

## E/F Godthåbs Have

### GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2014

År 2014, torsdag den 8. maj, kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Godthåbs Have i mødelokalet hos Cirkelordenen, Falkoner Allé 96, over gården med følgende dagsorden.

#### Dagsorden i henhold til indkaldelsen var følgende:

- 0) Valg af dirigent og referent.
- 1) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år til godkendelse.
- 2) Bestyrelsens forelæggelse af årsregnskab og status med revisors påtegning til godkendelse.
- 3) Bestyrelsens forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår til godkendelse.
- 4) Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt vedkommende afgår.  
På valg er: Ole Møller
- 5) Valg af medlemmer til bestyrelsen.  
*På valg er: Bente Schwartz, der er villig til genvalg.*
- 6) Valg af suppleanter til bestyrelsen  
*På valg er Henrik Wang og Tais Brüniche-Olsen, der begge er villige til genvalg.*
- 7) Valg af revisor.
- 8) Valg af administrator.
- 9) Behandling af forslag fra bestyrelsen.  
**9.1)** Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af hoveddørsnøgler i alle fællesdøre til elektroniske nøglebrikker til en samlet pris på ca. kr. 550.000 inkl. moms.  
**Finansiering:**  
Udgiften foreslås dækket af indtægten fra salget af funktionærlejligheden.  
Forslaget er uddybet i vedlagte bilag 3.  
**9.2)** Bestyrelsen stiller forslag om montering af elektriske dørpumper i de resterende 15 opgange (er monteret i nr. 2, 14, 16 og 24) til en samlet pris på ca. kr. 285.000 inkl. moms.  
**Finansiering:**  
Udgiften foreslås dækket af indtægten fra salget af funktionærlejligheden.
- 10) Behandling af indkomne forslag fra medlemmer.
- 11) Eventuelt.

#### Ad 0) Valg af dirigent og referent

Til dirigent og referent valgtes advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i henhold til foreningens vedtægter og således beslutningsdygtig i relation til de på generalforsamlingen rejste dagsordensforslag.

Et medlem påpegede, at ordensforskriften om afholdelse af generalforsamling inden udgangen af april ikke var overholdt.

Det fremgår imidlertid direkte af vedtægtens § 6, stk. 4, at generalforsamlingen skal afholdes inden udgangen af maj måned, hvorfor dette punkt ligeledes af bestyrelsen var nøje overholdt.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at følgende medlemmer enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen.

Ejerlejl. nr.:1008, 1031, 1039, 1043, 1044, 1045, 1051, 1056, 1057, 1058, 1059, 1074, 1076, 1081, 1090, 1091, 1094, 1098, 1100, 1105, 2004, 2007, 2009, 2010, 2011, 2025, 2028, 2029, 2030, 2033, 2040, 2043, 2050, 2070, 2072, 2073, 2074, 2075, 2087, 2093, 2095, 2096, 2101, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2111, 2115, 2116, 2118, 2125, 2129, 2135, 3002, 3003, 3005, 3009, 3010, 3014, 3017, 3018, 3026, 3027, 3030, 3031, 3039, 3045, 3052, 3053, 3057, 3064, 3079, 3087, 3090, 3091, 3092 samt restejendommen.

### **Ad 1. Bestyrelsens beretning**

På bestyrelsens vegne gennemgik bestyrelsesformand Ole Møller hovedpunkterne i den sammen med indkaldelsen udsendte skriftlige beretning.

### **Vedligeholdelse**

Som følge af de på tidligere generalforsamlinger fremsatte anmodninger vedrørende tilrettelæggelse af en hensigtsmæssig og prioriteret vedligeholdelse af ejendommen og dermed en rimelig forudsigelighed af udgifter for beboerne, har bestyrelsen anmodet rådgivende ingeniørfirma Peter Jahn og Partnere om at udarbejde en tilstandsrapport tillige med en overordnet vedligeholdelsesplan.

Dette arbejde vil bl.a. resultere i en 10-års vedligeholdelsesplan, som forventes revideret med løbende mellemrum.

Ejerforeningen har kun modtaget første udkast til tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan. Den endelige version af dokumentet vil foreligge senere på året.

Bestyrelsen vil på den baggrund indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i efteråret 2014, hvor medlemmerne vil modtage nærmere orientering fra det rådgivende ingeniørfirma vedrørende en mere dybdegående rapportering af rapportens indhold m.v.

Det kan imidlertid allerede nu konstateres, at et væsentligt punkt vedrører udskiftning af afløbs- og vandinstallationer til en foreløbig estimeret pris på i alt kr. 40 mio., hvilket arbejde skal påbegyndes i løbet af en kortere tidshorisont.

### **Nabopuljeordning**

Herudover har bestyrelsen som følge af Metroselskabets øremærkede nabopuljeordning søgt om tilskud til gennemførelse af forskønnelse af foreningens fællesarealer, herunder primært grønne udearealer.

E/F Godthåbs Have er på den baggrund blevet tildelt en samlet støtte på i alt kr. 500.000 ekskl. moms. Arbejdet skal imidlertid været udført og faktureret inden 1. oktober 2014 for at være kvalificeret til at blive finansieret af nabopuljen.

Bestyrelsen har på den baggrund indgået aftale med en landskabsarkitekt vedrørende udarbejdelse af et foreløbigt revideret haveplan med henblik på gennemførelse af arbejder indenfor de bevilgede tilskudsmidler. Bestyrelsen har i den forbindelse nedsat et haveudvalg, der forestår koordineringen i forhold til gennemførelse heraf.

### **Hjemmeside**

Bestyrelsen har etableret en ny hjemmeside, der forhåbentlig vil være en endnu bedre tilgang for medlemmerne til at modtage relevant information vedrørende foreningens anliggender. Der henvises til foreningens hjemmeside på [www.godthaabshave.dk](http://www.godthaabshave.dk)

### **Viceværter**

Der er på ejendommen til afløsning for tidligere vicevært John Jensen ansat Henrik Gøtje pr. 1. december 2013.

Bestyrelsen har allerede på nuværende tidspunkt et godt indtryk af samarbejdet med Henrik Gøtje.

### **Viceværtledighed**

I henhold til beslutninger truffet på 2 generalforsamlinger i 2013 blev bestyrelsen bemyndiget til at bortsælge viceværtledigheden.

Viceværtledigheden er solgt i 2014 til en samlet pris af i alt ca. 2,3 mio. kr. ekskl. omkostninger.

### **Lovliggørelse af elevatorer**

Foreningen er blevet pålagt lovliggørelse af elevatorinstallationer vedrørende dørkontakter. Foreningen har undersøgt, via inspektøren, forskellige alternative løsningsmuligheder, hvilket imidlertid uden nærmere faktisk begrundelse, er blevet kasseret af tilsynsmyndighederne. På den baggrund har bestyrelsen, for fortsat, at kunne opretholde benyttelsen af elevatorerne, indgået kontrakt om udskiftning af dørkontakter.

### **Parkeringspladser i gård**

Parkeringspladserne i gård vil med henblik på forøgelse af indtægtsgrundlaget blive reguleret til et mere rimeligt lejeniveau i overensstemmelse med erhvervslejelovens regler, det vil sige en lejeforhøjelse fordelt over 4 år. Den endelige lejeforhøjelse forventes at blive varslet til ca. kr. 500 pr. måned, dog således at stigningen vil ske med kr. 100,00 pr. måned om året.

### **Fællesudgifter**

For at foreningen kan bevare sin "købekraft" vil fællesudgifterne automatisk blive reguleret fremadrettet med almindelig prisudvikling (nettoprisindeks), første gang til ikrafttræden pr. 1. januar 2015, dog minimum 2,5% i forhold til tidligere år.

Det heraf afledte budget skal naturligvis fortsat efterfølgende godkendes på den kommende ordinære generalforsamling.

### **Nabopuljeordning**

I tilslutning til beretningen blev der fremsat forespørgsel vedrørende medlemmernes eventuelle indflydelse på at påvirke udnyttelsen af den meddelte nabopulje.

Bestyrelsen oplyste, at man se positivt på sådanne tilsagn fra medlemmer med særlig interesse for det pågældende område, men at man samtidig arbejder under et hårdt tidspres for at sikre, at bevillingen ikke fortabes.

### **Metroselskabet**

Et medlem forespurgte, hvorfor registerboksen, der registrerer vibrationer, er fjernet.

Ole Møller oplyste, at vibrationsregistreringsboksen tilhører Metroselskabet og det henstår uklart, hvorfor den på nuværende tidspunkt er fjernet, navnlig set i lyset af de kommende metroarbejder på ejendommen.

### **Revnedannelse**

Et medlem forespurgte om det kan vurderes, hvorvidt der er risiko for revnedannelse på ejendommen.

Bestyrelsen oplyste, at man har løbende tilsyn, såvel via Metroselskabet som egne opsatte målere. Herudover har bestyrelsen accepteret en yderligere opsætning af registreringsmåler til sikring af, at der forhåbentlig ikke opstår skader på ejendommen eller i værste fald, tillige at kunne påvise eventuelle skader på ejendommen.

Der er også foretaget prøveboringer i kælderen for at se om der sker eventuelle ændringer i jordlagene under bygningen, da ændringer i jordlagene kan have indflydelse på revnedannelser i ejendommen.

### **Faldstammer**

Et medlem anbefalede bestyrelsen, at vurdere alternativer til udskiftning af faldstammer m.v., herunder eventuelt strømpeforing subsidiært re-lining.

Bestyrelsen oplyste, at man allerede er opmærksom på alternative løsningsmuligheder, men at det samtidig indgår i vurderingen, i hvilket det er muligt at øge afløbskapaciteten.

Med hensyn til alternative løsninger, så vil foring eller såkaldte relining medføre mindre afløbskapacitet. D.v.s. for at bibeholde den nuværende afløbskapacitet er en udskiftning af faldstammerne eneste mulighed. Ved udskiftning af faldstammerne er det også muligt at udvide afløbskapaciteten.

Flere medlemmer meddelte afslutningsvis, at man påskønnede det ekstraordinært store arbejde bestyrelsen har udført i det forløbne år for foreningen.

Med disse bemærkninger blev beretningen taget til efterretning.

## **Ad 2. Bestyrelsens forelæggelse af årsregnskab og status med revisors påtegning til godkendelse**

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter hovedposterne i det af foreningens revisor udfærdigede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet.

Regnskabet udviste et samlet årsoverskud på i alt ca. kr. 673.000 mod et budgetteret overskud på kr. 624.000.

Det kan i den forbindelse konstateres, at der i forhold til budgettet har været merforbrug vedrørende samlet administrationsomkostninger, der i det væsentligste kan henføres til udgifter til dækning af vederlag vedrørende ansættelse af ny vicevært samt supplerende vederlag vedrørende merarbejde i forbindelse ekstraordinære møder med Metroselskab, Frederiksberg kommune m.v.

Det kan yderligere konstateres, at reparations- og vedligeholdelsesudgifterne i forhold til budgettet lå ca. 150.000 under det budgetterede beløb.

Viceværtlejigheden er som angivet i regnskabet indtægtsført med anskaffelsessum andragende kr. 535.440, hvortil der i 2014 skal tillægges merværdien, som følge af det gennemførte salg, svarende til en værditilvækst på ca. 1,7 mio. kr.

Foreningens egenkapital androg herefter i alt ca. kr. 550.000.

Det kan af positive tiltag oplyses, at vandforbruget i 2013 har været lavere end forventet.

Endelig påpegede advokat Jens Anker Hansen, at der i relation til udgiftsposten øvrige administrationsposter er ekstraordinære udgifter vedrørende indkøb af computere, EDB, hjemmeside m.v.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer fra bestyrelsen og administrationens side blev årsrapporten enstemmigt godkendt.

### **Ad 3. Bestyrelsens forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår til godkendelse**

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter det af foreningens bestyrelse i samarbejde med administrationen udarbejdede budget for indeværende regnskabsår, udvisende uforandrede fællesudgifter, svarende til kr. 272,26 pr. fordelingstal pr. år eller kr. 68,06 pr. kvartal.

Der er i det væsentligste foretaget fremskrivninger af almindelig prisudvikling på hovedparten på de faste udgifter samt forventede udgifter til løbende vedligeholdelse m.v.

I modsætning til tidligere år er det budgetterede overskud i stedet overført til løbende reparation og vedligeholdelse således, at der budgetteres med et 0 regnskab.

Fra 1. januar 2015 forhøjes fællesudgifterne med stigningen i nettoprisindekset, dog minimum 2,5%.

Budgettet blev efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer fra bestyrelse og administrators side taget til efterretning.

#### **Ad 4. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt vedkommende afgår**

Indledningsvis blev det oplyst, at Ole Møller af personlige grunde havde valgt at trække sig som bestyrelsesformand for foreningen. Generalforsamlingen takkede på den baggrund for den kæmpemæssige indsats han havde udvirket gennem sin lange formandsperiode.

Til ny formand opstillede Tais Brüiche-Olsen, der valgtes med akklamation uden modkandidat.

#### **Ad 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Bestyrelsesmedlem Anne Marie Bowen, der ikke var på valg i år, havde med henblik på at bevare kontinuiteten og Ole Møllers tilknytning til bestyrelsen valgt at trække sig fra bestyrelsen.

På den baggrund skulle der vælges 2 medlemmer til bestyrelsen, henholdsvis for 2 år og 1 år, jfr. foreningens rotationsprincip.

Til bestyrelsen opstillede herefter Bente Schwartz og Ole Møller, der begge genvalgtes for henholdsvis 2 år og 1 år.

#### **Ad 6. Valg af suppleanter til bestyrelsen**

Til suppleanter valgtes henholdsvis Henrik Vang for en 1-årig periode og Anne Marie Bowen for 2-årig periode.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

|                            |                              |                    |                |
|----------------------------|------------------------------|--------------------|----------------|
| Formand Tais Brüiche-Olsen | Aksel Møllers Have 4, 4. tv  | 2000 Frederiksberg | På valg i 2016 |
| Michael Graae              | Aksel Møllers Have 4, 6. tv. | 2000 Frederiksberg | På valg i 2015 |
| Asta Wendt-Larsen          | Aksel Møllers Have 2, 9. tv. | 2000 Frederiksberg | På valg i 2015 |
| Bente Schwartz             | Aksel Møllers Have 16,5.th.  | 2000 Frederiksberg | På valg i 2016 |
| Ole Møller                 | Aksel Møllers Have 14,7.tv.  | 2000 Frederiksberg | På valg i 2015 |

Suppleanter:

|                            |                               |                    |                |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------|----------------|
| 1. suppl. Henrik Wang      | Aksel Møllers Have 14, 7. th. | 2000 Frederiksberg | På valg i 2015 |
| 2. suppl. Anne Marie Bowen | Godthåbsvej 37, 1. th.        | 2000 Frederiksberg | På valg i 2016 |

#### **Ad 7. Valg af revisor**

Til revisor genvalgtes revisionsfirmaet AP Statsautoriserede Revisorer.

## **Ad 8. Valg af administrator**

Til administrator genvalgtes med akklamation Qvortrup Administration A/S.

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

### **9.1 Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af hoveddørsnøgler i alle fællesdøre til elektroniske nøglebrikker til en samlet pris på ca. kr. 550.000 inkl. moms.**

Indledningsvis redegjorde Henrik Wang for det af bestyrelsen fremsatte forslag.

Det er bestyrelsens vurdering, at man i videst muligt omfang vil tilvejebringe en forøget sikkerhed ved indførelse af et elektronisk nøglesystem.

Der er efterhånden så mange nøgler i omløb, at det også af sikkerhedsmæssige grunde vil være hensigtsmæssigt allerede på nuværende tidspunkt at overgå til et mere sikkert system.

Der udspandt herefter fra medlemmernes side en livlig drøftelse herunder for og imod det fremsatte forslag.

Et medlem anførte, at man burde udskyde beslutningen til et senere tidspunkt, når det indgik i en samlet beslutning angående den fremtidige vedligeholdelse.

Andre medlemmer henstillede til bestyrelsen, at man som følge af den teknologiske udvikling vurderer, hvorvidt at anlægget også er optimeret til fremtiden.

Flere medlemmer henstillede til bestyrelsen, at man nøje vurderede de afledte sikkerhedsvirkninger, herunder placering af servere m.v.

Endelig fandt enkelte medlemmer at bestyrelsen bør optage referencer vedrørende det pågældende produkt til sikkerhed for, at der ikke er elementer, som ikke har indgået i vurderingen af udskiftning til nøglebrikker således, at uheldsmæssige forhold kunne have været undgået.

Bestyrelsen oplyste, at de pågældende momenter ville indgå i den endelige vurdering, såfremt generalforsamlingen måtte træffe beslutning om at godkende bestyrelsens forslag.

Efter begæring satte dirigenten forslaget til skriftlig afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at medlemmer med fordelingsstal 2.140 stemte imod forslaget mens medlemmer med fordelingsstal 2.528 stemte for. På den baggrund kunne dirigenten konstatere, at forslaget var vedtaget og at bestyrelsen er bemyndiget til at iværksætte den pågældende implementering.

På forespørgsel oplyste dirigenten, at prisen andragende kr. 550.000 ikke bør forrykkes mere end max.10%.

Udgifterne finansieres via ejerforeningens egenkapital

## **9.2 Bestyrelsen stiller forslag om montering af elektriske dørpumper i de resterende 15 opgange (er monteret i nr. 2, 14, 16 og 24) til en samlet pris på ca. kr. 285.000 inkl. moms.**

Bestyrelsesformand Ole Møller redegjorde for det fremsatte forslag således, at der på alle trappeopgangsdøre opsættes elektriske dørpumper svarende til dem der er opsat i nr. 2, 14, 16 og 24, til en samlet udgift på kr. 285.000 inkl. moms.

Det er bestyrelsens vurdering, at der bør være ensartede vilkår for alle foreningens medlemmer ligesom de elektriske dørpumper har vist sig rimelige effektive på de steder på ejendomme hvor de er installeret.

På forespørgsel kunne medlemmer, der har de pågældende dørpumper installeret, at de kun afgiver ganske begrænset støjgener.

Efter yderligere drøftelse af det pågældende forslag satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget med overvældende og kvalificeret majoritet, herunder tillige den afledte virkning.

## **Ad 10. Behandling af indkomne forslag fra medlemmer**

Punktet udgik i konsekvens af, at der ikke var indkommet forslag fra medlemmerne.

## **Ad 11. Eventuelt**

### **• Likviditetsbudget**

Et medlem forespurgte, hvorvidt bestyrelsen arbejder efter et likviditetsbudget.

Bestyrelsen oplyste, at når henses til foreningens begrænsede renteudgifter har man p.t. valgt at koncentrere sig om andre arbejdsområder, men at likviditetsbudgetter naturligvis indgår løbende i bestyrelsens overordnede arbejde.

### **• Håndværkerpriser**

Et medlem henstillede til bestyrelsen om det kunne vurderes, hvorvidt foreningen kunne indgå favorable aftaler med de håndværksfirmaer, der er tilknyttet foreningen, herunder til-lige aftaler vedrørende firmaernes responstid.

Bestyrelsen oplyste, at man vil vurdere forslaget nærmere.

### **• Lazorsensor på døre m.v.**

Et medlem forespurgte om hærværk på sensorer i porten til gården.



Bestyrelsen oplyste, at man kan vurdere en større sikkerhed på denne sensor således, at hærværk herpå i videst muligt omfang kan elimineres.

- **Vasketider**

Et medlem henstillede til bestyrelsen, at vasketiderne udvides således, at der kan vaskes indtil kl. 22.00 i det omfang dette ikke medfører genevirkninger, evt. at udvide vasketiden på fællesvaskeriet mod Godthåbsvej, hvor de ovenliggende erhvervslejemål ikke vil være generet af den pågældende udvidelse.

Bestyrelsen vil vurdere forholdet nærmere.

- **Vandskader m.v.**

Et medlem anbefalede ejendommens viceværter eventuelt at melde vandskader ud på foreningens hjemmeside således, at unødige opkald til ejendomsfunktionærerne kan undgås.

- **Vedligeholdelsesplan**

Et medlem forespurgte hvorvidt der var andre forhold, der i økonomisk hensende væsentligt ville påvirke medlemmerne og hvorledes vedligeholdelsesplanen generelt tegnede sig for ejendommen.

Bestyrelsen oplyste, at det væsentligste punkt drejede sig om vand og afløb, ligesom der skal udføres enkeltstående mindre reparationsarbejder på inddækninger på trappetårne m.v., men at en mere detaljeret gennemgang af vedligeholdelsesplanen udarbejdet af Peter Jahn og Partnere, vil blive gennemført på den ekstraordinære generalforsamling i efteråret.

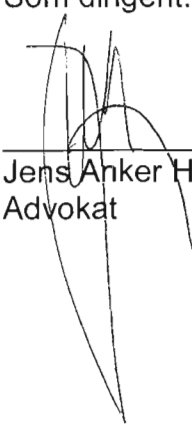
Endelig takkede generalforsamlingen på ny bestyrelsen for den ekstraordinære store arbejdsindsats i det forløbne år.

---oo0oo---

Idet der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen.

København, den .....<sup>15</sup>...../ <sup>05</sup>..... 2014

Som dirigent:

  
\_\_\_\_\_  
Jens Anker Hansen  
Advokat

København, den ...../ ..... 2014

Som formand for bestyrelsen:

Godkendt af bestyrelsen pr. mail  
den 15.05.2014

\_\_\_\_\_  
Bestyrelsen