



GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Tirsdag den 24. april 2012 kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Porcelænshaven i CBS' lokaler (PH407), Porcelænshaven 26, 2000 Frederiksberg.

Dagsordenen var i henhold til indkaldelse af 2. april 2012 som følger:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab for 2011
4. Godkendelse af budget for 2012
5. Indkomne forslag
6. Valg af formand for bestyrelsen
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
8. Valg af revisor og revisorsuppleanter
9. Valg af administrator
10. Eventuelt

* * * * *

Ad 1 – Valg af dirigent

Grundejerforeningens formand, Henrik Isidor bød velkommen til den ordinære generalforsamling og foreslog med henvisning til indkaldelsen grundejerforeningens administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard valgt som dirigent. Da der ikke var andre forslag, blev Holtegaard valgt som dirigent og referent – Holtegaard takkede for valget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig, idet

- Generalforsamlingen afholdtes inden udgangen af april måned, jfr. grundejerforeningens vedtægter § 10.
- Indkaldelsesvarslet på mindst 3 uger ifølge vedtægternes § 10 var overholdt, da indkaldelsen til den ordinære generalforsamling var udsendt til grundejerforeningens medlemmer 2. april 2012. Beklageligvis var der en trykfejl i indkaldelsen, men dette var blevet korrigeret.

ret ved særskilt meddelelse til grundejerforeningens medlemmer ved brev af 18. april 2012, hvor den korrekte ugedag var angivet for den ordinære generalforsamlings afholdelse.

- Indkaldelsen til generalforsamlingen indeholdt den fornødne dagsorden som foreskrevet i grundejerforeningens vedtægter § 11.
- Der var tilstrækkeligt fremmøde blandt foreningens medlemmer til den ordinære generalforsamling.

Dirigenten forespurgte for god ordens skyld, om der var nogen, der havde indvendinger imod dirigentens konstatering af, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig, hvilket ikke var tilfældet.

Dirigenten registrerede følgende deltagere under den ordinære generalforsamling:

1. Matr. nr. 26 ER, Frederiksberg, CBS I, CBS II, CBS II (aula), CBS II – 1 og Kollegiev/Lisbeth Røgind.
2. Matr. nr. 26 ET, Flora Danica Huset v/Claus Løppenthien.
3. Matr.nr. 26 EV, Musselhuset v/Ulrik Nyvold og Ulla Barfoed.
4. Matr.nr. 26 EU, Porcelæns haven 8 v/Jesper Aagaard.
5. Matr. nr. 26 FF, Porcelæns huset v/Annette Østergaard, Rebekka Nymark og Anne-Marie Kelnæs.
6. Matr. nr. 26 FG, E/F Fajancehaven v/Henrik Jansdorf, Jan Therkelsen og Ellen-Margrethe Pallisdal.
7. Matr. nr. 26 FI, E/F Fasanhaven v/Henrik Isidor og Peter Warming.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Dirigenten overlod herefter ordet til Henrik Isidor, der på bestyrelsens vegne aflagde beretning, der er vedhæftet som bilag til dette generalforsamlingsreferat, hvortil der henvises.

Efter aflæggelse af beretningen forespurgte dirigenten, om der var spørgsmål og/eller kommentarer til beretningen. Peter Warming opfordrede bestyrelsen til at arbejde for en bibeholdelse af vejstykket Porcelæns Haven som privat vej, således at det undgås, at Frederiksberg Kommune overtager vejstykket som offentlig vej, idet dette ikke vil være nogen fordel for grundejerforeningen og grundejerforeningens enkelte medlemmer.

Herefter konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen godkendte bestyrelsens beretning.

Ad 3 – Forelæggelse af det reviderede regnskab for 2011

Dirigenten gjorde opmærksom på, at årsrapporten for 2011 var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen og bemærkede supplerende, at grundejerforeningens revisor havde skiftet navn fra Kresten Foged til Grant Thornton, herunder at det fortsat var samme revisor, der reviderede grundejerforeningens årsrapport.

Dirigenten tilkendegav, at han gik ud fra, at årsrapporten var kendt for de fremmødte, hvorfor der ikke ville blive foretaget en gennemgang af årsrapporten, men der kunne gås direkte til spørgsmål.

Ellen Margrethe Pallisdal forespurgte, hvad mellemregningen med Magnoliahusene I med knapt 145.000 kr. vedrørte. Dertil bemærkede Henrik Isidor, at der var tale om en mellemregning, der relaterede sig til nogle elmålere, der blandt andet dækker nogle pumper. I en periode har Sjælsø Gruppen tappet el fra eltavlen, der er koblet til føromtalt elmålere, og grundejerforeningen har beregnet, at Sjælsø Gruppens tapning af el skønsmæssigt har udgjort 148.000 kr.. Dette krav havde været rejst over for Sjælsø Gruppen, og der er indgået forlig om Sjælsø Gruppens betaling af 75.000 kr. til fuld og endelig afgørelse. Baggrunden for forligets indgåelse er, at dette efter grundejerforeningens bestyrelses opfattelse vil være en bedre løsning, end at anlægge en retssag imod Sjælsø Gruppen med risiko for ikke at få fuldt medhold samt afholdelse af omkostninger til advokat m.m., der er forbundet med at føre en sådan retssag.

Dirigenten supplerede med oplysning om, at forligsbeløbet var indbetalt til grundejerforeningens administrator og bemærkede desuden, at dette forhold vil komme til at fremgå af årsrapporten for 2012, hvor mellemregningen udlignes, og hvor det indbetalte forligsbeløb fra Sjælsø Gruppen indtægtsføres.

Der var ikke yderligere spørgsmål til årsrapporten, hvilket dirigenten tog som udtryk for, at generalforsamlingen godkendte årsrapporten, hvilket ingen protesterede imod.

Ad 4 – Godkendelse af budget for 2012

Dirigenten bemærkede, at budgettet for 2012 var på vegne af bestyrelsen udarbejdet af formanden samt vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen.

Henrik Isidor gennemgik budgettet meget detaljeret og tilkendegav blandt andet, at bestyrelsen lægger op til uændrede fællesudgifter i 2012 samt en række forbedringer i form af nye bænke, skilte, græsplæner, belysning samt fodboldmål. Forbedringerne er budgetteret til 175.000 kr..

Samlet budgetterer grundejerforeningen med udgifter for i alt 1.055.500 kr., hvilket forventet vil give et overskud på driften på godt 88.000 kr..

Efter gennemgang af budgettet forespurgte dirigenten, om generalforsamlingen havde spørgsmål og/eller bemærkninger til budgettet. Jan Therkelsen tilkendegav, at der kunne være en potentiel indtægt, ved at grundejerforeningen kræver betaling for reklamerne på glasmuren, der kan være med til at bringe fællesbidraget ned i grundejerforeningen. Dertil bemærkede Henrik Isidor, at Georg Jensen også er medlem af grundejerforeningen, samt at Georg Jensen bidrager væsentligt til grundejerforeningens drift, men bestyrelsen vil se nærmere på dette forhold.

Et andet medlem gav udtryk for, at grundejerforeningen havde en interesse i reklamerne samt henvisningen på glasmurerne til Georg Jensen for at undgå, at turister og andre forvilder sig ind på grundejerforeningens ejendom, hvilket også var et væsentligt forhold at tage i betragtning ved vurderingen af, om der skal opkræves betaling for reklamer på glasmuren.

Ad 5 – Indkomne forslag

Dirigenten bemærkede, at der var fremkommet 2 forslag fra Pierre Viby, Magnoliahusene I til behandling på generalforsamlingen. Dirigenten konstaterede, at forslagsstilleren ikke var mødt til generalforsamlingen.

Forslag 1

Dirigenten læste forslaget op som følger:

"Grundejerforeningen forpligter sig til, at samtlige installerede lyskilder på Porceløshavens område virker og i tilfælde af, at en lyskilde går i stykker, igangsætter reparation, som færdiggøres indenfor maksimalt 30 dage.

Note/forklaring til forslag:

Som udgangspunkt burde dette forslag slet ikke være nødvendigt. Men når Magnoliahusene på snart 10. måned ikke kan få repareret en vejlampe, og at det skal være formandens subjektive vurdering, der skal afgøre, om 2 defekte lyskilder i mellemgangen med Magnoliahusene 2 skal repareres, ser undertegnede det nødvendigt med dette forslag."

Dirigenten bemærkede, at der derefter var mulighed for at kommentere forslaget.

Henrik Isidor var helt enig i, at forslaget ikke var nødvendigt at fremsætte, idet udskiftning af defekte lyskilder var kontraktmæssigt overgivet det gartnerfirma, som servicerer grundejerforeningens ejendom, samt at han ikke fandt, at en frist på 30 dage i alle tilfælde kan være en rimelig frist for komplet udførelse af eventuelle reparationer. Videre tilkendegav Henrik Isidor, at for det tilfælde medlemmer af grundejerforeningen konstaterer, at der er defekte lyskilder, bør der sendes mail herom til bestyrelsen, der herefter vil træffe nærmere beslutning om det videre forløb af tiltag, herunder ligeledes i hvilken grad de faste elektrikere skal igangsættes for eventuelle større undersøgelser og reparationer.

Claus Løppenthien bemærkede, at når grundejerforeningens bestyrelse ikke får noget at vide, er det svært at agere. Det er ikke meningen, at grundejerforeningens bestyrelse skal gå rundt og fungere som vicevært på grundejerforeningens ejendom.

Flere af de på generalforsamlingen fremmødte gav udtryk for undren over, at forslagsstilleren ikke selv mødte op på generalforsamlingen, samt at der ikke til forslaget var knyttet nogen retsvirkning.

Derefter satte dirigenten forslaget til afstemning, og dirigenten konstaterede, at ingen stemte for forslaget. Forslaget blev derfor **ikke** vedtaget.

Forslag 2

Dirigenten læste forslaget op som følger:

"Der etableres lys/uplights ved hver af de 6 træer i fælleshaven omkring Magnoliahusene.

Note/forklaring: Haven samt det fælles gangareal er i dag på ingen måde oplyst, og fremstår mørkt og utrygt for især børnene i huset. Der er til tider blevet observeret personer med tvivlsom tilknytning til Porcelænsbåden "luske" rundt i den mørke have."

Henrik Isidor forklarede generalforsamlingen, hvor det pågældende haveanlæg er beliggende. Desuden bemærkede Henrik Isidor, at det er grundejerforeningens opgave/forpligtelse at sørge for belysning ind til hovedindgangene, men ikke på bagved liggende haveanlæg. Videre bemærkede Henrik Isidor, at han havde anmodet forslagsstilleren om at fremkomme med oplysning om økonomien i forslaget, og at Pierre Viby havde vurderet udgifterne til at beløbe sig til mellem 35.000-60.000 kr.. Henrik Isidor havde forespurgt grundejerforeningens elinstallatør, der havde givet et overslag på opgavens løsning, og dette overslag lød på ca. 100.000 kr. – dog forventeligt inkl. moms.

Lisbeth Røgind bemærkede, at det ikke er grundejerforeningens opgave at afholde udgifter til etablering af lys som forslået i forslag 2, samt at det heller ikke er grundejerforeningens opgave at stå for vedligeholdelsen heraf. For det tilfælde der etableres lys som foreslået, vil alle andre medlemmer af grundejerforeningen kunne kræve tilsvarende belysning etableret, og dette vil medføre, at grundejerforeningens grønne arealer kommer til at virke som en offentlig park, der vil tiltrække uvedkommende.

Et andet medlem gav udtryk for, at forslaget ikke var særligt seriøst, ligesom forslagsstilleren tilsyneladende heller ikke havde spurgt andre i Magnoliahusene, om dette var et udbredt ønske.

Derefter satte dirigenten forslaget til afstemning, og dirigenten konstaterede, at ingen stemte for forslaget. Forslaget blev derfor **ikke** vedtaget.

Ad 6 - Valg af formand for bestyrelsen

Dirigenten bemærkede, at Henrik Isidor på sidste års generalforsamling var valgt som formand for bestyrelsen for en 2-årig periode, hvorfor dette dagsordenspunkt bortfaldt.

Ad 7 – Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Dirigenten bemærkede, at Lisbeth Røgind blev valgt som almindelig bestyrelsesmedlem på sidste års generalforsamling for en 2-årig periode, hvorfor hun ikke var på valg. Derimod var Henrik Jansdorf, Claus Løppenthien, Annette Østergaard og Niels Langkjær-Øhlenschlæger på valg, og dirigenten havde fået oplyst, at Annette Østergaard ikke genopstillede.

Det blev tilkendegivet, at Henrik Jansdorf, Claus Løppenthien og Niels Langkjær-Øhlenschlæger var villige til genvalg.

Dirigenten forespurgte, om der var yderligere kandidater, og Rebekka Nymark fra Ejerforeningen Porcelænshuset meddelte sit kandidatur.

Da der ikke var yderligere kandidater, konstaterede dirigenten, at Henrik Jansdorf, Claus Løppenthien, Niels Langkjær-Øhlenschlæger og Rebekka Nymark var valgt som bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode. Dirigenten lykønskede med valget.

Herefter består bestyrelsen af:

- Henrik Isidor (formand)
- Niels Langkjær-Øhlenschlæger
- Henrik Jansdorf
- Claus Løppenthien
- Lisbeth Røgind
- Rebekka Nymark

Ad bestyrelsessuppleanter bemærkede dirigenten, at begge bestyrelsessuppleanter, Kristian Skotte og Ulrik Nyvold var på valg, samt at dirigenten havde fået oplyst, at Ulrik Nyvold ikke genopstillede. Videre bemærkede dirigenten, at ingen vidste, hvorvidt Kristian Skotte genopstillede, og da han intet havde tilkendegivet herom, måtte man gå ud fra, at han ikke genopstillede.

Som kandidater til posterne som bestyrelsessuppleanter meldte Anja Cecilie Jensen og Jesper Aagaard sig, og disse blev valgt for en 2-årig periode uden modkandidater. Dirigenten lykønskede med valget.

Ad 8 – Valg af revisor og revisorsuppleanter

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab (tidligere Kresten Foged Statsautoriseret Revisionsaktieselskab) blev genvalgt som grundejerforeningens revisor uden modkandidater.

Ad 9 – Valg af administrator

Advokat Henrik Amand Holtegaard blev genvalgt som administrator og takkede for valget.

Ad 10 – Eventuelt

Jesper Aagaard forespurgte, hvor mange fra hvert medlem af grundejerforeningen, der kan deltage i generalforsamlingen. Dertil bemærkede dirigenten, at højst 3 personer pr. medlem kan deltage i generalforsamlingen ifølge grundejerforeningens vedtægter (§ 12).

Peter Warming overbragte et forslag på vegne Ejerforeningen Fasanhaven gående på, om der kunne ske en overdækning af miljøstationerne. Dertil bemærkede Claus Løppenthien, at dette tidligere var undersøgt, og Kommunen havde sagt blankt nej til at give tilladelse dertil.

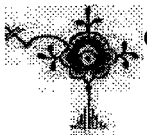
* * * * *

Herefter var dagsordenen udtømt, hvorfor dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var afsluttet kl. 18:55. Dirigenten takkede for god ro og orden, og ønskede alle en god hjemfart.

Som dirigent og referent:



Henrik Amand Holtegaard



Bestyrelsens årsberetning for 2011
(forelagt på den ordinære generalforsamling d. 24. april 2012)

Året 2011 var grundejerforeningens 2. hele år efter overdragelsen i juni 2009. Således er vi stadig en "ung" forening, der mangler nogle flere år på bagen før vi har opnået en stabil og jævn drift.

Beplantning og gangstier

På baggrund af det vedtagne budget for 2011, igangsatte bestyrelsen en række mindre forbedringsarbejder i vore fællesområder, såsom :

- etablering af rampe i stedet for trin på stien langs Flora Danicahuset
- etablering af "offentlig" sti i stedet for en "naturlig" rundt om blodbøgen i Parken
- lukning af mulighed for indkørsel med biler i Parken og regulering af det første forløb af grusstien
- nedtagning af indhegning for storskrald ved cykelskuret i Parken
- etablering af låge ud mod Søndre Fasanvej
- lukning af et hul ved glashegnet og ejendommen for Sømandskirkens kontor
- etablering af lukning for passage mellem Virginiavej og Rosenhaven

Derudover igangsatte vi en udskiftning af udgåede træer i både Parken og Rosenhaven, vedbendbeplantning i et bed ved Fasanhaven samt i bøgehækkene i Flaggården.

Vi fik også foretaget en udskiftning af de "forkerte" roser i bedene langs vejstykket Porcelæns Haven, både udfor Fasanhaven, mellem Fasanhaven og Flora Danicahuset og ved Fajancehaven, så alle rosenbedene fremover vil fremstå med samme rosensort.

I forbindelse med færdiggørelsen af Firkanten (tidligere kendt som Ruinen), blev der samtidigt etableret et rosenbed ved indgangsdøren og som grundejerforeningen erholdt den halve udgift.

For alle disse forbedringer og udskiftninger, var der indhentet tilbud hos vores anlægsgartner, men ved ændring til udførelse efter medgået tid og opgørelse af materialer, har det i flere tilfælde vist sig at arbejderne kunne udføres til lavere beløb end forventet – og til alles tilfredshed.

Gade og pullertbelysning - og øvrige reparationer

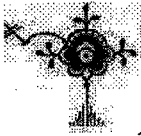
I starten af januar sidste år, oplevede vi en del udfald af gade- og pullertbelysningen i området mellem Fasanhaven og Flora Danicahuset og langs stien ved Flora Danicahuset mod Søndre Fasanvej. Nærmere undersøgelser udviste en overgang i kablingen fra P-pladserne og ud mod cykelskuret. Da der på det tidspunkt var hård frost, måtte kablingen frakobles el-forsyningen og afvente bedre forhold for opgravning og udbedring. Denne blev så udført i løbet af foråret og belysningen kunne efterfølgende reetableres.

Vi har ligeledes i denne vinter oplevet et tilsvarende problem i området mellem Porcelæns Huset og Fasanhaven – der efterfølgende er blevet løst ved lidt ombygning i hovedtavlen.

Endvidere blev der sidste år udskiftet en del spoler/forkoblinger i pullertbelysningen, selvom disse lige efter overdragelsen var blevet udskiftet af producenten. Bestyrelsen har derfor planer om at udskifte spoler og lyskilder i pullerterne til en bedre og mere driftssikker LED-type.

Containere og storskrald

Vi fik sidste år ligeledes sat gang i en regelmæssig opstilling af containere for storskrald og det synes som om, at den valgte frekvens på 1. week-end i hver anden måned, har afhjulpet en utidig hensætning af storskrald i vores miljøstationer, der ikke er beregnet på netop storskrald, men kun for alm. genbrug af pap, papir, batterier og metal.



Steen Blichersvej

Frederiksberg Kommune afgjorde i løbet af efteråret sagen vedr. Steen Blichersvej, hvor nogle af beboerne har ment, at grundejerforeningen skal deltage økonomisk i en forbedring af vejen inden en evt. overtagelse af Frederiksberg Kommune. Vi kan blive pålagt en mindre udgift på kr. ca 6.500,-, da grundejerforeningens matrikel støder op til vejen bag Fajancehaven. Vi har accepteret denne afgørelse – ikke fordi vi synes, at den er rigtig eller rimelig – da en indsigelse og et videre forløb vil ske som et alm. retslig proces. Dertil vil vores udgift til advokat mm. langt overstige den udgift, vi kan blive pålagt.

Vejstykket Porcelæns Haven – overtagelse til offentlig vej

Frederiksberg kommune fremsendte først på eftersommeren et varsel til alle ejerforeninger og til grundejerforeningen om deres planlagte overtagelse af vejstykket Porcelæns Haven fra privat fællesvej og til offentlig vej.

Efter lidt afklaring af varsling overfor de korrekte adresser og ejerforeninger, afgav grundejerforeningen sit synspunkt, udmøntet særligt i betænkelighed ved en evt. ændring af P-forbuddet i begge sider af vejstykket Porcelæns Haven og ved en evt. fjernelse af de trafikdæmpende foranstaltninger i form af de udlagte bump.

Frederiksberg kommune kunne desværre ikke afgive nogen garanti for at disse ikke bliver ændret, hvorfor vi måtte meddele kommunen, at en vejovertagelse vil være imod vores ønsker.

Sidste nyt om dette har været en behandling i By- og Miljø-udvalget i år, hvor kommunens planer bliver opretholdt og et ønske fra kommunen om et direkte møde til maj.

www.porcelaenshaven.dk

Sidst på året, fik vi overdraget domænet porcelaenshaven.dk fra Sjælsø, da de efter endt om- og nybygning i området, ikke mere havde brug for det i salgsøjemed. Endnu har vi ikke taget skridt til opsætning af en egentlig hjemmeside, men vi har gjort brug af de tilhørende mail-adresser. Således kan henvendelser til hele bestyrelsen fremsendes på bestyrelsen@porcelaenshaven.dk eller til grundejerforeningens administrator på adm@porcelaenshaven.dk

Nye medlemmer

Ved færdiggørelsen af ombygningen af Firkantens 4 ejerlejligheder, er der blevet dannet en ny ejerforening, Porcelæns Haven 8, der iht. vedtægterne er optaget som nyt medlem af grundejerforeningen. Velkommen til dem.

Og med salget sidst på året 2011 af ejendommen Porcelæns Haven 1/Smallegade 45, er selskabet Smallegade 45 Aps optaget som nyt medlem. Også velkommen til det.

Der pågår nu en ombygning af stueetagen til ny tandlægeklinik, mens de øvrige etager er sat til udlejning.

Derved har Sjælsø nu afhændet deres sidste ejendomme i området og er dermed udtrådt af grundejerforeningen.