

Ordinær Generalforsamling 2019

4. april 2019



Ejerforeningen Godthåbs Have

www.godthaabshave.dk

Dagsorden

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

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år til godkendelse.
- 3) Bestyrelsens forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
- 4) Bestyrelsens forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår til godkendelse.
- 5) Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt vedkommende afgår.
- 6) Valg af medlemmer 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.

2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning

Dørhåndtag med et-håndgreb

- Opgangsdørene mod gården
 - På den ordinære generalforsamling i 2016 tilkendegav ejerforeningens medlemmer ønske om at få monteret nye dørgreb, som kan betjenes med én hånd, til vores elektroniske nøglesystem.
 - Det er endelig lykkedes leverandøren at færdigudvikle en ny model som afløser til en tidligere model.
 - Håndtagene blev skiftet i februar måned 2019.



Bestyrelsens beretning

Renovering af afløbs- og vandinstallationer (1/2)



Bestyrelsens beretning

Renovering af afløbs- og vandinstallationer (2/2)

”

Det kan efter vores opfattelse konstateres, at renoveringen af E/F Godthåbs Haves faldstammer er behæftet med mangler som følge af, at der er anvendt en **uegnet renoveringsmetode**.

Vi skønner, at såvel **Rambøll som FLD er ansvarlige for valget af renoveringsmetoden**. Vi skønner endvidere, at FLD ikke har udført sit arbejde korrekt ved den **mangelfulde rensning**. Vi skønner også, at Rambøll ikke har udført sin **tilsynsydelse** korrekt, og derfor er **erstatningsansvarlig**, såfremt E/F Godthåbs Have lider et tab.

Vi skønner, at E/F Godthåbs Have har et **tab på ikke under DKK 7 mio. inkl. moms**.

Vi anbefaler, at der fremsendes et påkrav til såvel Rambøll som FLD om at få afhjulpet manglerne som følge af den uegnede renoveringsmetode og mangelfulde afrensning uden meromkostninger for E/F Godthåbs Have.

Herudover er det vores vurdering, at Rambøll ikke er **berettiget til den fulde opkrævede ekstrabetaling**, hvorfor Rambølls **standsning af arbejdet derfor er uberettiget**.

”

Bestyrelsens beretning

Skadedyr i ejendommen

- I sommeren 2018 blev der konstateret et større fund af klæde-/pelsmøl i ejendommen.
- Bekæmpelse via sprøjtning i lejligheder og kælderrum.
- 1-årig aftale med firmaet ABSOLUT A/S Skadedyrsservice ved mølovervågning i kælderen.

Bestyrelsens beretning

Interne forhold

- Bestyrelsen valgte at ansætte Allan Kristiansen som vicevært pr. 1. august 2019.



Bestyrelsens beretning

Sociale aktiviteter



3) Bestyrelsens forelæggelse af årsregnskab.

4) Bestyrelsens forelæggelse af budget til godkendelse.

5) Valg af formand for bestyrelsen.

6) Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Valg af medlemmer til bestyrelsen

Valgperioden er to år.

- Valg af op til i alt 5 medlemmer.
- Der er p.t. meldt sig tre kandidater:
 - Alice Juhl, AMH 12, 2. TH – modtager genvalg
 - Dorte Munk-Petersen, AHM 4, 6. TV
 - Rasmus Boldsen, AHM 14, 8. TH

7) Valg af revisor.

Valg af revisor

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

- Ejerforeningens revisionselskab i dag er:



- Bestyrelsen forslår genvalg af revisor.

8) Valg af administrator.

Valg af administrator

Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling.

- Ejerforeningens administrationselskab i dag er: Qvortrup Administration A/S



- Bestyrelsen foreslår genvalg af administrator.

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

Vedtægtsændringsforslag - § 5, stk. 1

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

EF GODTHÅBS HAVE som sådan hæfter for foreningens forpligtelser over for tredje mand. Medlemmerne hæfter subsidiært personligt og solidarisk for EF GODTHÅBS HAVES forpligtelser over for tredjemand.

Forslag:

EF GODTHÅBS HAVE som sådan hæfter for foreningens forpligtelser over for tredje mand. Medlemmerne hæfter subsidiært og pro rata i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal, for EF GODTHÅBS HAVES forpligtelser over for tredjemand.

Vedtægtsændringsforslag - § 7, stk. 4

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest 15. marts.

Forslag:

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest 1. marts.

Vedtægtsændringsforslag - § 9, stk. 1. f

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Forslag:

Valg af suppleanter
for bestyrelsen.

Punktet udgår.

Vedtægtsændringsforslag - § 23, stk. 4

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og hvis udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

Forslag:

Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives, hvis udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

Vedtægtsændringsforslag - § 24, stk. 4

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Forslag:

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsen.

Forslag om frasalg af opgangsareal

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen stiller forslag om,

- At generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at frasælge opgangs fællesareal til lejlighedssammenlægning, hvor det er muligt på følgende vilkår;
- At der for det frasolgte fællesareal tillægges lejligheden et administrativt fordelingstal svarende til det frasolgte areal,
- At der kan opnås dommerattest på frasalget
- At prisen på fællesarealet fastsættes som gennemsnitsprisen fra mindst 2 uafhængige ejendomsmæglere valgt af bestyrelsen
- At sammenlægningen fysisk skal være gennemført indenfor en af bestyrelsen nærmere fastsat frist. Bestyrelsen kan undtagelsesvis meddele tidsfristforlængelse hvis saglige forhold kan begrunde dette.
- At der alene kan ske frasalg hvis der ikke påvirker øvrige medlemmers adgangsforhold til øvrige fællesarealer, herunder flugtveje mv.
- At det fra købers side forlods kan godtgøres, at der kan forventes kommunal myndighedsgodkendelse på sammenlægning af frasolgte opgangsareal til købers ejerlejlighed
- At der efter frasalg omgående indgives fornøden myndighedsansøgning om sammenlægningen.
- At samtlige udgifter til tinglysning, sammenlægning, myndighedsansøgninger er sælger uvedkommende og afholdes af køber.
- At ejerforeningens rådgiver endeligt skal godkende de udførte sammenlægningsarbejder.

Forslag om køb af huset i gården

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår at købe gårdhuset
kontant finansieret via egenkapitalen.

Altaner mod gården

Status

Altaner mod gården



Siden sidste GF

- Altanudvalg bestående af Niels, Tais og Birgitte
- Gennemgået tilbud med Altan.dk
- Arbejdet på en køreplan
- Indledende orientering fra Frederiksberg Kommune

Principper for arbejdet

- Projekt kræver kvalificeret flertal fra medlemmerne ved en – evt. ekstraordinær – generalforsamling
- Krav om kun individuel tilslutning – ikke kollektiv tilslutning
- Alene de ejere, som ønsker altaner, som skal betale for projektet
- Ved vedtagelse – undersøge muligheder for fælleslån

Eksempel fra altan.dk



Priser

- Opererer med max størrelse – dvs. et til to fag vinduer
- Priser:
 - Samlende omkostninger pr. lejlighed – anslået op til 150.000 kr.
 - Altanerne stiger i pris for de øverste etager
 - Altaner fra 1. sal og op efter – evt. mulighed for fransk altan til stuelejlighederne

Indledende møde med Frederiksberg Kommune

- Frederiksberg Kommune vil forholde sig til en konkret og detaljeret projekt
- Kommunens arkitekter påpeger, at ejendommen er bevaringsværdig, og at de vil lægge stor vægt på det samlede æstetiske udtryk
- Kommunens arkitekter oplyser, at de kan kræve et bestemt mønster af altaner i et konkret projekt. Dvs. vil kunne forudsætte en godkendelse fx på betingelse af at konkrete altaner fjernes i projektet.

Forslag om altanprojekt

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Skal bestyrelsen arbejde videre med et altanprojekt eller det finder generalforsamlingen ikke nødvendig på baggrund af orienteringen?

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

Beboerhøring ved brancheskift

Behandling af forslag fra medlemmer

v/ Annette Lüdeking, Godthåbsvej 35, 2. MF
Gitte Olsen, Godthåbsvej 35, 1. MF

Forslag om brancheskift i erhvervslokaler skal ske ved beboerhøring af alle berørte lejligheder.

Forslag om markiser på altaner

Behandling af forslag fra medlemmer

v/ Erny Sidal, Aksel Møllers Have 6, 9. TV

Skal der være mulighed for at montere markiser på vores altaner?

Forslag om at udpege repræsentant

Behandling af forslag fra medlemmer

v/ Jan Henning Nielsen, AMH 8

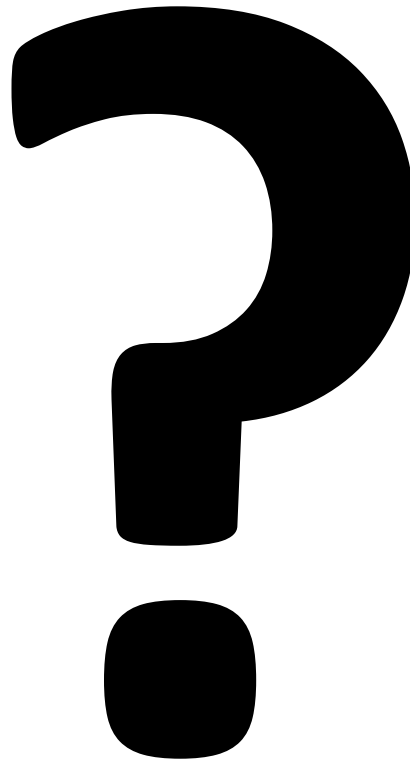
Tais Brüniche-Olsen, AMH 4

Forslag om at udpege repræsentant for
ejerforeningen til at færdiggøre
faldstammeprojektet.

11) Eventuelt.

Eventuelt

Øvrige punkter ikke dækket af dagsordenen.



Tak for i aften