

# E/F Godthåbs Have

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2016

År 2016, tirsdag den 19. april 2016 kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Godthåbs Have på Frederiksberg Gymnasium, Falkoner Plads 2, 2000 Frederiksberg, 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. *Formanden er på valg og er villig til genvalg.*
- 5) Valg af medlemmer til bestyrelsen.  
På valg er: Jeppe Holst og Bente Schwartz – Jeppe Holst er villig til genvalg.
- 6) Valg af suppleanter til bestyrelsen  
Der skal vælges en suppleant for 2 år.
- 7) Valg af revisor.
- 8) Valg af administrator.
- 9) Behandling af forslag fra bestyrelsen.

#### **Vedtægtsændringer**

9.1 Forslag om vedtægtsændring så fremtidig kommunikation, indkaldelser m.v. udsendes til medlemmerne via e-mail.

9.1.1 Forslag om udvidelse af bestyrelsen fra 5 medlemmer til 7 medlemmer.

9.2 Budgetrevision vedrørende byggesag.

Udgiften revideres til en samlet anlægssum på 42 mio. kr.

9.3 Installation tillige af **koldt**vandsmålere for individuelt målt forbrug til ikrafttræden ved førstkomende varmeregnskabsår.

*Individuelle **varmt**vandsmålere vil i.h.t. EU-direktiv samtidig blive installeret sideløbende med det vedtagne renoveringsprojekt, med opkrævningsmæssig skæringsdato pr. førstkomende varmeregnskabsår efter byggesagens afslutning.*

*Udgiften vil i lighed med koldt vandsmålere blive udgiftsført over byggesagen.*

9.4 Forslag om port-automatik på porten ved nr. 28.

#### **HUSORDEN**

- A. Ændring af husorden, § 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.
- 10) Behandling af indkomne forslag fra medlemmer.
    - 10.1 Indretning af 1-2 børnelegerum i kælderen i oprindelige tidligere tørrerum.
    - 10.2 Installation af videoporttelefonanlæg.
  - 11) Eventuelt.

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

Til dirigent valgtes advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter og således beslutningsdygtig på de på generalforsamlingen rejste dagsordensforslag, bortset fra forslag under pkt. 9.1 og 9.1.1.

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

Ejerlejlighed nr.: 1011, 1012, 1013, 1020, 1021, 1024, 1026, 1036, 1040, 1044, 1045, 1049, 1054, 1056, 1058, 1059, 1074, 1076, 1081, 1086, 1091, 1092, 1094, 1097, 1099, 1102, 1103, 1106, 1107, 2001, 2004, 2006, 2007, 2008, 2011, 2012, 2013, 2025, 2028, 2033, 2034, 2036, 2038, 2039, 2040, 2042, 2043, 2044, 2047, 2050, 2054, 2056, 2059, 2060, 2067, 2068, 2072, 2073, 2074, 2076, 2078, 2083, 2085, 2087, 2091, 2092, 2101, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2111, 2114, 2115, 2118, 2121, 2122, 2123, 2125, 2128, 2129, 2131, 2132, 2138, 2145, 2146, 2147, 2151, 2154, 2155, 2157, 2158, 2161, 2163, 2164, 3005, 3010, 3011, 3012, 3014, 3017, 3018, 3023, 3027, 3029, 3030, 3031, 3033, 3035, 3039, 3041, 3042, 3048, 3049, 3052, 3053, 3055, 3059, 3060, 3064, 3065, 3075, 3076, 3077, 3078, 3079, 3084, 3086, 3094, 3098, 3101, 3102, 3103, 3105, 3112, 3113.

Til referent valgtes Annika Svendsen, Qvortrup Administration A/S.

## **Ad 1) Bestyrelsens beretning**

På bestyrelsens vegne gennemgik bestyrelsesformand Tais Brüniche-Olsen punkterne i den sammen med indkaldelsen udsendte skriftlige beretning.

- **SMS- eller email-ordning ved driftsforstyrrelser**  
Funktion for meddelelser på ejerforeningens hjemmeside etableret i 2014, således at funktionærerne kan informere beboerne om eventuelle driftsforstyrrelser. Funktionen er udvidet med email-ordning, men ikke med sms-ordning, idet det er for omkostningstungt, når det relativt lave antal driftsforstyrrelser tages i betragtning.
- **Trafikbump i gården**  
Trafikbump blev monteret i sommeren 2015, med det formål at øge sikkerheden for de personer, der færdes i gården.
- **Portåbner ved nr. 30**  
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 portåbner på porten ved nr. 30 at være beskedent.
- **Automatisk portåbner på den store port**  
På baggrund af den vejledende tilkendegivelse bestyrelsen fik på generalforsamlingen i 2015, hvor det kunne konstateres at et flertal ønsker at porten holdes lukket hele døgnet, hvis der installeres automatik på porten. Bestyrelsen fremsætter derfor forslag om montering af automatisk portåbner på den store port jf. dagsordenens pkt. 9.4.

- **Afkalkning i forbindelse med renovering af afløbs- og vandinstallationer**  
Bestyrelsen har besluttet ikke at gå videre med forslaget, idet Frederiksberg Forsyning har sat et skitseprojekt i gang for at afdække mulighederne for at blødgøre vandet på Frederiksberg.
- **Flytning af gasmålere samt skift af gamle radiatorer i forbindelse med renovering af afløbs- og vandinstallationer**  
På baggrund af manglende betydelig synergieffekter har bestyrelsen valgt ikke at gå videre med forslaget.
- **Inspektion af legeområde**  
Legeområdet er blevet inspiceret af en legepladsinspektør, hvorefter dennes bemærkninger vedrørende manglende skiltning på redskaberne er bragt i orden. Kanterne på bedene er ligeledes blevet beskyttet.
- **Cykelparkering i gården**  
Flere medlemmer har udtrykt behov for bedre muligheder for parkering af cykler i gården, bestyrelsen har valgt at sætte opgaven på hold til renoveringen af afløbs- og vandinstallationer er afsluttet.
- **Elektronisk reservation af tørrerum**  
Forslaget om at udvide foreningens nuværende elektroniske vaskereservationssystem udvides til også at inkludere tørrerum, er blevet undersøgt, men viser sig at være relativt omkostningstungt, hvorefter der ikke arbejdes videre med dette forslag.
- **Brandteknisk gennemgang af fællesarealer**  
Gennemgang blev foretaget af Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut (DBI). Visse anbefalinger og tiltag vil blive etableret i det omfang det findes hensigtsmæssigt samt ikke er for omkostningstungt.
- **Renovering af afløbs- og vandinstallationer: fællesprojektet**  
Der har forinden generalforsamlingens afholdelse været afholdt et vejledningsmøde gennem foreningens tekniske rådgiver til nærmere orientering om hvilke tiltag, der specifikt vil blive gennemført i hver enkelt lejlighed, herunder medlemmernes forpligtelse til at fritlægge områder, således at byggesagen kan gennemføres forskriftsmæssigt.  
  
Der vil til medlemmerne blive omdelt et nyhedsbrev (nr. 3) vedrørende omtalte forhold, herunder navnlig medlemmernes bindende stillingtagen til de udfærdigede aftalesedler vedrørende mer- og fradragspriser for de enkelstående lejligheder.
- **Renovering af afløbs- og vandinstallationer: renovering af badeværelser**  
Hvis badeværelsesrenovering inden for de kommende år overvejes, vil der være både økonomiske og praktiske fordele ved at få udført renoveringen samtidig med renoveringen af afløbs- og vandinstallationer. Bestyrelsen har på den baggrund ladet tre forskellige modeller for badeværelsesrenoveringer udarbejde af Rambøll.

Der er indtil videre modtaget mere en 40 bestillinger af badeværelser af foreningens medlemmer.

- **Sociale arrangementer i foreningen**

Herefter fik bestyrelsesmedlem Jeppe Holst ordet og gennemgik hvilke sociale arrangementer, der har været afholdt i foreningen, heriblandt børnedag, loppemarked, grillfest og fastelavn. Der har gennemgående været god tilslutning til de sociale arrangementer og bestyrelsen vil således forsætte de sociale aktiviteter i foreningen fremadrettet.

- **Sociale medier, nyt foreningslogo, beboerfolder samt telefoni og internet i foreningen**

Videre gennemgik bestyrelsesmedlem Jeppe Holst kommunikation og sociale medier i foreningen, bl.a. at der findes en lukket facebookgruppe, som man som medlem af foreningen kan ansøge om medlemskab i.

Da foreningen ønsker at fremstå professionelt har man valgt at få udarbejdet et nyt logo og en ny beboerfolder med praktiske informationer om foreningen, affald, genbrug og vaskeorden.

Jeppe Holst oplyste videre at der findes særlige aftaler for foreningens medlemmer vedrørende telefoni og internet. Herunder at der er gratis oprettelse i april og maj 2016, samt at man fra bestyrelsens side løbende genforhandler/indhenter tilbud vedrørende telefoni og internet, idet markedet udvikler sig hurtigt.

- **Elektroniske vand- og varmemålere**

Man har valgt en samlet løsning for varme- og vandafløsning, således at begge regnskaber håndteres af samme leverandør.

Varmemålerne forventes udskiftet i forbindelse med næste aflæsning, vandmålerne bliver installeret som en del af renoveringsprojektet.

Herudover fremsatte bestyrelsen forslag om supplerende indførelse af koldtvarmålere, der ligeledes foreslås finansieret via den foreliggende byggesag.

- 0 -

Efter enkelstående kommentarer blev beretningen taget til efterretning.

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

Foreningens revisor Marianne Faber fra Grant Thornton gennemgik herefter hovedposterne i den for foreningen udfærdigede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet.

Regnskabet udviste et samlet årsoverskud på i alt kr. 360.190 mod et budgetteret overskud på kr. 274.600.

Foreningens egenkapital andrager herefter kr. 1.817.981.

Dirigent advokat Jens Anker Hansen oplyste herefter, at regnskabet skal godkendes ifølge vedtægterne. Efter ganske få spørgsmål og uddybende kommentarer fra bestyrelsens og revisors side, blev årsrapporten enstemmigt godkendt.

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

Foreningens revisor Marianne Faber gennemgik herefter det af foreningens revisor udarbejdede budget for indeværende regnskabsår, udvisende fællesudgifter svarende til kr. 286,04 pr. fordelingstal pr. år eller kr. 71,51 pr. kvartal.

Budgettet blev af de tilstedeværende enstemmigt godkendt.

### **Ad 4) Valg af formand for bestyrelsen.**

Formanden Tais Brüniche-Olsen er på valg og villig til genvalg. Formand Tais Brüniche-Olsen genvalgtes med stor akklamation.

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

På valg er bestyrelsesmedlem Jeppe Holst og bestyrelsesmedlem Bente Schwartz. Jeppe Holst er villig til genvalg.

Bestyrelsesmedlem Jeppe Holst blev genvalgt med akklamation.

Bestyrelsen begrundede sin indstilling om valg af medlem Niels Tradsfeldt som nyt bestyrelsesmedlem, idet bestyrelsen ønsker at forbedre kommunikationen i foreningen.

Efter enkelstående bemærkninger blev Niels Tradsfeldt tillige valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

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

Indledningsvist oplyste dirigenten, at bestyrelsessuppleant Asta Wendt Larsen efter en mangeårig periode i bestyrelsen, herunder som suppleant ønsker at fratæde som suppleant uden for dennes valgperiode.

Som bestyrelsessuppleant opstilledes henholdsvis Peter Siegumfeldt og Alice Juhl, der i nævnte rækkefølge valgtes som suppleanten henholdsvis for en 2 årig og 1 årig periode.

Formand Tais Brüniche-Olsen	På valg i 2018
Michael Graae	På valg i 2017
Henrik Wang	På valg i 2017
Jeppe Holst	På valg i 2018
Niels Tradsfeldt	På valg i 2018

1. suppl. Peter Siegumfeldt	På valg i 2018
2. suppl. Alice Juhl	På valg i 2017

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

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab genvalgte til revisor med akklamation.

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

Til administrator genvalgte med akklamation Qvortrup Administration A/S.

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

#### **Forslag 9.1. - Forslag om vedtægtsændring om fremtidig kommunikation**

På forespørgsel blev det bekræftet, at medlemmer, der ikke er omfattet af ordningen fortsat uden ekstraberegning vil modtage indkaldelser som hidtil.

Der er alene i forslaget indeholdt et gebyr, såfremt medlemmet ekstraordinært ønsker at modtage efterfølgende kopier af det foreliggende materiale.

Efter yderligere drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det blev vedtaget foreløbigt med overvældende og kvalificeret majoritet, idet der ikke var fremmødt tilstrækkeligt antal medlemmer på generalforsamlingen til endelig vedtagelse af forslaget, hvorfor der indkaldes til ny generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med kvalificeret majoritet uanset antallet af repræsenterede medlemmer.

#### **Forslag 9.1.1. Forslag om udvidelse af bestyrelsen fra 5 medlemmer til 7 medlemmer**

Forslaget blev vedtaget efter forespørgsel vedrørende om udvidelsen vil have økonomisk betydning for foreningen, hvortil formanden svarede, at det var rent formelt og for at sikre, at suppleanter får stemmeret.

Efter yderligere drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det blev vedtaget foreløbigt med overvældende og kvalificeret majoritet, idet der ikke var fremmødt tilstrækkeligt antal medlemmer på generalforsamlingen til endelig vedtagelse af forslaget, hvorfor der indkaldes til ny generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med kvalificeret majoritet uanset antallet af repræsenterede medlemmer.

#### **Forslag 9.2 - Forslag om budgetrevision vedrørende byggesag.**

Indledningsvist satte dirigenten forslaget om godkendelse af den af bestyrelsen anbefalede budgetrevision til afstemning, således at de samlede udgifter til byggesagen reduceres til i alt at andrage kr. 42. mio., hvilket blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten gennemgik herefter tillige det afledte finansieringsforslag, hvorefter det har været muligt at få forhandlet et fælleslån på plads med en løbetid på henholdsvis 10 og 15 år, idet et betydeligt rentefald har medført et væsentligt fald i de løbende ydelser, således at lånenes løbetid er væsentligt afkortet.

På forespørgsel blev det endvidere oplyst, at der med de entreprenører, der indgås entreprisaftale med sikres mod de pågældende firmaers eventuelle konkurs, idet der stilles fornøden sikkerhed i henhold til AB92 tillige med en forskydning af foreningens løbende betalingsforpligtelser, således at der som udgangspunkt ikke foreligger risiko for tab for foreningen, såfremt firmaet måtte gå konkurs.

Der vil til medlemmerne blive udsendt forespørgsel om, hvorvidt man ønsker at indbetale sin andel af byggesagen andragende i alt kr. 42 mio. kontant eller deltagelse i et fælleslån, henholdsvis over 10 og 15 år.

Der henvises i øvrigt til administrators redegørelse vedrørende fælleslåns etablering m.v.

Ligeledes godkendte medlemmerne det reviderede oplæg til etablering af fælleslån for de medlemmer, der måtte ønske det med en afviklingsprofil over henholdsvis ca. 10 eller 15 år afhængig af den generelle renteutvikling i samfundet.

### **Forslag 9.3 - Forslag om installation af koldtvandsmålere.**

Det blev anført af bestyrelsesmedlem Jeppe Holst, at installation af koldtvandsmålere ikke er lovpligt, men at hensynet bag forslaget er, at man ønsker at sikre, at man betaler for det forbrug man nu engang har.

Dirigenten tilføjede at det tillige vil sikre, at toiletter der løber ikke bliver en økonomisk belastning for foreningen.

Efter enkeltstående bemærkninger samt uddybende kommentarer fra bestyrelsen blev forslaget om etablering af koldtvandsmålere ligeledes vedtaget med overvældende majoritet.

### **Forslag 9.4 - Forslag om port-automatik på porten ved nr. 28.**

Forslaget blev gennemgået af bestyrelsesmedlem Henrik Wang, der mente at dette vil være en holdbar løsning, idet port-automaten vil holde minimum 8-10 år samt videre da det ikke er dyrt at skifte motoren, såfremt der er behov herfor.

Der fremkom herefter et par spørgsmål fra foreningens medlemmer mht. adgang for dagsrenovation, hjemmeplejere m.v.

Hertil svarede bestyrelsen, at man ville overveje om porten holdes åben i visse tidsrum, samt at de plejere eller personaler, der måtte have behov for en chip/brik får tildelt en sådan.

Videre fremkom der spørgsmål og bemærkninger fra foreningens medlemmer i forhold til portens placering med henblik på at undgå at porten bliver opholdssted for uvedkommende. Bestyrelsen ville tage de indkomne forslag og bemærkninger til efterretning.

Forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet.

---oo0oo---

## **HUSORDEN:**

### **Forslag A) Om ændring af husorden, § 25, stk. 6**

Bestyrelsen begrundede det af bestyrelsen fremsatte forslag, herunder at det som følge af gennemførelse af individuelt koldt- og varmtvandsmåling sikres, at forbrug afregnes individuelt, ligesom faldstammekapaciteten i køkkener muliggør ophævelse af tidligere forbud mod installation af vaskemaskine.

Der opstod mellem foreningens medlemmer en livlig drøftelse, hvorefter forslaget blev vedtaget med overvejede majoritet, med præcisering af, at installation af vaskemaskine skal foretages af en autoriseret håndværker tillige med fornødne sikringsakter mod vandspil.

Det understreges, at der som udgangspunkt er forbud mod vaskemaskiner på badeværelset.

### **Forslag B) Ophør med betaling af særavgift – individuelle vaskemaskiner**

Der var ingen bemærkninger til forslaget, hvorefter dette blev sat til afstemning, i hvilken forbindelse det kunne konstateres, at forslaget var vedtaget med overvældende majoritet.

### **Forslag C) Brandfarlig væsker, flaskegas og lign. må ikke opbevares i kælderrum**

Det indskræpes, at brandfarlige væsker, flaskegas og lignende ikke må opbevares i kælderrum.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, i hvilken forbindelse det kunne konstateres, at forslaget var vedtaget med overvældende majoritet.

---oo0oo---

### **Vejledende tilkendegivelse til bestyrelsen, vedrørende trykluft til cykler**

Bestyrelsen ønsker en vejledende tilkendegivelse vedrørende, hvorvidt der skal installeres en kompressorpumpe som hjælp for ejendommens mange cyklister.

Efter afstemning var ca. halvdelen hhv. for og imod at bestyrelsen kunne arbejde videre med forslaget. Dirigenten anførte at det herefter er op til bestyrelsen om man vil arbejde videre med forslaget.

#### **Vejledende tilkendegivelse til bestyrelsen, vedrørende fællesantennen**

Efter håndsoprækning blandt medlemmerne kunne det konstateres, at der forsat er en del af foreningens medlemmer, der bruger fællesantennen.

#### **Vejledende tilkendegivelse til bestyrelsen vedrørende opgangsdøre mod gården**

Det kan konstateres, at opgangsdørene mod gården ikke kan åbnes med én hånd og dermed kan være vanskelige at åbne. Bestyrelsen ønsker derfor en vejledende tilkendegivelse vedrørende, hvorvidt denne skal arbejde på, at løse problemet.

Til dette forslag var der bred tilslutning blandt de fremmødte medlemmer. Bestyrelsen arbejder herefter videre på en løsning.

#### **Vejledende tilkendegivelse vedrørende videodørtelefoner**

Der udspandt sig en livlig drøftelse blandt medlemmerne, hvorefter det bl.a. blev anført, at man ikke mente, at det ville øge sikkerheden i forhold til de øvrige henstillinger foreningen har mht. hvem man lukker ind.

Det blev med overvældende majoritet tilkendegivet, at bestyrelsen ikke bør arbejde videre med forslaget vedrørende etablering af eventuel videoadgang via dørtelefon.

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

#### **Forslag 10.1 – Forslag om indretning af 1-2 børnelegerum i kælderen.**

Forslagsstilleren var til stede og redegjorde kort for det fremsatte forslag.

Flere medlemmer mente, at der generelt forelå manglende fællesarealer til børnefamilier. Andre medlemmer henledte opmærksomheden på, at der i forvejen mangler plads til at tørre tøj, hvorfor det såvel på baggrund af lydisolering, pladsmangel m.v. ikke fandt forslaget for værende hensigtsmæssigt.

Efter en yderligere drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var nedstemt med overvældende majoritet.

#### **Forslag 10.2 – Forslag om installation af videoporttelefonanlæg.**

Der henvises til den under den vejledende afstemning nærmere vedtagne beslutning, hvorefter der ikke er grundlag for at arbejde videre med et forslag af det pågældende indhold og karakter på nuværende tidspunkt.

### **Ad 11) Eventuelt.**

Et medlem afrundede afslutningsvist generalforsamlingen med en særdeles positiv tilkendelse overfor det betydelige arbejde og informationsniveau bestyrelsen har arbejdet med indenfor det sidste år, hvorfor generalforsamlingen ligeledes fandt anledning til at udtrykke deres tilfredshed hermed.

---oo0oo---

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

København, den ...../ ..... 2016

Som dirigent:

---

Jens Anker Hansen  
Advokat

København, den ...../ ..... 2016

Som formand for bestyrelsen:

Godkendt af bestyrelsen pr. mail  
den

---

Bestyrelsen