



Sag: 81/320

Referat af

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ejerforeningen Godthåbsvej 2/Falkoner Allé 57 – 61

Tirsdag den 12. november 2019 kl. 17,00 afholdt ejerforeningen ordinær generalforsamling hos administrator, Njord Law Firm, Pilestræde 58, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning for det foregående år
3. Regnskab og revisors påtegning
4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag
 - a. Udskiftning af varmemfordelingsmålere og varmemålere
 - b. Etablering af elevator i Falkoner Allé 57 til højre
5. Budget for det kommende år, herunder bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage ekstraordinært afdrag på gældsbeholdning
6. Valg af formand og øvrige bestyrelsesmedlemmer samt en suppleant
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Foreslået og valgt til dirigent blev Lene B Larsen. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var gyldig indvarslet og beslutningsdygtig. Repræsenteret på generalforsamlingen var 8 ejere med fordelingstal 84/118.

Et medlem spurgte til om der i ejerforeningen er stemmetal, der er bortfaldet som følge af genudlejning af ejerlejligheder. Dirigenten bekræftede, at det var tilfældet, men at disse ikke er opgjort. I tilfælde af tvivl om afstemningsresultat vil det blive opgjort.

2. Formandens beretning for det foregående år

Formanden aflagde beretning for det foregående år.

Bestyrelsen har i det forløbne år brugt en del tid på tagudskiftning og på overførsel af fællesareal, der har krævet panthavertilsagn fra alle panthavere i alle ejerlejligheder, herunder ejerforeningens sikkerhed.

I forbindelse med tagudskiftningen har ejerforeningen lånt penge af fonden til betaling af byggeudgifterne indtil salgssummerne for loftsarealet blev betalt. Som led i salgsaftalen er den rente sendt videre til køberne, der ikke har betalt forlods. Der er uenighed med en køber angående denne rentebetaling, hvilket kan ende i en egentlig tvist.

Som afslutning på tagudskiftningen er der udarbejdet et nyt energimærke. Ejendommen har fået energimærke C.



Der har været en del problemer med varmeanlægget sidste vinter. Der er udskiftet varmeveksler, etableret spædvandsanlæg og etableret en vakuumafløfter. I år har der ikke været problemer med opstart af varmeanlægget, så det ser ud til at have hjulpet.

Ejerforeningen har også gennemført en facadeistandsættelse på hjørnet ved Tøj til Trolde. De grå skilteplader er fjernet og facaden er sat i stand og malet og der er udskiftet nedløbsrør. Samlet er facaden sat tilbage så tæt på oprindelig stand som mulig. Arbejdet er gennemført i samarbejde mellem ejerforeningen og hhv. ejer og lejer af butikken.

Formandens beretning blev enstemmigt godkendt.

3. Regnskab og revisors påtegning

Administrator fremlagde foreningens regnskab for det forløbne år, herunder byggeregnskab for udskiftning af taget og salg af loftsareal.

De indbetalte fællesbidrag er uændret pr fordelingstal, men fordelingstallet er forhøjet fra 101 til 118 pr 1. januar 2019 i forbindelse med salg af loftsarealet, hvorfor indtægten er lidt højere end sidste år.

Udgifterne har stort set svaret til det budgetterede, bortset fra udgifterne til vedligeholdelse, der har været væsentligt højere end budgetteret, først og fremmest på grund af udgifterne til varmeanlæg. Samlet har der været et underskud på kr. 684.370.

Nettoudgiften for udskiftning af taget har været kr. 1.612.074,31 og består af de samlede ordinære håndværkerudgifter, kr. 4.161.625 og ekstra udgifter og individuelle udgifter kr. 690.689,26. Udgifter til teknisk rådgiver har været kr. 451.554,39 og følgeudgifter til entreprisforsikring, byggeansøgning, administration, energimærke og opmåling af loftsetagen har været kr. 222.857,91. I alt har byggeudgifterne været kr. 5.526.726,56, hvortil kommer refusion af udgifter til udskiftning af tag over Godthåbsvej med kr. 300.000.

En del af udgifterne er direkte forårsaget af indretning af beboelsesarealet på 5. sal. Det har i alt været kr. 1.127.152,25, som refunderes af de fire købere af loftsarealet og med fradrag indtægten fra salg af loftsareal med kr. 3.087.500 og de kr. 880.000 der blev udgiftsført sidste år giver det netto en udgift for ejerforeningen i år med kr. 732.074,31.

Ved regnskabsafslutningen har ejerforeningen stadig en del af købesummen og de individuelle arbejder jf. byggeregnskabet til gode hos køberne. Der er i alt tilgodehavende på kr. 2.371.690 hos de fire købere, heraf bl.a. også vedrørende renteindtægter for ejerforeningens udlæg af byggeudgifter med ca. kr. 50.000 som ikke er anerkendt af en køber.

Fordelingstallene er forhøjet i fra 101 til 118 i årets løb. Af note 16 fremgår udgifterne for hhv. 1. og 2. halvår af regnskabsåret opgjort hver for sig. Samlet har ejerforeningen tilgode hos medlemmerne med kr. 444.069.

Regnskabet inkl. byggeregnskab for udskiftning af tag blev enstemmigt godkendt.



4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag

a. Udskiftning af varmekfordelingsmålere og varmemålere

Bestyrelsen foreslog udskiftning af varmekfordelingsmålere på radiatorerne og udskiftning af varmt vands målere, begge dele til nye målere, der kan fjernaflæses. Udskiftningen, der vil give mere nøjagtig aflæsning og sikre, at alle målere kan aflæses uden adgang til lejlighederne, er budgetteret til kr. 120.000.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

b. Etablering af elevator i Falkoner Allé 57 til højre

To medlemmer har stillet forslag om etablering af elevator i Falkoner Allé 57, højre side. Forslaget er stillet i forlængelse af tidligere orientering om etablering af elevatorer, samt forespørgsel blandt medlemmerne om interessen for etablering af elevator. Det er i øjeblikket kun i 57 til højre, der er interesse for elevator.

Dirigenten orienterede om at generalforsamlingen skal træffe beslutning om, hvorvidt der kan installeres elevator efter vedtægternes § 7, hvorefter mindst $\frac{3}{4}$ af de mødende medlemmer skal stemme for. Betalingen er efter forslaget forudsat fordelt alene på de medlemmer, der får adgang til elevatoren, herunder betaling af de fremtidige driftsudgifter.

Nogle medlemmer udtrykte bekymring over den øgede adgang for gæster og evt. kunder til erhvervene på 1. sal, der vil komme gennem gården, samt til skyggevirkningen fra det forhøjede trappetårn, elevatoren skal placeres i. Der blev også drøftet muligheden for at lave en fælles elevator til begge sider i opgang 57, selvom det vil give stop mellem etagerne.

Grundet modstand vurderede forslagsstillerne at forslaget ville blive nedstemt. Ingen ønskede forslaget sat til afstemning.

5. Budget for det kommende år, herunder bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage ekstraordinært afdrag på gældsbevis

Formanden gennemgik det udarbejdede budget. I lighed med tidligere år er budgettet i høj grad baseret på allerede kendte udgifter.

Der er afsat kr. 100.000 til den løbende vedligeholdelse, kr. 120.000 til udskiftning af varmemålere, som besluttet og derudover kr. 200.000 til istandsættelse af ejendommens facade ved Tøj til Trolde, som nævnt i beretningen.

Der forventes afdraget kr. 1.000.000 på ejerforeningens gæld, og bestyrelsen forventer at kunne afdrage yderligere når ejerforeningens tilgodehavende bliver indbetalt.

Budgettet forudsætter uændret fællesbidrag på kr. 6.350 pr. fordelingstal.

Budgettet blev enstemmigt godkendt, herunder bemyndigelse til at betale ekstraordinære afdrag, hvis bestyrelsen skønner der er likviditet til det.



6. Valg af formand og øvrige bestyrelsesmedlemmer samt en suppleant

Genvalgt som formand blev Michael Steen. Genvalgt til bestyrelsen blev Anders Halckendorff, Christian Fredslund og Peter Sølling. Nyvalgt blev Mia Borup.

Genvalgt som suppleant blev Steffen Jørgensen.

7. Valg af revisor

Genvalgt som revisor blev GLB Revision.

8. Eventuelt

Et medlem efterspurgte bedre lys gennem porten og i gården. Bestyrelsen kigger på det.

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: 93.176.xxx.xxx

2019-12-03 13:46:37Z

NEM ID 

Anders-Christian Fredslund-Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-922061163381

IP: 167.220.xxx.xxx

2019-12-03 17:50:07Z

NEM ID 

Peter Sølling-Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-125090281432

IP: 90.184.xxx.xxx

2019-12-03 17:57:05Z

NEM ID 

Michael Steen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-610218957309

IP: 93.160.xxx.xxx

2019-12-03 18:35:21Z

NEM ID 

Anders Halckendorff

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-593430209614

IP: 62.66.xxx.xxx

2019-12-05 19:54:59Z

NEM ID 

Mia Marie Borup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-050429324328

IP: 109.56.xxx.xxx

2019-12-08 10:45:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q5TCG-2JYVF-UB1NU-26K8L-LMLE2-CBJ4N

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>