

Ejerforeningen Grønnehavegaard

År 2010, tirsdag d. 30. november kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Grønnehavegaard på Allégade 10, 2000 Frederiksberg.

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Christian Murmann, Morten Børkop, Ib Jørgensen og Tomas Hermansen. Fra administrator Dansk Financia A/S deltog Per Solberg Hansen og Bettina Blach Petersen.

I alt var 68 ejerlejligheder repræsenteret.

I henhold til indkaldelse og foreningens vedtægter behandledes følgende.

DAGSORDEN

a. Valg af dirigent

Christian Murmann bød velkommen og foreslog Per Solberg Hansen som dirigent, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet mere end 2/3 af ejerforeningens medlemmer var repræsenteret.

Dirigenten oplyste, at de fremsatte om renovering efter foreliggende oplysninger ikke omfatter væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, men at forslagene dog var så omfattende, at vedtagelse af forslagene efter dirigentens opfattelse krævede tilslutning fra mere end 2/3 af fremmødte jf. vedtægternes § 10.

b. Valg af referent.

Bettina Blach Petersen blev valgt som referent.

c. Forslag om renovering.

Christian Murmann gennemgik bestyrelsens forslag til behandling af dagsordenen.

Renovering.

Søren Schødt, fra Schødt arkitekter gennemgik kort den udarbejdede vedligeholdelsesplan og fremhævede de væsentligste punkter:

- Taget er i dårlig stand. Det er slidt. Det er konstateret, at tagsten og rygsten falder af. Derfor anbefales udskiftning frem for yderligere løbende vedligeholdelse.
- Der er isoleringskrav ved nyt tag, men det bør medføre en bedre varmeøkonomi.
- Da udskiftning af tag kræver stillads, anbefales, at øvrige arbejder, der kræver stillads, udføres samtidig: udskiftning af tagrender, isolering af lofter m.v.
- Der bør samtidig foretages undersøgelser omkring svamp i ejendommen, så eventuelle angreb kan forebygges.
- Der er konstateret sætningskader og revner i muren i flere lejligheder. Man opfordres til at følge udviklingen.
- Faldstammer samt stig-strenger kan udskiftes løbende - behøver ikke udskiftning akut.
- Der er ikke umiddelbart fundet fejl på el-installationer.

- Det er vigtigt, at de ventilationskanaler, som lejlighederne har, bliver rensset. Det giver bedre indeklima.

Arbejdet vil tage omkring 9 måneder, herunder 20 uger med stillads.

Finansiering

Per Solberg Hansen forklarede kort omkring finansiering af projektet. Fælleslån (banklån) er ikke muligt i ejerforeningen, idet ejerforeningens vedtægter (§ 8) fastsætter, at "Fælleslån kan ikke stiftes, medmindre samtlige medlemmer er enige herom". Erfaringsmæssigt kan der ikke opnås 100% enighed, hvorfor fælleslån ikke anses for en realistisk finansieringsmulighed. Det er efter dirigentens opfattelse ikke muligt at ændre/slette denne bestemmelse i vedtægterne uden at samme betingelse som optagelse af lån er overholdt, dvs. alle ejere skal være enige herom.

Ejerforeningen har ingen opsparing/egenkapital og de nugældende vedtægter giver forholdsvis begrænsede muligheder for opsparing.

Det er således nødvendigt, at alle ejere må indbetale deres andel kontant forlods.

Pakke 1 er i henhold til det udsendte materiale budgetteret til kr. 15.291.000 eller kr. 2.231 pr. fordelingstal.

Pakke 2 er i henhold til det udsendte materiale budgetteret til kr. 11.825.022 eller kr. 1.725 pr. fordelingstal.

Per Solberg Hansen nævnte, at eftersom alle ejere skal betale hele deres andel kontant (hvilket afhængig af lejlighedens størrelse kan være væsentlige beløb), vil det indebære en risiko for ejerforeningen, såfremt der er ejere, der ikke kan indbetale. Enhver tabsrisiko kan således kun elimineres, såfremt alle ejere betaler hele deres andel før arbejdet igangsættes.

Tagboliger.

Herefter fik Søren Schødt ordet igen for at redegøre nærmere for muligheden for at etablere tagboliger.

Der var umiddelbart to muligheder:

- Lejligheder, der ligger øverst får mulighed for at købe loftsareal med henblik på udvidelse af eksisterende bolig.
- Etablering af nye loftslejligheder, dvs. reelt en forøgelse af etager og antallet af lejligheder.

Uanset hvilken af ovennævnte mulige alternativer, der evt. vælges, er det en forudsætning, at der etableres pulterrum til alle lejligheder.

Søren Schødt afsluttede sit indlæg, med at opliste fordele og ulemper ved tagboliger.

Fordele:

Flere ejere til at bidrage til ejerforeningens fælles økonomi
Optimal udnyttelse af fællesarealer
Etablering kan med fordel ske samtidig med tagudskiftning.

Ulemper:

Flere beboere og dermed større slid på ejendommen, særligt opgangene.
Flere driftsomkostninger
Tilgængelighedskrav skal opfyldes.

Slutteligt opsummeredes:

Ejerforeningens ordinære budget kan kun rumme løbende vedligeholdelse og ikke den omfattende renovering, som skønnes nødvendig nu.

De anførte tal er prisoverslag, der ikke er endeligt. Egentlige tilbud indhentes først i tilfælde af beslutning. Såfremt det efter indhentning af tilbud viser sig, at budget/prisoverslag ikke kan overholdes, indkaldes til ny generalforsamling - eventuelt den næste ordinære generalforsamling. Der er sat 10% af til uforudsete udgifter.

Herefter åbnedes for en debat om forslagene.

Forslagene og omfanget af nødvendig renovering debatteredes, og der var mange tekniske spørgsmål, som besvaredes. I forbindelse med debatten nævntes, at nye tagrender anbefales udført i zink på grund af bedre holdbarhed.

Generelt gav generalforsamlingen udtryk for opbakning til forslag og behov for en større renovering, men der udtryktes bekymring om finansiering og risikoen for tab, såfremt nogle ejere ikke betaler. Ligeledes gav flere ejere udtryk for bekymring for konsekvenserne, såfremt de anførte prisoverslag ikke kunne overholdes, f.eks. hvis der konstateredes råd og svamp.

Søren Schødt oplyste, at han anbefaler udarbejdelse af en svamperapport ved udskiftning af tag. Herved kan risici for uforudsete udgifter reduceres. Bettina Petersen oplyste på given forespørgsel, at administrator vil undersøge ejerforeningens forsikringsforhold, idet ejerforeningen dog skal være opmærksom på, at råd og visse svampeangreb uanset forsikringsforhold, ikke er dækket.

Etablering af tagboliger er IKKE en del af det foreliggende forslag, idet dette kræver bedre tid og dialog med mulige investorer. Man skal dog være opmærksom på, at det tager længere tid og de priser og vilkår, der kan opnås ikke er så gunstige som tidligere som følge af tidernes ugunst på ejendomsmarkedet.

Flere ejere spurgte til sikkerhed for at alle kan betale. Ejere kan være teknisk insolvente og dermed afskåret fra at opnå lån. En ejere holdt et indlæg og bad bestyrelsen overveje at trække forslagene tilbage og i stedet søge vedtægterne ændret (så opsparing og optagelse af lån bliver muligt) hvorved ejerforeningen kan spare op og udføre arbejdet, når der er bedre sikkerhed for, at ejerforeningen ikke har tabsrisici. Bestyrelsen valgte dog at bede dirigenten om, at forslagene blev sat til afstemning.

Efter debat formulerede dirigenten følgende afstemningstema:

Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at fortsætte renoveringsplan benævnt "pakke 1" i indkaldelse af 17.11.2010.

Bemyndigelsen omfatter, at bestyrelsen kan anmode Schødt Arkitekter A/S udarbejde arbejdsbeskrivelser og udbudsmateriale, samt indsende ansøgning om byggetilladelse til Frederiksberg Kommune, samt afholde de hermed forbundne omkostninger.

Den samlede budgetramme er angivet til max kr. 15.291.393,75. Bestyrelsen bemyndiges til at iværksætte renoveringsarbejder i pakke 1 og indgå de i den forbindelse nødvendige aftaler, når følgende forudsætninger er opfyldt:

- 1) Der skal til ejerforeningens førstkommende generalforsamling forelægges et ajourført budget baseret på indhentede tilbud fra håndværkere. Dette budget danner grundlag for opkrævning hos ejerne.
- 2) Alle ejere skal have enten indbetalt deres andel af det samlede budget kontant, eller have stillet en uigenkaldelig bankgaranti.

Der foretoges afstemning:

37 ejere stemte for.
31 ejere stemte mod.

Med henvisning til dirigentens indledende bemærkninger omkring vedtagelse, konstateredes, at forslaget om pakke 1, ikke var vedtaget.

Der foretoges herefter afstemning om samme afstemningstema, dog med den ændring, at det er forslaget benævnt "pakke 2" til en budgetramme på kr. 11.825.022.

55 ejere stemte for
13 ejere stemte mod.

Forslag 2/pakke 2 var således vedtaget.

Bestyrelsen blev rost for deres indsats.

Herefter var der ikke flere der ønskede ordet, og generalforsamlingen afsluttedes.

Som dirigent:


Per Solberg Hansen

I bestyrelsen:


Thomas Hermansen


Christian Murmann

Morten Børkop

Ib Jørgensen

Karin Hellemann

