

Referat af
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
i

Ejerlejlighedsforeningen Godthåbsvej 2/Falkoner Allé 57-61

Mandag den 21. juni 2010 kl. 17,00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling hos administrator, MAQS Law Firm, Pilestræde 58, København K, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Etablering af altaner – status og endelig beslutning:

1. Beslutning om opsætning af altaner ved alle lejligheder på 2. 3. og 4. sal i ejendommen og godkendelse af udformning

- a. Ejerforening opsætter 1 altan til hver lejlighed på 2. 3. og 4. sal i ejendommen. Der kan ikke opsættes altaner på 1. sal og på 5. sal. jf. vedlagte tegning.
- b. Altaner i størrelse 360 x 140 cm. udformes med fast bund, altanrækværk med balustre i stål, håndlister og altandæk i mahogni.

2. Godkendelse af altanbudget, herunder beslutning om blindaltan og finansiering

- a. For at opfylde kommunens krav skal der til lejligheden Falkoner Allé 57, 2. sal. tv. etableres to altaner. Heraf etableres den ene som en blindaltan, hvortil der ikke er udgang fra lejligheden. Bestyrelsen foreslår, at omkostningerne til etablering af blindaltanen fordeles ligeligt på hver af de øvrige altaner, 17 stk.
- b. Omkostningerne til etablering af altaner fordeles på de enkelte altaner som det fremgår af budgettet. Bestyrelsen foreslår, at altanerne finansieres med et fælleslån, som hvert medlem kan indfri sin andel af, herunder indbetale sin andel før lånet etableres. Det er en forudsætning, at kun de medlemmer, der ikke har indfriet sin andel af altanprojektet hæfter for lånet, og at den hæftelse er pro-rata.

3. Bemyndigelser til bestyrelsen

- a. Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med entreprenør og teknisk rådgiver om etablering af altaner iht. beslutning under pkt. 1
- b. Bestyrelsen bemyndiges til at optage byggekredit på indtil kr. 2.800.000
- c. Bestyrelsen bemyndiges til at opkræve ekstraordinært fællesbidrag fra hvert medlem jf. altanbudget, samt optage fælleslån på restbeløbet iht. pkt. 2

1. Valg af dirigent

Foreslået og valgt til dirigent blev Lene B. Larsen, ejendomsadministrator, MAQS Law Firm. Dirigenten konstaterede, at der repræsenteret på generalforsamlingen var 13 ejere, som repræsentanter for 24 ud af 26 ejerlejligheder med fordelingstallet 93/100, heraf 1 ejer med fordelingstal 3/100 ved fuldmagt.

2. Etablering af altaner – status og endelig beslutning:

Arkitekt Jørgen Balslev orienterede om forhandlingerne med kommunen, herunder at ejendommen som særlig bevaringsværdig er omfattet af kommunens meget skrappe krav til placering og udformning af altaner. Kravene til netop denne ejendom er skærpet med en ny lokalplan for området. Det betyder, at det ikke er muligt at få tilladelse til kun at lave de altaner, som de enkelte ejere ønsker. Frederiksberg kommune har godkendt placeringen af altanerne på den vedlagte tegning af altanerne, og ændringer hertil er ikke mulig.

Generalforsamlingen har tidligere besluttet, at opsætning af altan ved hver lejlighed er frivilligt for de enkelte ejere. Da det ikke kan gennemføres ønsker bestyrelsen at lade generalforsamlingen beslutte om de nye forudsætninger skal betyde, at der træffes en beslutning om fælles opsætning af altaner. Det forudsættes at den tidligere beslutning om betaling fastholdes, således at hver ejer skal betale de omkostninger, der direkte kan henføres til de enkelte lejligheder og fællesomkostninger til projektering, tilsyn mv. fordeles på antallet af altaner.

På forespørgsel oplyste Jørgen Balslev, at kommunens krav må forstås sådan, at det er altanen på facaden, der er kravet. Det er ikke en forpligtelse at der er adgang til den fra lejligheden, så den enkelte kan vælge at vente med at lave åbning til altanen på et senere tidspunkt, eller kan frit vælge om fra hvilket rum, der skal være adgang til altanen hvis der er flere muligheder. Det vil også konkret blive aftalt med den enkelte, om der skal flyttes eller nedlægges radiatorer m.v. inde i lejlighederne.

I budgetoversigten er der lidt usikkerhed om hvorvidt der er 3 eller 2 fags altan dør. Arkitekten oplyste, at det vil blive aftalt konkret med hver enkelt ejer.

1. Beslutning om opsætning af altaner ved alle lejligheder på 2. 3. og 4. sal i ejendommen og godkendelse af udformning

- a. Ejerforening opsætter 1 altan til hver lejlighed på 2. 3. og 4. sal i ejendommen. Der kan ikke opsættes altaner på 1. sal og på 5. sal. jf. vedlagte tegning.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning. For stemte 10 ejere med fordelingstallet 80/100, imod stemte 3 ejere med fordelingstallet 13/100. Forslaget blev vedtaget.

- b. Altaner i størrelse 360 x 140 cm. udformes med fast bund, altanrækværk med balustre i stål, håndlister og altandæk i mahogni.

Der var tilslutning til den angivne udformning af altanerne, der blev vedtaget.

2. Godkendelse af altanbudget, herunder beslutning om blindaltan og finansiering

- a. For at opfylde kommunens krav skal der til lejligheden Falkoner Allé 57, 2. sal. tv. etableres to altaner. Heraf etableres den ene som en blindaltan, hvortil der ikke er udgang fra lejligheden. Bestyrelsen foreslår, at omkostningerne til etablering af blindaltanen fordeles ligeligt på hver af de øvrige altaner, 17 stk.

Et medlem foreslog, at den til enhver tid værende ejer af den lejlighed, hvortil der etableres en blindaltan, skal tilbagebetale anlægsudgiften, såfremt der på et senere tidspunkt etableres adgang til altanen.

Ændringsforslaget blev enstemmigt vedtaget, og det samlede forslag med ændringsforslaget blev vedtaget med 10 stemmer, med fordelingstal 80/100 for.

- b. Omkostningerne til etablering af altaner fordeles på de enkelte altaner som det fremgår af budgettet. Bestyrelsen foreslår, at altanerne finansieres med et fælleslån, som hvert medlem kan indfri sin andel af, herunder indbetale sin andel før lånet etableres. Det er en forudsætning, at kun de medlemmer, der ikke har indfriet sin andel af altanprojektet hæfter for lånet, og at den hæftelse er pro-rata.

Fordelingen mellem de enkelte lejligheder er baseret på den tidligere beslutning, således at alle omkostninger, der direkte kan henføres til en bestemt lejlighed, betales af ejeren af denne. Alle følgeudgifter, projektering, forsikring osv. fordeles ligeligt på antallet af altaner.

På forespørgsel oplyste administrator, at der ikke aktuelt er indhentet tilbud på fælleslån, men at man vil drøfte det med foreningens bank, hvis forslaget vedtages. Det vil være op til hver enkelt at betale sin andel ind kontant eller på et hvilket som helst tidspunkt at indfri sin andel af fælleslånet.

Det samlede anlægsbudget, kr. 2.782.569, blev vedtaget med 1 stemme, 5/100, imod.

3. Bemyndigelser til bestyrelsen

- a. Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med entreprenør og teknisk rådgiver om etablering af altaner iht. beslutning under pkt. 1
- b. Bestyrelsen bemyndiges til at optage byggekredit på indtil kr. 2.800.000
- c. Bestyrelsen bemyndiges til at opkræve ekstraordinært fællesbidrag fra hvert medlem jf. altanbudget, samt optage fælleslån på restbeløbet iht. pkt. 2

Alle bemyndigelser til bestyrelsen blev vedtaget. Ingen stemte imod.

København, den 9. juli 2010

Lene B. Larsen, dirigent