



Sag: 81/320

Referat af

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ejerforeningen Godthåbsvej 2/Falkoner Allé 57 - 61

Ejerforeningen holdt ordinær generalforsamling mandag den 19. november 2018 kl. 17,00 hos administrator, Njord Law Firm, Pilestræde 58, København K, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning for det foregående år
3. Orientering om muligt fremtidigt forslag om etablering af elevatorer på ejendommen
4. Regnskab og revisors påtegning
5. Bestyrelsens og medlemmernes forslag
6. Budget for det kommende år
7. Valg af formand og øvrige bestyrelsesmedlemmer samt en suppleant
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Formanden bød velkommen og forestod valg af dirigent. Foreslået og valgt blev administrator Lene B Larsen.

Dirigenten konstaterede, at 11 ejere med fordelingstal 84/101 var repræsenteret, heraf 2 med fordelingstal 6 ved fuldmagt.

2. Formandens beretning for det foregående år

Formand Michael Steen aflagde beretning for det foregående år:

Også i år har projektet med udskiftning af ejendommens tag og salg af loftsarealer fyldt meget for bestyrelsen. Det er et meget stort projekt for ejerforeningen. I indstillingen sidste år blev bestyrelsen bemyndiget til at sælge den øverste del af bagtrappen i nr. 61, hvilket bestyrelsen har gjort i det forløbne år. Det er ca. 7 m² der er solgt til Christian sammen med arealerne på loftet til begge sider i nr. 61.

Der er etableret en mekanisk udsugning på taget til netop nr. 61. Den er etableret af køberen af arealet. Ejerforeningen vil fremover stå for driften og fordelingstallet for lejligheden er forhøjet med 1 for at kompensere for de udgifter.

Der var ingen økonomiske overraskelser for foreningen. Byggeprojektet er slut for foreningen og arealerne er overdraget til køberne.

Loftsarealerne er opmålt og der mangler nu udstykning og tinglysning heraf. Det er sat i gang.



Under udskiftningen af taget fandt håndværkerne en avis fra bygningen blev opført – Ejendomme har 120 års fødselsdag i år.

Den sidste altan – blindaltanen – er nu overtaget af ejeren af ejerlejlighed 5. Godtgørelsen til de øvrige altanejere er modtaget og modregnet i fællesbidragene i september.

Varmeanlægget har givet nogle udfordringer. Lige ved start af fyringssæsonen – der løber fra oktober til marts – gik varmeveksleren i stykker. Med lidt ventetid på leveringen er der kommet en ny, men der er stadig problemer med at få varme rundt i ejendommen. Der er på vvs'ens opfordring investeret i et spædevandsanlæg (tager luft ud af forbrugsvand, som fyldes på anlægget) og en automatudluftning (fjerner luft i rørene). Disse investeringer og arbejdet med at få varmeanlægget i gang igen har taget det meste af årets vedligeholdelsesbudget.

Nye radiatorer skal have monteret varmemålere. Der er en del nye radiatorer og det kan være hensigtsmæssigt at overveje at udskifte alle varmemålerne med nye elektroniske med fjernaf-læsning. Prisen er ca. kr. 34.100. Der er også kommet tilbud på vandmålere med fjernaflæsning. Det koster ca. kr. 13.000 + udgiften til at få dem monteret, der løber op i ca. kr. 67.500. Der forventes en betydelig besparelse ved udarbejdelse af forbrugsregnskaber. Bestyrelsen undersøger mulighederne nærmere.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Orientering om muligt fremtidigt forslag om etablering af elevatorer på ejendommen

Bestyrelsen arbejder med muligheden for at etablere elevatorer i tre af ejendommens fire bag-trapper. Forud for generalforsamlingen var udsendt orientering således:

Orientering om muligt fremtidigt forslag om etablering af elevatorer på ejendommen

Formålet med denne orientering er at præsentere generalforsamlingen for mulighederne for at etablere elevatorer på bagtrapperne.

Det er muligt at etablere elevatorer ved at fjerne bagtrapperne og bygge elevator i stedet for. På ejendommen er det muligt at etablere elevatorer på tre bagtrapper: Falkoner Allé 57, tv., Falkoner Allé 57, th. og Falkoner Allé 59. I Falkoner Allé 59 deler begge sider bagtrappe, mens der i Falkoner Allé 57 er separate bagtrapper.

Det er ikke muligt at etablere elevator i Falkoner Allé 61. Dette skyldes, at ejerforeningen i forbindelse med salg af loftsarealerne samtidigt solgte den øverste del af bagtrappen til køberen af arealet over Falkoner Allé 61, 4.tv. og 4.th.

Udformningen af elevatorerne vil være:

- *Falkoner Allé 57 th. etableres med stop i kælder og på hver etage og med udgang til gården*
- *Falkoner Allé 57 tv. etableres med stop på hver etage og med udgang til gården*
- *Falkoner Allé 59 etableres med stop på hver etage og med udgang til gården*

Kælderhøjden i nr. 59 er for lav til at er muligt at etablere kælderstop. Beboerne i denne opgang får adgang til kælderen med nedgang i hjørnet af ejendommen, hvor der i dag allerede er nedgang. Døråbninger i kælderen, der tidligere er blændet, vil blive åbnet op, hvorved der vil være adgang til kælderen under nr. 59 samt under nr. 57. Denne nedgang til kælderen vil også skulle benyttes af beboerne i Falkoner Allé 57. tv.



Elevatorer kan ikke fungere som nødudgang. Frederiksberg kommune giver dog mulighed for at etablere elevatorer på bagtrapperne, hvis dørene til lejlighederne udskiftes med nye brandsikre døre.

Der er indhentet et tilbud fra alevator.dk på etablering af de beskrevne elevatorer, udskiftning af døre i de to opgange, etablering af gennemgang i kælderrum med en samlet projektsum på ca. 4,5 mio. kr. inkl. moms. Elevatoren Falkoner Allé 57, th. vil være dyrere end de øvrige to elevatorer, da der laves adgang til kælderens og elevatoren går til 5. sal, hvor de to øvrige elevatorer går fra stueplan til 4. sal.

Formanden orienterede om de foreløbige undersøgelser.

Formanden oplyste, at betaling for etablering af elevatorerne udelukkende skal pålægges, de lejligheder, der får adgang til elevatoren. Der kan være tale om, at nogle fælles udgifter f.eks. til elevatorstop i kælderen, som alle kan bruge, skal betales af alle.

Det forventes, at der kan træffes beslutning hver opgang for sig. Der skal tages stilling til, hvordan man forholder sig med de lejligheder, der har udgang både til opgang 57 og 59 og derfor ville kunne betjenes af to elevatorer.

Der var generel positiv stemning overfor muligheden for at etablere elevatorer i ejendommen, forudsat betalingen modsvarer brugen.

Bestyrelsen arbejder videre mhp. fremsættelse af et konkret forslag til beslutning.

4. Regnskab og revisors påtegning

Administrator Lene B Larsen gennemgik foreningens årsrapport, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Udgifterne vedrørende den almindelige løbende drift har været stort set som forventet, men den igangværende tagudskiftning har i året påvirket driftsresultatet med et underskud på kr. 375.000, idet der er udgiftsført kr. 880.000 og indtægtsført de indbetalte ekstraordinære bidrag med kr. 505.000. Udgiften svarer til det stade, tagudskiftningen skønnes at være på ved regnskabsårets afslutning.

Herudover har der ikke været afholdt så store udgifter til den almindelige løbende vedligeholdelse, som forventet, hvorimod forbrugsudgifterne – særligt vandudgifterne – er steget, uden dog at være usædvanligt store.

Samlet har der været et underskud på kr. 211.245.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

5. Bestyrelsens og medlemmernes forslag

Der var ikke indkommet forslag

6. Budget for det kommende år

Formanden gennemgik det udsendte budgetforslag.



I lighed med tidligere år er budgettet i vidt omfang baseret på allerede kendte udgifter, hvor disse ikke er kendte, er udgifterne skønnet på baggrund af seneste regnskab.

Tagprojektet, der endnu ikke er afsluttet, indgår i budgettet for det kommende år med en udgift på kr. 5.900.000 og en indtægt fra salg af loftsarealer og refusion af visse byggeudgifter med kr. 3.971.000, som vedtaget sidste år.

Budgettet forudsætter uændret fællesbidrag med kr. 6.350 pr. fordelingstal, men med forhøjet fordelingstal fra 1.1.2019 for de solgte loftsarealer, og giver et overskud før afdrag på gældsbev. med kr. 160.825 i 2018/2019 og kr. 209.800 i 2019/2020.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

7. Valg af formand og øvrige bestyrelsesmedlemmer samt en suppleant

Genvalgt som formand blev Michael Steen. Genvalgt til bestyrelsen blev Anders Halckendorff, Peter Sølling-Jørgensen og Anders Christian Fredslund Andersen. Nyvalgt blev Elisabeth Palin.

8. Valg af revisor

Genvalgt som revisor blev GLB Revision.

9. Eventuelt

Intet

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lene Larsen

Dirigent

Serienummer: CVR:34877807-RID:23054694

IP: 109.70.xxx.xxx

2019-02-07 15:00:36Z

NEM ID 

Elisabeth Katariina Palin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-778837697589

IP: 93.160.xxx.xxx

2019-02-07 20:17:40Z

NEM ID 

Michael Steen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-610218957309

IP: 93.160.xxx.xxx

2019-02-07 20:35:43Z

NEM ID 

Peter Sølling-Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-125090281432

IP: 90.184.xxx.xxx

2019-02-07 22:37:58Z

NEM ID 

Anders-Christian Fredslund-Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-922061163381

IP: 167.220.xxx.xxx

2019-02-08 08:59:07Z

NEM ID 

Anders Halckendorff

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-593430209614

IP: 62.66.xxx.xxx

2019-02-09 14:54:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: I01WG-EU53N-XABGW-MHFQA-S2SPE-1638T

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**