

Ordinær generalforsamling

16. september 2021, kl. 18



Ejerforeningen Godthåbs Have

www.godthaabshave.dk

Dagsorden

Dagsorden i henhold til Indkaldelsen

Valg af dirigent og referent

- a. Bestyrelsens beretning for 2019 og 2020 til godkendelse
- b.1 Bestyrelsens forelæggelse af årsregnskab for 2019 og status med revisors påtegning til godkendelse
- b.2 Bestyrelsens forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår til godkendelse
- c.1 Bestyrelsens forelæggelse af årsregnskab for 2020 og status med revisors påtegning til godkendelse
- c.2 Bestyrelsens forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår til godkendelse

Dagsorden, fortsat

Dagsorden i henhold til Indkaldelsen

- d. Valg af formand for bestyrelsen
- e. Valg af medlemmer til bestyrelsen
- f. Valg af revisor
- g. Valg af administrator
- h. Behandling af forslag fra bestyrelsen
- i. Behandling af indkomne forslag fra medlemmer.
- j. Eventuelt.

**a. Bestyrelsens beretning for 2019 og 2020
til godkendelse**

Bestyrelsens beretning

- 1. Faldstamme og stigestrengeprojekt**
- 2. Legionella**
- 3. Overholdelse af husordenen**
- 4. Altaner mod gården**

b.1 Bestyrelsens forelæggelse af årsregnskab for 2019 og status med revisors påtegning til godkendelse

b.2 Bestyrelsens forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår til godkendelse.

c.1 Bestyrelsens forelæggelse af årsregnskab for 2020 og status med revisors påtegning til godkendelse

c.2 Bestyrelsens forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår til godkendelse

d. Valg af formand for bestyrelsen

e. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Valg af medlemmer til bestyrelsen

- Valg af op til i alt 7 medlemmer.
- Kandidater:
 - Alice Juhl, AMH 12, 2. TH – for en for 2-årig periode
 - Dorte Munk-Petersen, AMH 4, 6. TV –for en 2-årig periode
 - Nicolai S. Honoré, AMH 14, 5. TV – for en 2-årig periode
 - Natasja A. Jørgensen, AMH 22, 3. TH – for en 1-årig periode
 - Kasper H. Oeverdick, AMH 16, ST TH - for en 1-årig periode
 - Niels Tradsfeldt, AMH 18, 2. TH –for en 1-årig periode.

f. Valg af revisor

Valg af revisor

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

- Ejerforeningens revisionselskab i dag er:



- Bestyrelsen forslår genvalg af revisor.

g. Valg af administrator

Valg af administrator

Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling

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

Q V O R T R U P

- Bestyrelsen foreslår genvalg af administrator.

h. Behandling af forslag fra bestyrelsen

1. Vedtægtsændringer

Vedtægtsændringsforslag - § 5, stk. 1

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

EF GODTHÅBS HAVE som sådan hæfter for foreningens forpligtigelser over for tredjemand. Medlemmerne hæfter subsidiært og pro rata i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal, for EF GODTHÅBS HAVEs forpligtigelser over for tredjemand.

Forslag:

EF GODTHÅBS HAVE som sådan hæfter for foreningens forpligtigelser over for tredjepart. Medlemmerne hæfter subsidiært og pro rata i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal, for EF GODTHÅBS HAVEs forpligtigelser over for tredjepart.

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 1. marts.

Forslag:

Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet forslag behandlet på den ordinære generalforsamling.

Medlemsforlag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 1. marts.

Vedtægtsændringsforslag - § 7, stk. 6

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Indkaldelse til generalforsamlinger udsendes til medlemmerne pr. e-mail eller via et tilsvarende anerkendt elektronisk medie ex. personlig E-boks o.lign. Det er medlemmets ansvar, at enten foreningens bestyrelse eller administrator har en løbende ajourført registrering af medlemmets e-mail adresse eller et andet fastlagt elektronisk medie.

Forslag:

Indkaldelse til generalforsamlinger udsendes til medlemmerne digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie. Det er medlemmets ansvar, at enten foreningens bestyrelse eller administrator har en løbende ajourført registrering af medlemmets e-mailadresse eller et andet fastlagt elektronisk medie.

Vedtægtsændringsforslag - § 9, stk. 1

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal mindst omfatte følgende punkter:

- a. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år til godkendelse.
- b. Bestyrelsens forelæggelse af årsregnskab og status med revisors påtegning til godkendelse.
- c. Bestyrelsens forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår til godkendelse.
- d. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt vedkommende afgår.
- e. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- f. Valg af revisor.
- g. Valg af administrator.
- h. Behandling af forslag fra bestyrelsen.
- i. Behandling af indkomne forslag fra medlemmer.
- j. Eventuelt.

Forslag:

Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal mindst omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 5) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
- 6) Valg af andre 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.

Vedtægtsændringsforslag - § 11, stk.1

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Samtlige lovlige medlemmer af EF GODTHÅBS HAVE har stemmeret efter fordelingstal på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af en myndig person som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt til det.

Forslag:

Samtlige medlemmer af EF GODTHÅBS HAVE har stemmeret efter fordelingstal på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt til det.

Vedtægtsændringsforslag - § 14, stk.2

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 af dens medlemmer er til stede efter at samtlige medlemmer har modtaget mødeindkaldelse.

Forslag:

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden, er til stede efter at samtlige medlemmer har modtaget mødeindkaldelse.

Vedtægtsændringsforslag - § 14, stk.6

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Forslag:

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Udgår.

Vedtægtsændringsforslag - § 16, stk.3

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Administrationen opkræver medlemmernes bidrag til fællesudgifter beregnet efter fordelingstal kvartalsvis, evt. månedsvis; à conto varmebidrag opkræves samtidigt. Eventuelle restancer forrentes med en årlig rente i henhold til rentelovens regler (p.t. den officielle udlånsrente plus 7 procent).

Forslag:

Administrationen opkræver medlemmernes bidrag til fællesudgifter beregnet efter fordelingstal kvartalsvis, evt. månedsvis; à conto varmebidrag opkræves samtidigt. Eventuelle restancer forrentes med en årlig rente i henhold til rentelovens regler.

Vedtægtsændringsforslag - § 20, stk.6

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Varme- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler à conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.

Forslag:

Varme- samt kold- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler à conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.

Vedtægtsændringsforslag - § 20, stk.8

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Ved fremsættelse af skriftligt opkrævning som følge af for sen betaling af pligtige ydelser er EF GODTHÅBS HAVE berettiget til at opkræve et gebyr på 200 kr.

Forslag:

Ved fremsættelse af skriftlig opkrævning som følge af for sen betaling af pligtige ydelser er EF GODTHÅBS HAVE berettiget til at opkræve et gebyr på 1.000 kr.

Vedtægtsændringsforslag - § 20, stk.9

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Det skyldige beløb forrentes yderligere, uden særlig opkrævning, fra den førstkommende 1. i måneden efter forfaldsdagen med en årlig rentesats i overensstemmelse med rentelovens regler (pt. den officielle udlånsrente med tillæg af 7 %).

Forslag:

Det skyldige beløb forrentes yderligere, uden særlig opkrævning, fra den førstkommende 1. i måneden efter forfaldsdagen med en årlig rentesats i overensstemmelse med rentelovens regler.

Vedtægtsændringsforslag - § 21, stk.3

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Ejerforeningen har i forbindelse med tidligere salg haft sikkerhed via skøder lyst pantstiftende.

Denne panteret kan af bestyrelsen vælges opretholdt, således at ejerpantebrevet, der skal tinglyses ifølge nærværende § 22 stk. 1, reduceres med et beløb svarende til det pantstiftende skøde.

Forslag:

Ejerforeningen har i forbindelse med tidligere salg haft sikkerhed via skøder lyst pantstiftende.

Denne panteret kan af bestyrelsen vælges opretholdt, således at ejerpantebrevet, der skal tinglyses ifølge nærværende § 21 stk. 1, reduceres med et beløb svarende til det pantstiftende skøde.

Vedtægtsændringsforslag - § 21, stk.4

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Ejerpantebrevet kan af foreningen frempantsættes til dennes bankforbindelse eller til anden tredjemand.

Forslag:

Ejerpantebrevet kan af foreningen frempantsættes til tredjepart.

Vedtægtsændringsforslag - § 24, stk.3

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Enhver lejer af en ejerlejlighed skal gøres opmærksom på bestemmelsen i punkt 2 ved oplysning herom i lejekontrakten. Herudover skal oplysninger om udlejers navn og adresse samt lejers navn samt tidligere adresse fremsendes til bestyrelsen forud for udlejningen.

Forslag:

Enhver lejer af en ejerlejlighed skal gøres opmærksom på bestemmelsen i punkt 2 ved oplysning herom i lejekontrakten. Herudover skal oplysninger om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger fremsendes til bestyrelsen forud for udlejningen.

Vedtægtsændringsforslag - § 24, stk.5

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Forslag:

Korttidsudlejning er forbudt.

Hvis ejer retmæssigt foretager korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår, skal ejeren senest samtidig med hver udlejnings begyndelse fremsende kopi af lejekontrakten til bestyrelsen, jf. § 24 stk. 4.

- h. Behandling af forslag fra bestyrelsen**
- 2. Ændringer af husordenen

Husordensændringsforslag - stk. 1

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Enhver ejerlejlighedsejer har pligt til at vise hensyn under udøvelsen af sin medbenyttelsesret til de fælles installationer, arealer, anlæg og indretninger, der hører under EF GODTHÅBS HAVE for at skabe tilfredshed og tryghed for beboerne

Forslag:

Alle ejere og lejere er forpligtet til at overholde husordenen. Ejere og lejere er således forpligtet til uden ugrundet ophold at efterkomme vejledninger og henstillinger fra bestyrelsen.

Forsætlige skader eller skader, der udspringer af grov uagtsomhed mod ejendommen eller fællesarealerne, skal erstattes af den ejer/lejer, der forvolder skaden.

Hvis ejer eller lejer væsentligt misholder sine forpligtigelser i henhold til denne husorden, herunder ved gentagne grove krænkelser eller hensynsløs adfærd overfor de andre ejere og lejere, kan dette medføre eksklusion af ejer fra ejendommen efter gældende regler.

Husordensændringsforslag - stk. 3

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Moderniseringsarbejder, hamren, banken, støj fra maskiner i bygningsdele, gulvslibning etc. må kun finde sted mandag – fredag kl. 08.00 og 18.00 samt i begrænset omfang lørdag mellem kl. 10.00 og 13.00. Der må ikke finde moderniseringsarbejder sted søndag og på helligdage.

Forslag:

Moderniseringsarbejder, hamren, banken, støj fra maskiner i bygningsdele, gulvslibning etc. må kun finde sted mandag – fredag mellem kl. 08.00 og 18.00 samt i begrænset omfang lørdag mellem kl. 10.00 og 13.00. Der må ikke finde støjende arbejder sted søndag og på helligdage.

Ejer er forpligtet til at orientere om forestående moderniseringsarbejder på mere end 3 dage samt dennes kontaktoplysninger ved opslag i opgangen så tidligt som muligt.

Husordensændringsforslag - stk. 4

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Brug af radioer, båndoptagere, musikinstrumenter, og andre mekaniske instrumenter skal ske med størst mulig hensyntagen til andre beboer. Der må ikke afspilles musik i fri luft eller for åbne vinduer på en sådan måde, at de omkringboende generes.

Forslag:

- A. Beboer skal tage størst mulig hensyntagen til andre beboer.
- B. Beboere må ikke generes af støjende adfærd navnlig efter kl. 18.00 søndag til torsdag og efter kl. 24.00 fredag og lørdag.
- C. Alle døre og vinduer skal holdes lukkede, når der høres høj musik.
- D. Der må ikke afspilles musik i fri luft på en sådan måde, at de omkringboende generes.

Husordensændringsforslag - stk. 5

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Maskinvaskerier, tørre- og strygestuer skal benyttes og rengøres efter de opsatte regler. Maskinerne og inventar skal afleveres rengjort og aftørret efter brugen. Fejl ved maskinerne skal straks meddeles til ejendomsfunktionæren, der ligeledes kan vejlede i brugen af maskinerne.

Forslag:

- A. Vaskerier, tørre- og strygerum skal efter brug efterlades ryddelige og rengjorte.
- B. Fejl ved maskine skal straks meddeles til ejendomsfunktionær.

Husordensændringsforslag - stk. 9

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Husdyr må holdes i mindre omfang og således, at det ikke til gene for ejendommen eller beboerne. Dyrene må ikke luftes i afdelingens fællesområder. Eventuelle efterladenskaber skal omgående fjernes af ejeren. Fodring af fugle, katte og andre dyr må ikke finde sted fra ejendommens altaner eller på fællesarealerne.

Forslag:

- A. Husdyr og smådyr* (herefter kaldet husdyr) må holdes i mindre omfang og således, at det ikke til gene for ejendommen eller dens beboerne, hvilket husdyrejer er ansvarlig for.
- B. Husdyr må ikke komme i kælderens eller i gårdhaven, hvilket husdyrejer er ansvarlig for.
- C. Husdyr må kun komme i gården (ikke gårdhaven, jf. pkt. A), hvis det skal fra eller til en transport, f.eks. cykel eller bil.
- D. Hunde og lignende skal holdes i snor til alle tider på tilladte fællesarealer, hvilket husdyrejer er ansvarlig for.
- E. Husdyr må ikke forrette sin nødtørft på ejerforeningens fællesområder. Eventuelle efterladenskaber skal omgående fjernes samt rengøring foretages, hvilket husdyrejer er ansvarlig for.
- F. Husdyrejer er ansvarlig for al reetablering af eventuelle skader på ejendommen eller fællesarealer, som følge af sit husdyrs adfærd.

Husordensændringsforslag - stk. 11

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Alt affald skal være omhyggeligt indpakket i affaldsposer, der skal være bundet, så de holder tæt, før affaldet smides i affaldsskakten eller i fælles affaldscontainer Flasker, aviser og reklamer skal i de respektive containere.

Forslag:

Bestyrelsens meddelelse om affaldshåndtering skal følges.

Husordensændringsforslag - stk. 13

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Forslag:

Følgende er ikke tilladt på altanen:

- A. Ophængning af tøj højere op end altanværnets øverste kant.
- B. Opmagasinerings højere op end altanværnets øverste kant.
- C. At hænge noget ud over altanværnet.
- D. at ryste eller lufte sengetøj, tæpper eller lignende ud over altanværnet.
- E. Brug af ild eller grill.
- F. At igangsætte fyrværkeri.
- G. At genstande kan blæse ud over altanværnet og derved være til fare for andre.
- H. At kaste genstande af nogen art, herunder diverse affald, cigaretskod eller væske fra altan.
- I. Belysning på altan må ikke genere øvrige beboere.

Husordensændringsforslag - stk. 14

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Forslag:

Sammenkomster på fællesarealer skal ske under rimelig hensyntagen til de øvrige beboere og skal ophøre senest kl. 23.

Husordensændringsforslag - stk. 15

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Forslag:

Ved eventuelle angreb af skadedyr, herunder møl, væggetøj, borebille, rådborebiller, flæske- og husklannere, murbier, rotter eller lignende, samt svamp skal beboer straks kontakte ejendomsfunktionær.

Husordensændringsforslag - stk. 15

Behandling af forslag fra bestyrelsen

Nuværende:

Forslag:

Rygning er forbudt i indendørs fællesarealer.

- h. Behandling af forslag fra bestyrelsen**
- 3. Regulativ for altanmarkiser**

i. Behandling af indkomne forslag fra medlemmer

Forslag om ladestandere til elbiler

Behandling af forslag fra medlemmer

v/ Niels Tradsfeldt, Aksel Møllers Have 18, 2. TH.

Bestyrelsen bedes undersøge mulighederne for etablering af ladestandere til elbiler i gårdanlægget. Formålet er at komme med forskellige løsningsforslag, fx ved de individuelle parkeringspladser, garagerne samt en eller flere pladser, som kun må benyttes under opladning. Resultaterne forelægges til generalforsamlingens stillingtagen.

j. **Eventuelt.**

Eventuelt

Øvrige punkter ikke dækket af dagsordenen

