

Ejerforeningen Grønnehavegaard

År 2011, torsdag d. 17. marts kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Grønnehavegaard på Metropol, Den Sociale Højskole, Kronprinsesse Sofies Vej 35, 2000 Frederiksberg.

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Christian Murmann, Ib Jørgensen, Karen Hellemann og Tomas Hermansen. Fra administrator Dansk Financia A/S deltog Per Solberg Hansen og Bellina Blach Petersen. Endvidere deltog rådgivere Philippe Gary fra Falcon A/S Rådgivende Ingeniører og Jette Löfvall.

I alt var 71 ejerlejligheder enten ved personligt fremmøde eller fuldmagt repræsenteret.

I henhold til indkaldelse 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.

Det præciseredes, at det alene var under punkt F "Bemyndigelse til bestyrelsen og dennes rådgivere til sammen at ansøge Frederiksberg Kommune om byfornyelsesstøtte til udskiftning af tag og facaderenovering (klimaskærm) m.v.", der skulle foretages afstemning. De øvrige punkter på dagsordenen var orientering og redegørelse.

b. Valg af referent.

Bettina Blach Petersen blev valgt som referent.

c. Status vedrørende "Forslag om større renoveringsarbejder".

Christian Murmann redegjorde for bestyrelsens arbejde med renoveringsprojektet siden den ekstraordinære generalforsamling d. 30. november 2010.

Det oplystes indledningsvis, at bestyrelsen har været i dialog med 3 forskellige rådgivere og nu har valgt at fortsætte samarbejde med Philippe Gary, Falcon A/S Rådgivende Ingeniører.

Bestyrelsen er blevet opmærksom på, at der kan søges om tilskud fra byfornyelsesmidler i Frederiksberg Kommune og dermed muligvis opnå tilskud på 25 - 33% af visse arbejder. Bestyrelsen har derfor indledt samarbejde med rådgiver Jette Löfvall, Löfvall/2 herom.

Bestyrelsen har sammen med de to valgte rådgivere gennemgået og tilpasset de på sidste generalforsamling besluttede renoveringsopgaver med henblik på at sikre, at disse opfylder betingelserne for at opnå tilskud.

Bestyrelsen arbejder desuden på at finde finansieringsmodeller som alternativ til, at alle ejere skal betale hele deres andel på forhånd. Det er en vanskelig opgave, da ejerforeningens vedtægter som udgangspunkt kun muliggør optagelse af fælleslån, såfremt alle ejere er enige herom.

Generalforsamlingen tog bestyrelsens redegørelse til efterretning.

d. Gennemgang af budgetteret projektforslag ved opnåelse af byfornyelsesstøtte fra Frederiksberg Kommune.

Philippe Gary gennemgik en opdateret og, i forhold til generalforsamlingen d. 30. november 2010, lettere tilrettet beskrivelse af de påtænkte arbejder. Tilretningen er nødvendig for at opfylde de krav, der stilles for at komme i betragtning til byfornyelsesstøtte hos Frederiksberg Kommune.

Som udgangspunkt indeholder det opdaterede projekt de samme arbejder som vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 30. november 2010, men tillagt nogle tilskudsberettigede arbejder. Det gør umiddelbart projektet dyrere, men opnås tilskud vurderes det, at ejerforeningens nettoudgift kan holdes under den vedtagne budgetramme.

Philippe Gary besvarede spørgsmål fra forsamlingen, der herefter tog redegørelsen til efterretning.

Fra forsamlingen fremsattes ønske om, at de viste plancher blev distribueret til ejerforeningens medlemmer, hvilket bestyrelsen lovede at sørge for.

e. Gennemgang af byggesagsstyring og finansiering.

Jette Löfvall gennemgik den samlede økonomi i projektet hhv. med og uden tilskud. Jette Löfvall omtalte endvidere den udvidede garanti, der kan opnås fra BvB (Byggeskadefonden vedr. Byfornyelse), såfremt der opnås tilskud.

Oversigten over totaløkonomien viste, at de samlede udgifter ikke overstiger den vedtagne budgetramme (kr. 11,8 mio.) under forudsætning af, at der opnås tilskud.

Såfremt der søges tilskud må ejerforeningen afvente kommunalbestyrelsens afgørelse før arbejdet kan igangsættes. Det medfører, at projektet tidsmæssigt vil strække sig over en længere periode, såfremt tilskud opnås. Byggeperioden vil dog være den samme.

Der spurgtes til finansiering. Det er bestyrelsens håb, at der enten inden for vedtægternes nuværende rammer eller ved enighed blandt foreningens medlemmer kan etableres et fælleslån, hvor de medlemmer, der indfrier deres andel kontant, fritages for hæftelse. Problemstillingen er, at den nuværende formulering i vedtægternes §8 forhindrer, at ejerforeningen er låntager på et fælleslån.

Bestyrelsen arbejder på forslag til ændring af foreningens vedtægter til forelæggelse på den kommende ordinære generalforsamling.

En ejer spurgte om ikke de ejere, der måtte ønske en fælles finansieringsløsning, alternativt kan rette en fælles henvendelse til et pengeinstitut om et lån uden for ejerforeningen, sådan som det var tilfældet ved et tidligere renoveringsprojekt i ejerforeningen. Det er naturligvis en mulighed.

Som renoveringsprojektet er vedtaget nu, sker finansiering ved, at ejerne indbetaler deres andel af projektudgifterne kontant inden projektet igangsættes. Alle ejere opfordres derfor til at søge deres andel individuelt finansieret, f.eks. ved henvendelse til egen bank eller kreditforening. Det vurderes, at et realkreditlån under alle omstændigheder vil være en billigere finansiering end et fælleslån.

Generalforsamlingen tog redegørelsen til efterretning.

f. Bemyndigelse til bestyrelsen og dennes rådgivere til sammen at ansøge Frederiksberg Kommune om byfornyelsesstøtte til udskiftning af tag og facaderenovering (klimaskærm) m.v.

På baggrund af førnævnte redegørelser foretoges afstemning om at give bemyndigelse til at søge byfornyelsesstøtte.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

g. Udvidelse af tagboliger/afståelse af loftsrum.

Bestyrelsen er ved at undersøge interessen og muligheden for at etablere tagboliger. Der foreligger ingen afklaring endnu, og det blev understreget, at der i givet fald bliver fremsat forslag herom på en kommende generalforsamling.

h. Eventuelt.

En ejer efterlyste cykeloprydning og tilbød at hjælpe og en ejer spurgte til, hvad der må stå i ejendommens cykelkælder. Bestyrelsen oplyste, at der ikke er nogen nedskrevne regler, men at cykelkælderen er til cykler.

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

Som dirigent:

Per Solberg Hansen

E/F GRØNNEHAVEGAARD

Budget udarbejdet af Löfvall/2 A/S på baggrund af overslagspriser fra Falkon A/S

		FORSLAG uden støtte	FORSLAG med støtte
01. Tag		3.937.000	3.937.000
02 Kælder		540.000	540.000
03. Facader/isolering gavle		1.530.000	1.530.000
11. Varmeinstallation		105.000	105.000
14. Vandinstallation		235.000	235.000
Håndværkerudgifter		6.347.000	6.347.000
Byggepladsomkostninger		350.000	350.000
Stillads/overdækning/konsoller til facadearbejde		2.430.000	2.430.000
Uforudsete udgifter	10%	912.700	912.700
Håndværkerudgifter i alt excl. Moms		10.039.700	10.039.700
Teknikerhonorar	7,0%	702.779	702.779
Momspligtige omkostninger i alt		10.742.479	10.742.479
Moms	25,0%	2.685.620	2.685.620
I alt		13.428.099	13.428.099
Byggesagsadministration	2,0%	268.562	268.562
Moms	25,0%	67.141	67.141
Bygherreudgifter, entreprisforsikring, svampe-og rådundersøgelser m.v.		178.000	178.000
Byggeomkostninger i alt før tilskud		13.941.802	13.941.802
Byfornyelsesstøtte	25%		2.365.314
Lånebehov		13.941.802	11.576.488
Pr. fordelingstal	6.854	2.034	1.689
Udgift for en lejlighed med fordelingstal	102	207.479	172.279
Udgift for en lejlighed med fordelingstal	81	164.763	136.810
Udgift for en lejlighed med fordelingstal	57	115.944	96.274