

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

Mandag den 26. november 2007 kl. 17,00 afholdt ejerforening ordinær generalforsamling hos administrator, MAQS Law Firm, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning for det foregående år
3. Regnskab og revisors påtegning
4. Salg loftsarealerne
 - a. Godkendelse af vilkår for salg af loftsarealer
 - I. Overtagelse af indrettet pulterrum i kælderen og nedlæggelse af resterende pulterrum på loftet
 - II. Godkendelse af fordelingstal og fællesbidrag
 - III. Bemyndigelse til bestyrelsen til at gennemføre salget på de godkendte vilkår
 - b. Auktion
 - c. Disponering af eventuelt salgsprovenu for frasalg af loftsarealerne
5. Etablering af altaner
 - a. Beslutning om etablering af altaner efter ønske fra de enkelte ejere
 - b. Bemyndigelse til bestyrelsen til at indgå aftale med teknisk rådgiver og entreprenør indenfor en budgetramme på kr. 1.725.000 inkl. moms for 15 altaner
 - c. Ændring af vedtægterne – tilføjelse til vedtægternes § 7 som nyt punkt:
 - d. Beslutning om kontant indbetaling af kr. 115.000 jf. vedlagte byggebudget efter nærmere anvisning fra administrator
6. Budget for det kommende år
 - a. Beslutning om ekstraordinært afdrag på indtil kr. 100.000 på foreningens gæld til fonden
 - b. Bemyndigelse til bestyrelsen til optagelse af driftskredit på indtil kr. 50.000
7. Bestyrelsens og medlemmernes forslag
8. Valg af formand og øvrige bestyrelsesmedlemmer samt en suppleant
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Tilstede på generalforsamlingen var repræsentanter for 23. ejerlejligheder med fordelings-tallet 86/100.

1. Valg af dirigent

Foreslået og valgt som dirigent blev administrator Lene B. Larsen

2. Formandens beretning for det foregående år

Formanden aflagde beretning for det forløbne år. Der er i det forløbne år blevet udskiftet to faldstammer. De to forløb har været meget forskellige, hvor især det sidste har givet nogle gener for de berørte beboere. Det skal der være mere opmærksomhed på ved fremtidige arbejder.

Derudover er der i årets løb arbejdet med salg af loftsarealerne, hvor opmålingen af kælderarealerne har taget ganske lang tid.

Formandens beretning blev enstemmigt godkendt.

3. Regnskab og revisors påtegning

Lene B. Larsen gennemgik det udsendte årsregnskab for ejerforeningens drift. Der har i årets løb været et mindre underskud på kr. 33.508. Underskuddet skyldes først og fremmest, at der er udskiftet to faldstammer i regnskabsåret, der er kun budgetteret med en enkelt.

Bortset herfra har omkostningerne stort set været som budgetteret.

Ejerforeningens årsregnskab blev enstemmigt godkendt.

4. Salg loftsarealerne

a. Godkendelse af vilkår for salg af loftsarealer

I. Overtagelse af indrettet pulterrum i kælderen og nedlæggelse af resterende pulterrum på loftet

Det er en betingelse for at loftsarealet kan sælges, at der kan anvises pulterrum andet steds på ejendommen. Der er for nogle år siden indrettet pulterrum i kælderen, der er taget i brug af ejerne. Pulterrummene er indrettet i kælderen der hører til ejerlejlighed nr. 1. Ejeren af ejerlejlighed nr. 1 oplyste på generalforsamlingen at man er indstillet på at overdrage den del af kælderrummet til ejerlejlighed nr. 1, der er indrettet som pulterrum, til ejerforeningen.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt at overtage 104 m² kælderareal indrettet som pulterrum, samt kældergange. Arealet er fremover fællesejendom.

II. Godkendelse af fordelingstal og fællesbidrag

I henhold til tidligere beslutning fastsættes fordelingstallene for loftsarealerne tilsvarende de underliggende lejligheder. Fordelingstal og fællesbidrag godkendtes enstemmigt således :

Nr.	Placering		Areal	Fordelings- tal	Fælles- bidrag
27 a	57, th	ca.	20	1	6.350
28 b	57, tv.	ca.	80	4	25.400
29 x	59, 5.tv.	ca.	55	3	19.050
30 d	59, 5.th.	ca.	75	4	25.400
31 e	61, tv.	ca.	55	3	19.050
32 f	61, th.	ca.	50	3	19.050

III. Bemyndigelse til bestyrelsen til at gennemføre salget på de godkendte vilkår

Bestyrelsen bemyndigedes til at gennemføre salg af loftsarealer på de vilkår der blev godkendt på den ekstraordinære generalforsamling den 29. august 2006, med fællesbidrag jf. ovenfor, samt i vilkår som fastsat i auktion over ejerlejlighed, godkendtes.

b. Auktion

Ingen ønskede at byde på auktion. Der udsendes auktionsvilkår og fastsættes et tidspunkt til at indsende eventuelle bud på køb af loftsarealerne.

c. Disponering af eventuelt salgsprovenu for frasalg af loftsarealerne

Punktet er bortfaldet.

5. Etablering af altaner

a. Beslutning om etablering af altaner efter ønske fra de enkelte ejere

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt, at der kan etableres altaner til de enkelte lejligheder efter ønske fra de enkelte ejere.

b. Bemyndigelse til bestyrelsen til at indgå aftale med teknisk rådgiver og entreprenør indenfor en budgetramme på kr. 1.725.000 inkl. moms for 15 altaner

Der var tilslutning til at gennemføre arbejdet med forpligtende tilslutning fra hver enkelt ejer. Der er umiddelbart en stor tilslutning, men generalforsamlingen ønsker at tage stilling til den fysiske udformning forinden beslutning om iværksættelse af arbejdet.

Bestyrelsen oplyste at de angivne priser er inkl. alt udvendigt arbejde og altandør, men uden indvendigt arbejde. Der kan komme tillæg hvis der skal flyttes en radiator eller skal laves andet individuelt arbejde.

Der er enighed om at arbejdet gennemføres som samlet projekt af ejerforeningen, men med betaling fra hver enkelt ejer i forhold til dennes andel af omkostningerne.

Der indhentes tilkendegivelse fra hver enkelt indenfor de skitserede økonomiske rammer. På den baggrund arbejder bestyrelsen videre med et konkret forslag hvoraf også den fysiske udformning af altanerne fremgår. Herefter indkaldes til fornyet generalforsamling med endelig beslutning herunder godkendelse af budget og beslutning om indbetaling.

c. Ændring af vedtægterne – tilføjelse til vedtægternes § 7 som nyt punkt:

"Etablering og vedligeholdelse af altaner.

Omkostninger til etablering af altaner betales ligeligt pr. altan. Efterfølgende etablering af yderligere altaner skal ske således at udformning og opsætning er tilsvarende allerede opsatte altaner. Opsætning kan ske efter forudgående skriftlig tilladelse fra ejerforeningens bestyrelse. Bestyrelsens anvisninger skal følges.

Enhver fremtidig vedligeholdelse, herunder udvidelse, udskiftning eller fjernelse af altaner, herunder enhver følgeomkostning, forestås af ejerforeningen men således at omkostningerne fordeles ligeligt på den eller de lejligheder, hvis altaner berøres af arbejdet."

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt forslag til ændring af vedtægterne.

d. Beslutning om kontant indbetaling af kr. 115.000 jf. vedlagte byggebudget efter nærmere anvisning fra administrator

Punktet er udsat til endelig godkendelse af den fysiske udformning af altanerne er fastlagt og et endeligt byggebudget er vedtaget. Dog skal der ske kontant indbetaling for de enkelte ejeres andel af anlægsomkostningerne.

6. Budget for det kommende år

a. Beslutning om ekstraordinært afdrag på indtil kr. 100.000 på foreningens gæld til fonden

b. Bemyndigelse til bestyrelsen til optagelse af driftskredit på indtil kr. 50.000

Budgettet er i lighed med tidligere år i vidt omfang baseret på allerede kendte omkostninger. Hvor omkostningerne ikke er kendte er de skønnet på basis af sidste års regnskab. I det seneste år har foreningens likviditet været god. Bestyrelsen foreslår derfor at der foretages et ekstraordinært afdrag på kr. 100.000 på foreningens gæld. Det kan betyde, at der vil være kortvarigt behov for en kredit. Det forudsætter derfor at bestyrelsen bliver bemyndiget til at etablere en driftskredit på kr. 50.000.

Herudover er afsat kr. 30.000 til udvidelse af cykelskur i gården.

Bestyrelsens forslag til budget, inkl. ekstraordinært afdrag på kr. 100.000 på foreningens gæld samt bemyndigelse til bestyrelsen til at etablere en driftskredit på kr. 50.000 blev enstemmigt vedtaget. Fællesbidragene er fastsat til kr. 6.350 pr. fordelingstal.

7. Bestyrelsens og medlemmernes forslag

Ingen forslag

8. Valg af formand og øvrige bestyrelsesmedlemmer samt en suppleant

Genvalgt som formand blev Michael Steen, Falkoner Allé 57, 4.th.

Genvalgt som bestyrelsesmedlemmer blev Anders Halckendorff, Falkoner Allé 57, 2.th. og Thomas Bøgelund Jørgensen, Falkoner Allé 61, 4.tv.

Nyvalgt som suppleant blev Michael Vangsted Jensen, Falkoner Allé 57, 4.tv.

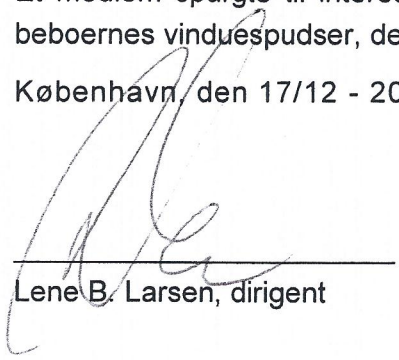
9. Valg af revisor

Genvalgt som revisor blev RSM Plus.

10. Eventuelt

Et medlem spurgte til interessen for fælles vinduespudsning. Det forsøges koordineret med en af beboernes vinduespudser, der kommer i ejendommen i forvejen.

København, den 17/12 - 2007



Lene B. Larsen, dirigent