



Sag: 81/320

Referat af
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
Ejerforeningen Godthåbsvej 2/Falkoner Allé 57 - 61

Mandag den 5. oktober 2015 kl. 17,00 afholdt ejerforeningen ordinær generalforsamling hos administrator NJORD Law Firm, Pilestræde 58, København K med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning for det foregående år
3. Regnskab og revisors påtegning
4. Budget for det kommende år
Herunder beslutning om indbetaling af ekstraordinært bidrag med kr. 5.000 pr. fordelingstal.
5. Bestyrelsens og medlemmernes forslag
6. Valg af formand og øvrige bestyrelsesmedlemmer samt en suppleant
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Formanden bød velkommen og forestod valg af dirigent. Foreslået og valgt blev administrator Lene B. Larsen, NJORD Law Firm. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Repræsenteret på generalforsamlingen var 11 ejere med fordelingstallet 83/100, heraf 1 ved fuldmagt.

2. Formandens beretning for det foregående år

Formanden aflagde beretning for det forløbne år:

Det har været et travlt år for bestyrelsen. Bestyrelsen blev kontaktet af en ejer, der overvejede at købe en del af loftsarealet. Den måde ejendommens skifertag er konstrueret på gør det vanskeligt at etablere beboelse i tagetagen. Bestyrelsen fik gennemgået taget dels for at se om der er utætheder eller andet, der bør udbedres, dels for at undersøge om det vil være muligt på en forsvarlig måde at etablere boligareal på loftet uden at udskifte skifertaget.

Anbefalingen til bestyrelsen var ikke at udskifte skifertaget, der har en betydelig restlevetid. Det var samtidig anbefalingen, at der ikke bør tillades etablering af beboelse under det nuværende tag, da det indebærer en betydelig risiko for skader på tagkonstruktionen at etablere undertag uden udskiftning af skifertaget.

Bestyrelsen har derfor takket nej til købstilbuddet, da omkostningerne ved udskiftning af skifertaget er betydelige i forhold til den indtægt, der ville komme fra salget.

Et medlem ønskede fortsat mulighed for at kunne inddrage loftsareal til sin lejlighed, og flere andre medlemmer kunne være interesseret i et fælles tilbud om at købe det resterende areal



på loftet. De interesserede medlemmer undersøger mulighederne mhp. at kunne afgive købstilbud senest den 15. februar 2016.

Ved kontrollen af taget blev konstateret nogle skader, der bør udbedres. De indgår i budgettet under punkt 4. Der blev også konstateret et ikke aktivt angreb af husbukke, som nu er udbedret af forsikringen.

Foreningens forsikringsselskab varslede præmieforhøjelse. Bestyrelsen har derfor indhentet et nyt tilbud, men en gennemgang viste at dækningen var bedre med den eksisterende forsikring og da prisen var nogenlunde den samme valgte bestyrelsen at beholde Alm. Brand.

Formandens beretning blev enstemmigt godkendt.

3. Regnskab og revisors påtegning

Administrator forelagde foreningens årsregnskab.

Året er stort set gået som forventet. Der har været et overskud på kr. 144.426, hvoraf kr. 60.000 er anvendt til afdrag på gældsbeholdningen. Der er i år indbetalt kr. 100.000 til en grundfond. Beløbet indestår hos ejerforeningen som likviditetsreserve.

Driftsudgifterne har været som forventet. I årets løb har der ekstraordinært været afholdt udgifter til vurdering af værdien af loftsareal, og omkostninger til undersøgelse af taget.

Indtægten fra salg af loftsarealet mod Godthåbsvej er fortsat ikke indtægtsført, da betingelserne endnu ikke er opfyldt. Beløbet forventes indtægtsført i 2015/2016.

Et medlem spurgte til omkostningerne til afhentning af storskrald, og gjorde opmærksom på, at der gratis kan bestilles en container til storskrald. På grund af parkeringsforholdene ved ejendommen kan den løsning ikke anvendes og man har valgt at lade ejendommens vicevært køre storskrald væk.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Budget for det kommende år

Administrator forelagde budgettet for 2015/2016.

I lighed med tidligere år er budgettet i høj grad baseret på allerede kendte udgifter. Hvor udgifterne ikke er kendte er de skønnet på baggrund af sidste års regnskab.

Til vedligeholdelse er der – udover det, der er afsat til løbende vedligeholdelse – afsat kr. 550.000 til de nødvendige reparationer på ejendommens tag, trappetårn og brandkamme. Det er i budgettet forudsat, at der indbetales ekstraordinært fællesbidrag med kr. 5.000 pr. fordelingstal.



Det ekstraordinære bidrag opkræves i to rater hhv. den 1/3 og 1/6 – 2016. Arbejdet med reparation af taget sættes i værk omkring 1. marts 2016.

Modtager foreningen senest den 15. februar 2015 et købstilbud på et større loftsareal kan forudsætningerne for reparation af taget være ændret og det ekstraordinære bidrag bortfalde.

Budgettet, herunder det ekstraordinære bidrag, blev enstemmigt godkendt.

5. Bestyrelsens og medlemmernes forslag

Der var ikke indkommet forslag.

6. Valg af formand og øvrige bestyrelsesmedlemmer samt en suppleant

Nyvalgt som formand blev Anders Halckendorff. Valgt til bestyrelsen blev Michael Steen, Peter Sølling, Katja Sløk og Christian Fredslund-Andersen.

Valgt som suppleant blev Tommy Vesterskov.

7. Valg af revisor

Genvælt som revisor blev GLB Revision.

8. Eventuelt

Et medlem spurgte til varmeregnskabet. Der havde været en usædvanlig høj regning.

Der indhentes tilbud på udskiftning af målere til elektroniske målere mhp. mere præcis varmemaalning.

Der er problemer med trykket på det kolde vand i den ene side af nr. 59. Rørene bliver skyllet.

København, 26.10.2015

Lene B. Larsen, dirigent