

## Referat

Bestyrelsesmøde Grønnehavegaard den 7.7.2010

Til stede: Morten, Tomas, Ib og Christian

Ikke til stede: Karen, Lau, Daniel

### 1. Nye ejere

Stockflethsvej 39 mf.

Jesper Loiborg

Dorte Loiborg

### 2. Vedligeholdelsesplan

Rådgivningsfirmaet Schödt er valgt til at udarbejde en vedligeholdelsesplan for Grønnehavegaard.

### 3. Vedtægtsændringer

Bestyrelsen skønner det nødvendigt at afholde en ekstraordinær generalforsamling, med henblik på at ændre ejerforeningens vedtægter, for derigennem at forbedre handlemulighederne i forbindelse med etablering og udskiftning af taget. Herunder finansieringsmuligheder og evt. frasalg af loftareal til udvidelse af eksisterende lejligheder og/eller etablering af nye. Det tilstræbes at give vedtægterne en generel opdatering, således at de bliver mere tidssvarende.

Den ekstraordinære generalforsamling vil ikke berøre tagfornyelsesprojektet, men udelukkende foreningens vedtægter. Dette vil forenkle og effektivisere bestyrelsens fremtidige arbejde til gode for foreningsmedlemmer.

### 4. Indreguleringsventiler

Der udarbejdes en ingeniørrapport over Ejerforeningens varmeanlæg.

### 5. Vedligeholdelse af varmevekslere

Varmevekslerne renses før varmesæsonen starter.

### 6. Renovering af opgang 135

Bagindgangen i 135 vil blive renoveret, gulv og vægge repareres for sætningsskader. Arbejdet påbegyndes i august.

### 7. Haveprojektet

I uge 28 vil der blive etableret legeplads ved rotunden af Skånebyg.

### 8. Indvielsesfest for grillplads og legeplads (med loppemarked)

Der afholdes indvielsesfest af grill/opholdsarealet og legepladsen lørdag d. 21. august. Vi starter kl. 14 med loppemarked i gården. Kom op sæt din egen stand op. Ca. kl. 16 tændes grillen, og man kan nyde en pølse og en øl eller vand. Se i øvrigt opslag som kommer op i opgangene i starten af uge 32.

### 9. Nyt bestyrelsesmøde

Tirsdag d. 17. august kl. 19.30 i bestyrelseslokalet.

## Referat

Bestyrelsesmøde Grønnehavegaard den 22. juni 2010

Til stede: Christian Murmann, Thomas Hermansen, Ib Jørgensen, Karen Hellemann og Lau Frøkjær  
(1.Suppl.)

Ikke til stede: 2. Suppl. Daniel Riber Rønne, Morten Børkop

### 1. Godkendelse af referat fra 27.05.2010

Referatet blev godkendt.

### 2. Taget

Bestyrelsen havde besøg af Søren Andersen og Morten Due fra firmaet lofts.dk, som introducerede bestyrelsen til muligheden for at finansiere dele af tag-udskiftningen ved at inddrage loftsrummene og dermed frasælge loftet til nye ejerlejligheder. Frasalget vil medføre nye lejligheder eller udvidelse af eksisterende sals lejligheder. Som følge heraf, vil alle beboere i stedet sikres et lovpligtigt pulterrum i kælderen efter gældende vedtægter. Bestyrelsen gør i den forbindelse opmærksom på, at den stadig befinder sig i en undersøgelsesfase og at en endelig beslutning vedr. udskiftning og finansiering af taget, vil blive foretaget ved en generalforsamling.

For at sikre en tilstrækkelig nuanceret vurdering af tagets stand og behov for udskiftning, får bestyrelsen den 25. juli kl. 17 besøg af Lars Møller Andersen, Fogh & Følner A/S, som vil komme med deres estimat på tagets stand samt en tidshorizont på hvornår en egentlig udskiftning bør finde sted.

### 3. Vedligeholdelsesplan

Der er fra flere sider ytret ønske om en 10 årig vedligeholdelsesplan, der skal vise hvilke arbejder der ligger og venter i ejendommen indenfor en 10 år årrække samt hvorledes de mest hensigtsmæssigt prioriteres. Bestyrelsen har kontaktet Schiødt Arkitekter vedr. udarbejdelse af en sådan plan. Søren Schiødt vil ved et møde med bestyrelsen torsdag den 1. juli 2010 lave en gennemgang af deres koncept efterfulgt af en kort besigtigelse af ejendommen. Bestyrelsen vil herefter tage stilling til tilbuddet fra Schiødt.

### 4. Nyt bestyrelsesmøde

Onsdag den 7. juli kl. 19.30 i bestyrelseslokalet.

## Ejerforeningen Grønnehavegaard

År 2010, tirsdag d. 9. februar kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Grønnehavegaard på Allégade 10, 2000 Frederiksberg.

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Christian Murmann, Margit Krumholt, Morten Børkop, Ib Jørgensen og Karen Hellemann, der var indtrådt i stedet for Sofie Louise Sandbjerg Sørensen. Fra administrator Dansk Financia A/S deltog Per Solberg Hansen, Heidi Schmidt og Christian L. Nielsen.

I alt var 25 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.

#### b. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Christian Murmann aflagde beretning, herunder omtale af:

- Der er udskiftet altanrækværk som vedtaget på sidste generalforsamling.
- Der er foretaget forundersøgelser, så den bedste renovering af ejendommens sætningsskader kan planlægges.
- Som ligeledes vedtaget på sidste generalforsamling er det hensigten at renovere ejendommens opgange – 2 skulle have været renoveret i 2009, men arbejdet er ikke kommet i gang. Det er nu hensigten at renovere 5 opgange i 2010.
- Der er jf. ny lovbestemmelse opsat postkasser i opgangene.
- Vedr. vaskeridriften er fravalgt en serviceaftale, da fordelene ved denne aftale umiddelbart ikke overstiger fordelene, herunder de løbende udgifter ved service.
- Der er indgået en ny aftale med YouSee, der sikrer ejerforeningen signallevering af såvel digitale som analoge tv-signaler m.v.
- Varmtvandsbeholderen er renoveret.
- Der er antaget et nyt elevatorservicefirma.
- Haveprojektet er i øjeblikket på standby pga. vejret og frosten.

Beretningen gav anledning til kommentarer, herunder

- En ejer spurgte til, om det var hensigten at lade lyset i opgangene (f.eks. som i nr.8) være permanent tændt. Bestyrelsen svarede, at dette kun er midlertidigt, idet elektriker ikke kan færdiggøre installationen på grund af den igangværende renovering af opgangen. Der bliver opsat følere.
- På foranledning oplyste bestyrelsen, at den tidligere varslede renovering af vejen gennemføres i år, når vejret tillader det. De omkostninger, som ejerforeningen pålignes vil blive opkrævet ekstraordinært hos den enkelte ejer (jf. i øvrigt beslutning på tidligere generalforsamling og varslingskrivelse vedlagt indkaldelsen)
- En ejer henstillede, at skiltet, der angiver "blind vej", bør gøres mere synlig. Det er til gene med biler, der overser skiltet og må vende.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

#### c. Bestyrelsens forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

Per Solberg Hansen gennemgik årsregnskabet for 2009 udvisende et samlet resultat på kr. 0 efter hensættelse af kr. 528.788 til arbejdsplan for vedligeholdelse i 2010.

Regnskabet blev godkendt.

#### d. Forelæggelse af driftsbudget for indeværende år til godkendelse

Budgetforslag for 2010 blev gennemgået og drøftet.

Fra forsamlingen spurgtes til renovering af tag, hvortil bestyrelsen oplyste, at sagkyndige har vurderet, at taget med fornøden løbende vedligeholdelse og understrykning vil have mange års levetid endnu. Umiddelbart har bestyrelsen derfor prioritet andre opgaver i 2010, herunder reparation af sætningsskader jf. den foretagne undersøgelse.

Mange i forsamlingen bad dog bestyrelsen overveje prioritere understrykning af tag, og bestyrelsen tog dette til efterretning og vil undersøge og indhente tilbud.

Det blev drøftet, om bestyrelsen alternativt skal arbejde for udskiftning af tag – evt. i etaper over en årrække, men dette vurderes ikke at være formålstjenligt så længe vedligeholdelse er mulig. Slutteligt blev ALLE beboere opfordret til at kontrollere loftet i deres loftrum og meddele varmemesteren, hvis der er tegn på utætheder, fugt, fygesne o.l. så understrykning kan prioriteres.

De ejere, der bor på de øverste etager, blev ligeledes opfordret til at kontrollere deres tagrender for istapper og utætheder. Hvis en istappe falder ned og gør human eller materiel skade, dækkes dette sædvanligvis IKKE af ejendommens forsikring. Eventuelt må fortov afspærres.

Det prioriteres at udbedre sætningsskader i de opgange, der renoveres, først.

Budgetforslaget blev efter den stedfundne debat vedtaget.

#### e. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Dirigenten oplyste at Margit Krumholt og Karin Hellemann (som er indtrådt i stedet for Sofie Louise Sandbjerg Sørensen) var på valg. Margit Krumholt ønskede ikke genvalg.

Karin Hellemann genopstillede og fra forsamlingen opstillede Thomas Hermansen. Da der ikke var andre, der opstillede, konstaterede dirigenten, at disse var valgt. Bestyrelsens formand Christian Murmann takkede afgået bestyrelsesmedlem Margit Krumholt for 7 års virke i bestyrelsen og godt samarbejde.

Bestyrelsen består således af:

1. Christian Murmann, Stockflethsvej 39, 2.th. – på valg i 2011
2. Ib Jørgensen, Godthåbsvej 135, st.th. – på valg i 2011
3. Morten Børkop, Grøndalsvej 8 st.th. – på valg i 2011
4. Karin Hellemann, Godthåbsvej 137, 2.th. – på valg i 2012
5. Thomas Hermansen, Grøndalsvej 8, 2.tv – på valg i 2012

#### f. Valg af suppleanter

Dirigenten konstaterede, at der skulle vælges en ny suppleant, idet Karin Hellemann var indtrådt i bestyrelsen. Fra forsamlingen opstillede Conni Leth og Daniel Riber Rønne. Efter afstemning ved håndsoprækning konstaterede dirigenten, at Daniel Riber Rønne var valgt som suppleant.

Suppleanter er derfor:

1. Lau Frøkjær, Godthåbsvej 137, 5. th.
2. Daniel Riber Rønne, Grøndalsvej 10. 2. th

#### g. Valg af stats.aut. revisor

Revisionsfirmaet Deloitte genvalgtes.

#### h. Forslag fra foreningens medlemmer

Der var ikke indkommet forslag.

#### i. Eventuelt

Under eventuelt drøftedes en række generelle forhold, herunder

- Der spurgtes til et birketræ, der ønskes fældet. Det er bestyrelsens hensigt at fælde dette i løbet af foråret. Træet skal fældes fordi det er blevet for stort og fordi det dræner området omkring rotunden for vand og hindrer trivsel og vækst af den øvrige beplantning.
- Der står stadig mange cykler til gene. Det er hensigten at fjerne disse efter en ny omgang mærkning, og uidentificerede cykler vil blive fjernet.
- Der blev spurgt til rengøring. Ejerforeningen har tidligere haft en ansat til at gøre rent som studiejob, men hun er nu færdig med uddannelse og har fået et andet job. Hvis nogen i ejerforeningen kender en, som kunne tænke sig dette job, kan besked gives til bestyrelsen. Ellers må antages et servicefirma.
- En ejer foreslog ændring af vedtægterne. I betragtning af omkostningerne og beslutningsprocessen ved ændring af vedtægterne anses det for vigtigt, at der gøres et grundigt forarbejde, så alle nødvendige ændringer kommer med i forslaget. Det vedtoges at nedsætte et udvalg – interesserede ejere kan henvende sig til Beatrice i nr. 10 4. Th.
- Mailadressen til bestyrelsen er: [gronnehavegaard@gmail.com](mailto:gronnehavegaard@gmail.com)

Slutteligt blev alle opfordret til IKKE at lukke fremmede ind, så tricktyverier m.v. undgås.

Herefter var der ikke flere der ønskede ordet, og generalforsamlingen blev hævet.

Efter generalforsamlingen serveredes smørrebrød.

Som dirigent:

Per Solberg Hansen

I bestyrelsen:

Christian Murmann

Thomas Hermansen

Morten Børkop

Ib Jørgensen

Karin Hellemann

Efter generalforsamlingen har bestyrelsen konstitueret sig med Christian Murmann som formand.