



ADVOKATERNE AMALIEGADE NO 42

J. nr. 4948/25 H/tt

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Onsdag den 29. april 2015 kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Porcelænsghaven i CBS' lokaler (PH407), Porcelænsghaven 26, 2000 Frederiksberg.

Dagsordenen var i henhold til indkaldelsen af 7. april 2015 som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af regnskab for 2014.
4. Godkendelse af budget for 2015.
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 administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard bød velkommen til Grundejerforeningens ordinære generalforsamling 2015 og foreslog med henvisning til indkaldelsen til generalforsamlingen ham selv valgt som dirigent (bestyrelsens forslag). Der fremkom ikke andre forslag, og Holtegaard blev valgt som dirigent og takkede for valget. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet

- generalforsamlingen afholdtes inden udgangen af april måned, jf. Grundejerforeningens vedtægter § 10,
- indkaldelsesvarslet på mindst 3 uger ifølge vedtægternes § 10 var overholdt, da indkaldelsen til den ordinære generalforsamling var udsendt til Grundejerforeningens medlemmer 7. april 2014,
- indkaldelsen til generalforsamlingen indeholdt den fornødne dagsorden som foreskrevet i Grundejerforeningens vedtægter § 11, og

- der var tilstrækkeligt fremmøde blandt Grundejerforeningens medlemmer til den ordinære generalforsamling.

Dirigenten forespurgte for god ordens skyld, om der var indvendinger imod dirigentens konstatering, hvilket ikke var tilfældet.

Dirigenten registrerede følgende deltagere under den ordinære generalforsamling:

1. Matr. nr. 26 FF, Frederiksberg, E/F Porcelænshuset v/Anne Marie Kelnæs.
2. Matr. nr. 26 FG, Frederiksberg, E/F Fajancehaven v/Henrik Jansdorf, Torben V. Holm og Niels Langkjær-Øhlenschläger.
3. Matr. nr. 26 FI, Frederiksberg, E/F Fasanhaven v/Henrik Isidor og Peter Warming.
4. Matr. nr. 26 ET, Frederiksberg, AB Flora Danica Huset v/Claus Løppenthien.
5. Matr.nr. 26 EU, bygning 21 v/Cecilie Daugaard.
6. Matr.nr. 26 ER, CBS I, CBS II, CBS II (aula), CBS II-1, Kollegie, bygning 15, bygning 15 (proj+) og Rosenvilla ved fuldmagt til Henrik Isidor.
7. Magnoliahusene I, Virginiavej 6G, Henrik Espen Jensen.
8. Magnoliahusene I, Virginiavej 6E, Kenneth Claudbo.
9. Magnoliahusene I, Virginiavej 6F, Pierre Vibye.
10. Magnoliahusene I, Virginiavej 6D, Steen Jensen.
11. Magnoliahusene I, Virginiavej 6H, Marie Mousa.
12. Magnoliahusene I, Virginiavej 6B, Steven Lech-Gade.
13. Magnoliahusene I, Virginiavej 6C, Mikkel Læssøe Schytte.
14. Magnoliavej I, Virginiavej 6L, Lisbeth Schrøder og Ole E. Moesby ved fuldmagt til Mikkel Læssøe Schytte.
15. Magnoliahusene I, Virginiavej 6M, Lisbeth Schrøder og Ole E. Moesby ved fuldmagt til Mikkel Læssøe Schytte.
16. Magnoliahusene II, Porcelænshaven 3M, Erik Stentoft.

17. Magnoliahusene II, Porcelænhaven 3N, Per Kristiansen og Christina Lie Steen v/fuldmagt til Erik Stentoft.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at det fremgår af Foreningens vedtægter § 12, at et medlem i henhold til fuldmagt maksimalt kan bære stemmer svarende til 30%. Supplerende bemærkede dirigenten, at Henrik Isidor havde fuldmagt fra CBS svarende til 30,9% af fordelingstallet, hvorfor Henrik Isidor ved afstemninger på generalforsamlingen kun stemmer for CBS' vedkommende med 30% i henhold til fordelingstal.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning.

Dirigenten overlod ordet til bestyrelsesformand Henrik Isidor, der på bestyrelsens vegne aflagde beretning vedhæftet nærværende referat som **bilag A**, hvortil der henvises..

Der var alene ganske få spørgsmål til beretningen. Blandt andet spurgte et medlem, hvor meget snerydning, Frederiksberg Kommune står for i forbindelse med overtagelse af vejstykket Porcelænhaven ved ekspropriation, hvortil Henrik Isidor bemærkede, at Kommunen alene står for snerydning og saltning af den asfalterede vej, mens Grundejerforeningen fortsat står for snerydning og saltning af adgangsveje/stier.

Da der var så få spørgsmål til beretningen, tog dirigenten dette som udtryk for, at beretningen blev taget til efterretning, hvilket ingen af de fremmødte på generalforsamlingen protesterede imod.

Ad 3 – Forelæggelse af regnskab for 2014.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at årsrapporten for 2014 var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen, og dirigenten gennemgik i hovedtræk årsrapporten og bemærkede blandt andet følgende:

- Årsrapporten har en blank revisionspåtegning, idet revisionen ikke har givet anledning til forbehold (årsrapportens side 2).
- Indbetalte fællesbidrag har udgjort 1.158.101 kr. stort set svarende til budgettet.
- Der har været et fald i forbrug og afgifter fra 48.000 kr. til knapt 40.000 kr., hvilket primært skyldes en besparelse på el til udendørsarealerne som anført i Henrik Isidors beretning.
- Udgifterne til renholdelse og gartner er reduceret væsentligt i forhold til 2013 og budgettet 2014, hvilket primært skyldes en besparelse på snerydning på 240.000 kr..
- Der er alene afholdt udgifter til forbedringer og nyt med knapt 60.000 kr. mod budgetteret 431.000 kr..
- De samlede fællesomkostninger har udgjort 886.170 kr..

- Årets resultat udgør et overskud på 271.931 kr..
- På Grundejerforeningens konto i Danske Bank A/S indestår pr. 31. december 2014 et beløb stort 973.226 kr..

Der var ingen spørgsmål til årsrapporten 2014, hvilket dirigenten tog som udtryk for, at årsrapporten 2014 blev godkendt, herunder at årets resultat med 271.931 kr. overføres til næste regnskabsår – der fremkom ingen protester herimod.

Ad 4 – Godkendelse af budget for 2015.

Dirigenten bemærkede, at budgettet for 2015 i lighed med årsrapporten for 2014 var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen, og derefter overlod dirigenten ordet til Henrik Isidor, der gennemgik budgettet i detaljer og bemærkede,

- at fællesbidragene vil være uændrede, hvilket i alt vil give en indtægt i 2015 på 1.158.101 kr.. Desuden bemærkede Henrik Isidor, at fællesbidraget har været uændret siden 2009,
- de samlede udgifter beløber sig til 1.829.650 kr. inkl. forbedringer og nyt,
- hvilket vil give et underskud på driften i 2015 med godt 671.000 kr.,
- der finansieres ved at tære på Grundejerforeningens egenkapital, således at Grundejerforeningens egenkapital pr. 31. december 2015 forventes at udgøre godt 217.000 kr..

Der var en række spørgsmål og bemærkninger til budgettet, som blev besvaret af Henrik Isidor, og dirigenten forespurgte generalforsamlingen, om det forelagte budget kunne godkendes, hvilket var tilfældet.

Ad 5 – Indkomne forslag.

Dirigenten bemærkede, at der var indkommet i alt 3 forslag, der alle var udsendt til Foreningens medlemmer ved brev af 23. april 2015.

Ad forslag 1 – etablering af havebelysning i haven bag Magnoliahusene I og II.

Dirigenten læste forslaget op som følger:

”Vi har et beskedent ønske om at der bliver opsat havebelysning op i haven bag Magnoliahusene I og II, da dette område er så mørkt – i sær i vinterhalvåret. Vores huse er forholdsvis åbne ud til haveområdet, og når det er mørkt er det meget nemt at se ind til os alle, men tilsvarende umuligt at se ud, om der opholder sig nogen derude. Derudover vil det skabe en hyggelig stemning derude i mørket, ligesom den vi opnår ved juletid, når vi opsætter lyskæder og juletræ, m.m..

Vi har ikke et konkret forslag til lampernes design, opsætning og hvor de kunne sættes op (udover langs muren ind til Virginiavej 12), men vi forestiller os naturligvis at de skal matche området øvrige udtryk og design. Dette er blot et forslag som ved positive tilbagemeldinger kan undersøges nærmere og estimeres – evt. på baggrund af et budget fra Generalforsamlingen.

Vi har desværre oplevet 2 indbrud i Magnoliahusene I i løbet af vinterhalvåret, og det vides naturligvis ikke, om mere belysning kunne have forhindret det, men dette forslag er også et forslag til præventiv virkning for at gøre området mindre attraktivt for ubudne gæster.”

Dirigenten bemærkede, at forslaget er fremsat af Caronline Wilm og Mikkel Læssøe Schytte. Sidstnævnte deltog i generalforsamlingen.

Der var en længere debat og drøftelse af forslaget, og flere af de på generalforsamlingen tilstedeværende gav udtryk for, at de syntes forslaget var godt.

Det blev drøftet, hvorledes belysningen skulle udformes, og det var vigtigt for forslagsstillerens side, at belysningen skulle etableres på en måde, således at der blev lyst på havearealerne for at undgå lysgener ind i boligerne.

Niels Langkjær-Øhlenschläger gjorde opmærksom på, at for det tilfælde der skal sættes noget op på ejendommen tilhørende Virginiavej 12, skal man først tale med ejerne af Virginiavej 12, idet Virginiavej 12 ikke er medlem af Grundejerforeningen.

Henrik Isidor gjorde opmærksom på, at der for nogle år siden var fremsat et tilsvarende forslag, hvor udgiftsrammen var på ca. 50.000 kr., hvilket forslag dengang ikke blev vedtaget.

Efter længere drøftelser udmundede forslaget sig i, at det blev fremsat som stillet, men med tilføjelse af en udgiftsramme på maks. 100.000 kr., og således at der skulle nedsættes en arbejdsgruppe til at udarbejde et konkret forslag, der skulle forelægges for bestyrelsen, idet bestyrelsen i sidste ende skulle godkende udformningen af havebelysningen.

Derefter satte dirigenten forslaget til afstemning og konstaterede, at CBS svarende til 30% af fordelingstallet (30,9) samt Ejerforeningen Fajancehaven svarende til 12,8% af fordelingstallet stemte imod dette forslag. Dette indebar, at 42,8% stemte imod forslaget, og de resterende på generalforsamlingen tilstedeværende medlemmer inkl. fuldmagter kunne ikke mønstre repræsentation svarende til 42,8 % efter fordelingstal, hvorfor dirigenten kunne konstatere, at forslaget *ikke blev vedtaget*.

Ad forslag 2 – Angivelse af privat område.

Dirigenten læste forslaget op som følger:

”Der afmærkes/mærkes et område ved Magnoliahusene I og II med angivelse af ”Privat område”, således som det bliver gjort ved grundejerforeningens øvrige fællesarealer. Formålet er at skabe en dejlig have til Magnoliahusene I og II’s beboere, samt holde ubudne gæster på afstand. Der vedlægges foto til illustration. Fotoet er taget ved E/F Fajancehaven.”

Dirigenten bemærkede, at forslaget er fremsat af Caroline Wilm og Mikkel Læssøe Schytte. Sidstnævnte deltog i generalforsamlingen.

Der var en ganske kort drøftelse af dette forslag og flere tilkendegivelser om, at dette var et godt forslag.

Henrik Isidor havde et opklarende spørgsmål; om der var tale om skiltning som for Ejerforeningen Fajancehavens vedkommende, hvilket forslagsstiller Mikkel Læssøe Schytte bekræftede.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og konstaterede, at alle stemte for forslaget, *der dermed var vedtaget.*

Ad forslag 3 – beplantning samt nyt græsbelægning ved rondellen, Magnoliahusene I og II

Dirigenten læste forslaget op som følger:

”Bestyrelsen afsætter midler til renovering af beplantning samt ny græsbelægning ved rondellen Magnoliahusene I og II.”

Dirigenten bemærkede, at forslaget er fremsat af Steven Lech-Gade, Henrik Espen Jensen og Pierre Viby, samt at alle 3 deltog i generalforsamlingen.

Der var en kort drøftelse af dette forslag, og Claus Løppenthien gav blandt andet udtryk for, at vedligeholdelse af dette areal måtte være en del af den daglige drift, mens Henrik Jansdorf gav udtryk for, at dette naturligvis skal være i orden.

Dirigenten satte derefter forslaget til afstemning, og konstaterede, at alle stemte for forslaget, *der dermed var vedtaget.*

Bestyrelsen vil iværksætte de fornødne tiltag til renovering og vedligeholdelse af rondellen, Magnoliahusene I og II.

Ad 6 - Valg af formand for bestyrelsen.

Dirigenten bemærkede, at Henrik Isidor var på valg og ikke modtog genvalg.

Dirigenten forespurgte, om der var andre kandidater til formand for bestyrelsen, og Henrik Jansdorf tilkendegav, at bestyrelsen indstillede Torben V. Holm (Ejerforeningen Fajancehaven) som ny formand for bestyrelsen. Dirigenten forespurgte, om der var andre kandidater til formandsposten, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter dirigenten konstaterede, at Torben V. Holm blev valgt som ny formand for bestyrelsen for en 2-årig periode. Dirigenten lykønskede med valget.

Ad 7 – Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Dirigenten oplyste, at Torben V. Holm som nyvalgt formand for bestyrelsen er indtrådt i bestyrelsen i stedet for Henrik Isidor, hvorfor alene Lisbeth Røgind er på valg. Dirigenten forespurgte, om Lisbeth Røgind modtog genvalg, hvilket Henrik Isidor bekræftede.

Dirigenten bemærkede efter drøftelser med generalforsamlingen, at det fremgår af Grundejerforeningens vedtægter § 15, at medlemmer, som samlet repræsenterer mindst 20% af stemmerne, har krav på at være repræsenteret i bestyrelsen, hvorfor Lisbeth Røgind som følge af, at hun genopstiller, er ”genvalgt” som bestyrelsesmedlem i en 2-årig periode.

Niels Langkjær-Øhlenschläger, der blev valgt på sidste års generalforsamling for en 2-årig periode, meddelte dirigenten, at han ønskede at trække sig fra Grundejerforeningens bestyrelse. Som følge heraf skal Niels Langkjær-Øhlenschlägers suppleant i bestyrelsen, Cecilie Daugaard indtræde i bestyrelsen, hvilket Cecilie Daugaard indvilgede i.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at bestyrelsen består af følgende:

- Torben V. Holm (formand)
- Henrik Jansdorf
- Claus Løppenthien
- Lisbeth Røgind
- Mariann Bach
- Peter Warming
- Cecilie Daugaard

Desuden bemærkede dirigenten, at der skulle vælges bestyrelsessuppleanter, og ifølge Grundejerforeningens vedtægter skal der vælges én eller to suppleanter til bestyrelsen. Cecilie Daugaard er på valg og genopstiller ikke, idet hun er indtrådt i bestyrelsen, jfr. ovenfor, og Anne Marie Kelnæs er på valg og genopstiller heller ikke.

Dirigenten forespurgte generalforsamlingen, hvem der var kandidater til bestyrelsessuppleantposterne, og Henrik Isidor og Henrik Espen Jensen meddelte deres kandidatur. Der var ingen andre kandidater, hvorfor dirigenten konstaterede, at Henrik Isidor og Henrik Espen Jensen blev valgt som bestyrelsessuppleanter. Henrik Isidor blev valgt som suppleant i stedet for Cecilie Daugaard, og er valgt

for en 2-årig periode. Henrik Espen Jensen blev valgt i stedet for Anne Marie Kelnæs resten af hendes valgperiode – det vil sige for 1 år.

Dirigenten lykønskede såvel bestyrelsen som bestyrelsessuppleanterne med valget.

Ad 8 – Valg af revisor og revisorsuppleanter.

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab 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.

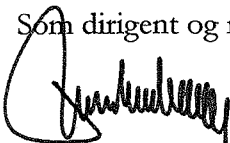
Henrik Isidor udtrykte stor tak til Niels Langkjær-Øhlenschläger for Niels' mangeårige indsats i bestyrelsen både som menigt bestyrelsesmedlem og som formand, og Grundejerforeningen Porcelænshaven begavede Niels med vin. Niels modtog applaus for sin store indsats i Grundejerforeningens bestyrelse.

Derefter takkede Henrik Jansdorf Henrik Isidor for en meget stor indsats i Grundejerforeningens bestyrelse. Henrik Jansdorf havde sat pris på samarbejdet, og Henrik Jansdorf var ked af, at Henrik Isidor trådte tilbage som formand, men havde forståelse herfor på grund af Henrik Isidors travle arbejdsliv, og supplerende glædede Henrik Jansdorf sig over, at Henrik Isidor fortsatte som bestyrelsessuppleant i Grundejerforeningens bestyrelse. På bestyrelsens og Grundejerforeningens vegne overrakte Henrik Jansdorf en vingave til Henrik Isidor. Henrik modtog applaus for sin store indsats i Grundejerforeningens bestyrelse.

* * * * *

Herefter var dagsordenen udtømt, og dirigenten konstaterede generalforsamlingen for afsluttet kl. 19:20, og takkede samtidig alle for god ro og orden, og ønskede en god sommer!

Som dirigent og referent:



Henrik Amand Holtegaard