

## **E/F Godthåbs Have**

### **GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2019**

År 2019, mandag den 13. maj kl. 18.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Godthåbs Have i mødelokalet på Professionshøjskolen Metropol i auditoriet A112, Kronprinsesse Sofies Vej 35, 2000 Frederiksberg, med følgende dagsorden.

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

**1. Valg af dirigent og referent.**

Bestyrelsen foreslår ejerforeningens advokat og administrator Jens Anker Hansen.

**2. Behandling af forslag fra bestyrelsen.**

**2.1. Vedtægtsændringer.**

(vedlagt)

**2.2. Forslag om frasalg af opgangsfællesareal lejlighedssammenlægning.**

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 inden for 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.

### **2.3. Forslag om køb af huset i gården.**

Selskabet LEVRING & LEVRING A/S har gennem mange år ejet en portefølje af enheder i ejendommen.

Selskabet har nu solgt erhvervslokalerne ud mod Godthåbsvej til WIND EJENDOMME A/S.

Ejerforeningens bestyrelse har gennem mange år ønsket at overtage huset i gården.

Med LEVRING & LEVRING A/S' salg ser bestyrelsen en åbning for at erhverve huset med det primære formål, at ejerforeningen bliver i 'ejer i eget hus', dvs. blive bestemmende over huset, og så f.eks. en fremtidig anden ejer ikke bruger eller udlejer lokalerne i modstrid med ejerforeningens interesser.

Bestyrelsen har på den baggrund indhentet et salgsbudget på huset i gården.

Bestyrelsen foreslår at købe gårdhuset kontant finansieret via egenkapitalen. (Salgsbudget vedr. huset i gården vedlagt).

### **3. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Bestyrelsen består af indtil 7 medlemme, jfr. vedtægternes § 13, stk. 1. Efter generalforsamlingen den 4. april 2019 består bestyrelsen af 6 medlemmer, hvorfor bestyrelsen gerne vil give medlemmerne mulighed for at vælge et 7. medlem og opfordrer til at stille op.

### **4. Eventuelt.**

#### **Ad 1. Valg af dirigent og referent.**

Indledningsvis bød bestyrelsesformand René Tarby de tilstedeværende medlemmer velkommen og præsenterede de øvrige tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer, henholdsvis Alice Juhl, Dorte Munk-Petersen, Rasmus Boldsen, Nicolai Schaarup og Niels Munkebo Christensen.

Herefter indstillede René Tarby på bestyrelsens vegne, at advokat Jens Anker Hansen valgtes til dirigent, samt at administrator Charlotte Lie Aagaard valgtes til referent, begge fra Qvortrup Administration A/S, hvilket de tilstedeværende medlemmer enstemmigt tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede herefter, at den ekstraordinære generalforsamling var lovlig indvarslet i henhold til ejerforeningens vedtægter samt i øvrigt endeligt beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag, der alene var vedtaget foreløbigt på den ordinære generalforsamling afholdt d. 4. april 2019, kl. 19.00.

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

Ejerlejlighed nr.: 1008, 1011, 1021, 1039, 1040, 1043, 1044, 1045, 1057, 1058, 1059, 1076, 1081, 1094, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 2008, 2012, 2019, 2028, 2030, 2032, 2033, 2034, 2056, 2060, 2061, 2062, 2066, 2072, 2073, 2076, 2086, 2087, 2094, 2104, 2114, 2122, 2123, 2128, 2129, 2131, 2135, 2140, 2147, 2148, 3010, 3018, 3021, 3032, 3034, 3038, 3039, 3058, 3063, 3073, 3086, 3095, 3096, 3097, 3100, 3103, 3105, 3112, 3113 og 3114 samt restejendommen.

Det kunne konstateres, at der enten personligt eller ved fuldmagt var fremmødt medlemmer med et samlet fordelingstal på i alt 9.939 ud af ejerforeningens samlede fordelingstal på 22.140.

## **Ad 2. Behandling af forslag fra bestyrelsen.**

### **2.1. Vedtægtsændringer.**

#### **Ad. § 5, stk. 1.**

Følgende ordlyd:

*"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".*

Formanden redegjorde indledningsvis for det af bestyrelsen fremsatte forslag, der var foreløbigt vedtaget med overvældende kvalificeret majoritet på den ordinære generalforsamling.

Efter enkeltstående bemærkninger satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget endeligt med kvalificeret majoritet.

#### **Ad. § 7, stk. 4.**

Følgende ordlyd:

*"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".*

Formanden redegjorde indledningsvis for det af bestyrelsen fremsatte forslag, der var foreløbigt vedtaget med overvældende kvalificeret majoritet på den ordinære generalforsamling.

Efter enkeltstående bemærkninger satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget endeligt med kvalificeret majoritet.

#### **Ad. § 9, stk. 1 f.**

Følgende gammel ordlyd:

*Valg af suppleanter for bestyrelsen.*

Følgende ny ordlyd:

*Udgår*

Formanden redegjorde indledningsvis for det af bestyrelsen fremsatte forslag, der var foreløbigt vedtaget med overvældende kvalificeret majoritet på den ordinære generalforsamling.

Efter enkeltstående bemærkninger satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget endeligt med kvalificeret majoritet.

#### **Ad. § 23, stk. 4.**

Følgende ordlyd

*"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".*

Formanden redegjorde indledningsvis for det af bestyrelsen fremsatte forslag, der var vedtaget foreløbigt med overvældende kvalificeret majoritet på den ordinære generalforsamling.

Det bemærkes, at der i lighed med den ordinære generalforsamling er fremkommet indsigelse fra medlemmer, der ejer en række erhvervsejerlejligheder i bebyggelsen, da forslaget efter de pågældende medlemmers opfattelse alene kan vedtages med enstemmighed, idet der med forslagets vedtagelse foreligger indskrænkning i de pågældende ejeres rettigheder.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten dette forslag til skriftlig afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at medlemmer med et samlet fordelingsstal på 6.707 stemte for og medlemmer med et samlet fordelingsstal på 3.182 stemte imod mens medlemmer med et fordelingsstal på 50 stemte blank.

På den baggrund var det dirigentens vurdering, at forslaget var vedtaget endeligt med (kvalificeret) majoritet, men at det herudover vil blive vurderet ved den tinglysningsmæssige ekspedition.

#### **Ad. § 24, stk. 4.**

Følgende ordlyd

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

Formanden redegjorde indledningsvis for det af bestyrelsen fremsatte forslag, der var foreløbigt vedtaget med overvældende kvalificeret majoritet på den ordinære generalforsamling.

Efter enkeltstående bemærkninger satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget endeligt med kvalificeret majoritet.

## **2.2. Forslag om frasalg af opgangsfællesareal til lejlighedssammenlægning.**

Dirigenten redegjorde for det fremsatte forslag, der i al væsentlighed var afledt af henvendelser fra enkeltstående ejere i den høje del af ejendommen, og hvor det var muligt at foretage tilkøb af fællesareal ved inddragelse af arealet fra køkkentrappen.

Der er på den baggrund opstillet en række formelle krav for ejerforeningens eventuelle frasalg af fællesareal, herunder at der ikke må ske fravigelse af øvrige medlemmers adgangsforhold til loftarealer m.v.

Der er ligeledes fastlagt nærmere betingelser i relation til prissætning af de pågældende rårumsarealer til gennemsnittet af to uafhængige ejendomsmægleres vurdering.

Der er på nuværende tidspunkt et særdeles begrænset antal medlemmer, der har mulighed for at foretage det potentielle tilkøb af fællesareal.

Enkelte medlemmer påpegede, at de fandt ordningen bureaukratisk og besværlig.

Bestyrelsesformanden oplyste, at det var en nødvendighed, at ejerforeningens salg af fællesarealet, i det omfang fællesarealet inddrages i en ejerlejlighed, skal det ske under ordnede forhold, hvorfor han kunne anbefale medlemmerne at stemme ja til det fremsatte forslag på de angivne betingelser.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstateres, at det var vedtaget med overvældende og kvalificeret majoritet.

## **Ad. 2.3. Forslag om køb af huset i gården.**

Formanden redegjorde for bestyrelsens forslag om køb af garagehuset (erhvervsejerlejlighed nr. 108) i gården. En af fordelene vil være, at det er ejerforeningen, der herefter bestemmer, hvad huset skal bruges til.

Flere medlemmer påpegede, at det bl.a. under hensyntagen til fremtidig anvendelse kunne overvejes at indrette fælleslokaler til afholdelse af fællesaktiviteter m.v.

På forespørgsel præciserede advokat Jens Anker Hansen, at der er tale om et råhus, hvorfor der ikke er gennemført en byggeteknisk gennemgang, idet den væsentligste vedligeholdelse vedrører ydre bygningsbestanddele som i forvejen påhviler ejerforeningen.

Udgiften hertil finansieres via egenkapital og med skæringsdato efter aftale med sælger, dog senest 1. januar 2020.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten dette til afstemning, og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget med overvældende og kvalificeret majoritet.

### **Ad. 3 Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Der var ingen medlemmer, der ønskede at opstille.

### **Ad. 4 Eventuelt.**

- **Faldstammer**

Et medlem forespurgte hvornår bestyrelsens redegørelse vedrørende faldstammesagen kan forventes at foreligge herunder i relation til den afledte økonomi.

Bestyrelsesformanden oplyste, at det er bestyrelsens ambition, at man forinden sommerferien vil fremsende en supplerende redegørelse om stedet på den p.t. uafsluttede byggeskadesag, herunder det økonomiske aspekt. Der henvises i øvrigt til indholdet i de udsendte nyhedsbreve.

Det bemærkes, at man fra ejerforeningens juridiske rådgiver, Advokatfirmaet Molt Wengel er ved at iværksætte syn og skøn, da hverken Rambøll eller FLD har ønsket at indgå suspensionsaftaler på de af ejerforeningens juridiske rådgiver anførte vilkår.

Advokat Jens Anker Hansen redegjorde kort for hvad syn og skønsagen vedrører, herunder at der om muligt entydigt fastlægges et ansvar over for både entreprenør og rådgiver i relation til de kasserede badeværelses- og kombifaldstammer.

Bestyrelsen vil i øvrigt fortsat løbende orientere om udviklingen i sagen, herunder når skønserklæring måtte forelægges.

- **Markiser**

I relation til markisesagen kunne bestyrelsesmedlem Dorte Munk-Petersen oplyse, at der arbejdes videre med sagen, dog først umiddelbart efter sommerferien.

- **Opmåling af altaner – krav fra Frederiksberg Kommune – ny BBR-registrering**

Flere henledte opmærksomheden på, at man havde modtaget krav fra Frederiksberg Kommune vedrørende gennemførelse af opmåling af lejligheders altaner.

Advokat Jens Anker Hansen oplyste, at Københavns Kommune i tilsvarende sager havde anerkendt, at man ikke kunne forpligte et individuelt medlem til at foretage opmåling af altaner, da altanstørrelsen allerede var i kommunens besiddelse.

Bestyrelsesformanden oplyste, at tilsvarende forespørgsel vil fremgå af henvendelse til Frederiksberg Kommune.

---oo0oo---

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

Formanden takkede afsluttende forsamlingen for deres deltagelse.

København, den 13.06.2019

Frederiksberg, den 13.06.2019

Som dirigent:

Godkendt af bestyrelsen via mail:



Advokat Jens Anker Hansen

Bestyrelsen