tilbud lå væsentligt under det af P. Jahn & Partnere tidligere indikerede.
- Efter en nøjere sammenlignende prisgranskning i forhold til markedsniveau indgik bestyrelsen aftale med Rambøll, og den gennemgående projektleder, Kurt Nielsen-Dharmaratne, sikredes fortsat som kontaktperson for Rambøll.

# Bestyrelsens beretning

Renovering af afløbs- og vandinstallationer: Fællesprojektet (4 af 6).

- Martin H. Pedersen blev udpeget som beboerkoordinator og midlertidig afløser for Martin blev ansat til at varetage de daglige driftsopgaver.
- Desuden nedsattes et byggeudvalg, og den allerede etablerede følgegruppe fortsatte sit virke med vejledende støtte til projektet.
- Byggeudvalget behandler de løbende spørgsmål og består ud over Kurt Nielsen-Dharmaratne af foreningens formand, foreningens advokat, beboerkoordinatoren og en bygningsingeniør/økonom fra beboerkredsen, der tidligere som rådgivende ingeniør har løst mange og tilsvarende opgaver.

# Bestyrelsens beretning

## Renovering af afløbs- og vandinstallationer: Fællesprojektet (5 af 6).

- Tre hovedentreprenører blev identificeret, udvalgt til tilbudsgivning og tilsendt udbudsmaterialet ultimo januar.
- Licitation afholdtes i februar, hvorefter Rambøll efter sædvanlig opfølgning sammenstillede det modtagne, hvorved fejl m.m. blev tilrettet, og endelig sammenligning af de tre bud blev foretaget.
- På baggrund heraf indstillede Rambøll, at opgaven tildeltes Finn L. & Davidsen, som efter de foretagne saglige reguleringer fremstod som den billigste.
- Byggeudvalget, følgegruppen samt bestyrelsen støttede enstemmigt op om indstillingen af Finn L. & Davidsen, hvorefter kontrakt blev indgået.
- Byggestart 1. april og projektet forventes fortsat færdiggjort i indeværende år.

# Bestyrelsens beretning

Renovering af afløbs- og vandinstallationer: Fællesprojektet (6 af 6).

- Det samlede beløb lå inden for det vedtagne rammebeløb og lander budgetmæssigt på samme niveau, som præsenteret på den ekstraordinære generalforsamling, nemlig kr. 42 mio. inkl. moms.
- I det beløb er indregnet uforudsete udgifter på 12 %, og derudover er der indarbejdet en større afsætning til mulig reparation af koksvægge/ etablering af ny væg i fald eksisterende koksvægge ikke kan holde til de nye rørføringer.

# Bestyrelsens beretning

Renovering af afløbs- og vandinstallationer: Renovering af badeværelser.

- Hvis en badeværelsesrenovering inden for de nærmeste år overvejes, så er der både en økonomisk og en praktisk fordel ved at få renoveringen udført samtidig med renoveringen af afløbs- og vandinstallationer.
- Derfor har bestyrelsen, som lovet, ladet tre forskellige modeller for badeværelsesrenoveringer udarbejde af arkitekter og ingeniører fra Rambøll:
  - Standard
    - Det prisbevidste valg, men som samtidig er af en rimelig kvalitet og er relativt praktisk (dvs. brugervenligt og let at rengøre).
  - Klassisk
    - I stil med det oprindelige badeværelser, og dermed tro mod ejendommens byggestil.
  - Eksklusiv
    - Relativ eksklusivt, og med roligt og stilrent udseende med gennemgående linjer.



# Bestyrelsens beretning

Renovering af afløbs- og vandinstallationer: Renovering af badeværelser.

- Hvis der bliver indkøbt 15 stk. badeværelser af en type, er der tilbudt en rabat på ca. 20 %, sammenlignet med hvis der kun er ét badeværelse. Bliver der indkøbt færre er rabatten mindre, og bliver der indkøbt flere vil rabatten være større.
- Tilbuddet er taget godt imod af medlemmerne, og bestillinger på mere end 40 badeværelser er modtaget indtil videre.

# Bestyrelsens beretning

## Elektroniske vand- og varmemålere.

- Samlet løsning for varme- og vandaflæsning, så både varmeregnskab og vandforbrugsregnskab bliver håndteret af samme leverandør.
- Firmaet Techem blev valgt efter at leverancen har været i udbud.
- Trådløs aflæsning, som fremover ikke kræver årligt besøg af servicetekniker.
- Varmemålerne forventes udskiftet i forbindelse med næste aflæsning, mens vandmålerne bliver installeret som en del af renoveringsprojektet.



# Bestyrelsens beretning

## Sociale arrangementer.

- Følgende arrangementer er afholdt:
  - Børnedag 30. august
    - God tilslutning 15+ børn med deres forældre. God aldersspredning fra både 1-4 og 5-12 år.
  - Loppemarked 6. september
    - Udfordret af regn/blæst, men stor interesse for at forsøge igen næste år. 25 tilmeldte.



# Bestyrelsens beretning

## Sociale arrangementer.

- Fortsat:
  - Grillfest 6. september
    - Stort telt, stor grill og kulørte lamper udgjorde rammerne. 30 tilmeldte.
  - Fastelavn 7. februar
    - Tønde, bat og slik blev doneret af Danbolig. 30 fremmødte.

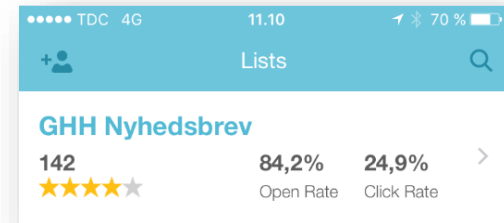




# Bestyrelsens beretning

## Kommunikation og sociale medier

- Bestyrelsen kommunikerer via nyhedsbrev
  - Tilmelding via [www.godthaabshave.dk](http://www.godthaabshave.dk)
  - 142 tilmeldte
  - Nyhedsbreve kan også læses offline i glastavlen ved funktionærene
  
- Beboerne kan kommunikere via lukket facebook gruppe
  - Spørgsmål, efterlysninger, billeder eller andre beboerrelevante emner kan deles mellem beboerne
  - 149 tilmeldte
  - Medlemmer godkendes





# Bestyrelsens beretning

Nyt logo i 2015.

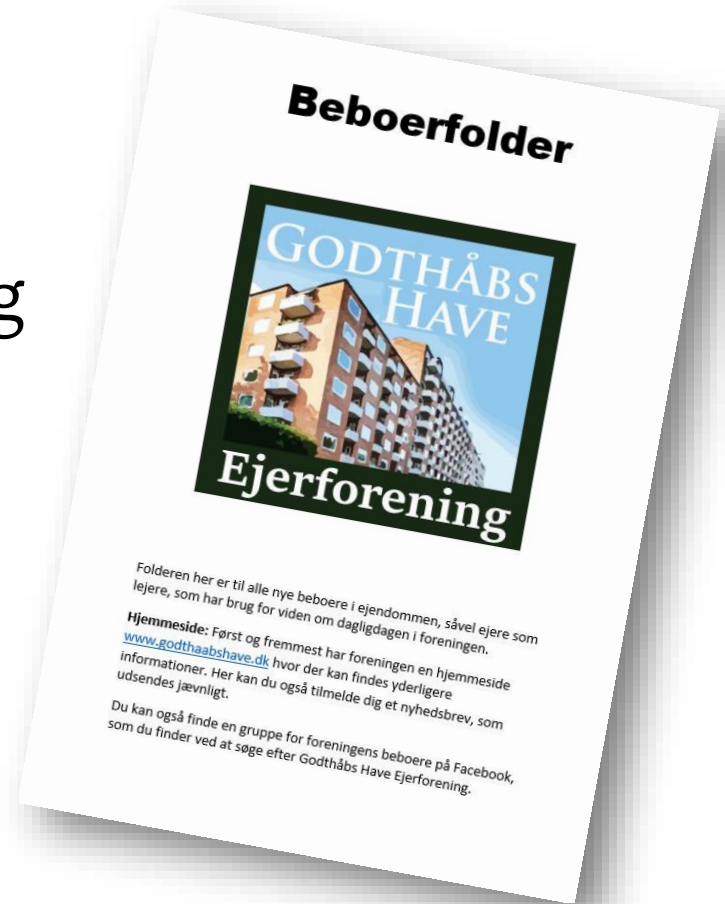
- Ønske om at foreningen fremstår professionelt.
- Tegnet af:
  - Kris Bay, Florida, US gennem Fiverr.com.



# Bestyrelsens beretning

Ny beboerfolder – leveres til nye beboere.

- Indeholder:
  - Praktiske oplysninger.
  - Informationer om affald og genbrug.
  - Vaskeorden.
  
- Kan hentes hos Funktionærerne.



## 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.

- Formanden er på valg og er villig til genvalg.

## 5) Valg af medlemmer til bestyrelsen.



# Valg af medlemmer til bestyrelsen

Valgperioden er to år.

- På valg er:
  - Jeppe Holst
    - Villig til genvalg.
  - Bente Schwartz
    - Ikke villig til genvalg.
    - Bestyrelsen indstiller Niels Tradsfeldt.

## 6) Valg af suppleanter til bestyrelsen.

# Valg af suppleanter til bestyrelsen

Valgperioden er to år.

- Bestyrelsen indstiller Peter Siegumfeldt.

## 7) Valg af revisor.

# Valg af revisor

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

- Grant Thornton.
- Bestyrelsen anbefaler genvalg af revisor.



## 8) Valg af administrator.

# Valg af administrator

Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling.

- Qvortrup Administration A/S
- Bestyrelsen anbefaler genvalg af administrator.





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

# Behandling af forslag fra bestyrelsen

## Vedtægtsændringer.

- 9.1 Forslag om vedtægtsændringer så fremtidig kommunikation, indkaldelser m.v. udsendes til medlemmerne via e-mail.
- 9.1.1 Forslag om udvidelse af bestyrelsen fra 5 til 7 medlemmer.

# Behandling af forslag fra bestyrelsen

Diverse.

- 9.2 Budgetrevision vedrørende byggesag. Udgiften revideres til en samlet anlægssum på 42 mio. kr.
- 9.3 Installation tillige af koldtvandsmålere for individuelt målt forbrug til ikrafttræden ved førstkommende varmeregnskabsår.
- 9.4 Forslag om port-automatik på porten ved nr. 28.

# Behandling af forslag fra bestyrelsen

Husorden.

- A. Ændring af § 25, stk. 6:  
Vaskemaskiner er tilladt i køkkener.  
Vaskemaskiner på badeværelser er ikke tilladt uden bestyrelsens skriftlige tilladelse.
- B. Ophør med betaling af særafgift vedrørende resterende individuelt installerede vaskemaskiner til ikrafttræden pr. 01.01.2017.
- C. Brandfarlig væsker, flaskegas og lign. må ikke opbevares i kælderrum.

# Behandling af forslag fra bestyrelsen

Trykluft til cykler.

- Vejledende tilkendegivelse til bestyrelsen vedrørende hvorvidt:
  - Der skal installeres en kompressorpumpe som en hjælp for ejendommens mange cyklister.
- Samlet pris på kr. 23.750 inkl. moms.



# Behandling af forslag fra bestyrelsen

Ejendommens fællesantenne.

- Vejledende tilkendegivelse til bestyrelsen vedrørende hvorvidt:
  - Medlemmerne benytter fællesantenne, kabel-TV fra YouSee eller stueantenne til at modtage TV, da bestyrelsen p.t. ikke overblik over, hvor mange beboere der modtager TV-signal via fællesantennen.
- Anlægget er p.t. ikke udbygget til at modtage alle digitale betalings- og HD-kanaler, og det vil koste kr. 15-20.000, at få anlægget opdateret.
- Bestyrelsen kan ud fra tilkendegivelsen vurdere om fællesantennen fortsat skal holdes opdateret.

# Behandling af forslag fra bestyrelsen

## Opgangsdørene mod gården.

- Vejledende tilkendegivelse til bestyrelsen vedrørende hvorvidt:
  - Omfanget af nedenstående problem er af en sådan størrelse, at dette er noget bestyrelsen skal arbejde på at løse.
  - Det er blevet kommenteret at opgangsdørene mod gården ikke kan åbnes med én hånd, og dermed kan være vanskelige at åbne for specielt ældre beboere.
  - Omkostningen vil være ca. 5.000 kr. inkl. moms pr. dør.





# Behandling af forslag fra bestyrelsen

## Videodørtelefoner.

- Vejledende tilkendegivelse til bestyrelsen vedrørende hvorvidt:
  - Bestyrelsen skal arbejde videre med at undersøge mulighederne for at der installeres videodørtelefoner for at øge sikkerheden for ejendommens beboere.
  - Når den nye metrostation åbner kan der forventes øget trafik af mennesker i nærheden af ejendommen. Muligheden for at kunne komme hurtigt til og fra området omkring ejendommen kan medføre mere kriminalitet i området, hvorfor det kan synes hensigtsmæssigt at øge sikkerheden for ejendommens beboere.



# Behandling af forslag fra bestyrelsen

## Udlejede parkeringspladser.

- Vejledende tilkendegivelse til bestyrelsen vedrørende hvorvidt:
  - Det er interesse for at inddrage en eller flere af de udlejede parkeringspladser i gården permanent for at:
    - At nedbringe antallet af biler i gården, hvor antallet af legende børn stiger
    - Give mere plads til fx cykelstativer, bænke, plantekasser eller andet

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

# Behandling af forslag fra medlemmer

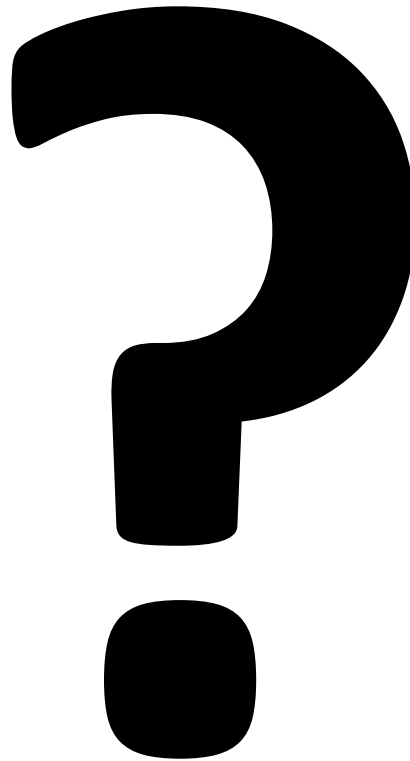
Forslag indsendt af medlemmer til behandling på generalforsamlingen.

- 10.1 Indretning af 1-2 børnelegerum i kælderen i oprindelige tidligere tørrerum.
- 10.2 Installation af videoporttelefonanlæg.

# 11) Eventuelt.

# Eventuelt

Øvrige punkter ikke dækket af dagsordenen.





# Tak for i aften