

69 ejere med af 82 stemmer

Christian T. Sams  
Grøndalsvej 10 3.Tv.  
2000 Frederiksberg

Vores ref. 82-940-24-4  
København, den 7. oktober 2011  
/ BBP

**Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Grønnehavegaard**  
Matr.nr. Ejernr. 65 5 sl Frederiksberg Fordelingstal 81,00 / 6.854,00

På bestyrelsens vegne indkalder vi hermed til ekstraordinær generalforsamling:

**Tidspunkt:** Tirsdag d. 25. oktober 2011 kl. 19.00 - 21.30

**Sted:** Den Sociale Højskole Metropol  
Kronprinsesse Sofies Vej 35 Lokale B422  
2000 Frederiksberg

**Dagsorden:**

- a. Valg af dirigent.
- b. Valg af referent.
- c. Forslag om frasalg af loftsareal.
- d. Eventuelt

Med venlig hilsen  
Dansk Financia A/S

1000 / 82-940-24-4  
Christian T. Sams  
Grøndalsvej 10 3.Tv.  
2000 Frederiksberg

Vores ref. 82-940-24-4  
København, den 7. oktober 2011  
/ BBP

**Grøndalsvej 10 3.Tv. 2000 Frederiksberg**  
**Frasalg af loftareal.**

Som det fremgår af referater fra ejerforeningens ekstraordinære generalforsamlinger d. 30. november 2010 og 17. marts 2011 har ejerforeningen vedtaget at renovere ejendommens tag m.v. for en samlet budgetramme på kr. 11,8 mio. jf. det på generalforsamlingen d. 17. marts 2011 forelagte budget.

På ejerforeningens ordinære generalforsamling den 27. april 2011 blev forslaget fra bestyrelsen vedrørende frasalgs af loftrum - delfinansiering af nyt tag første gang taget op. Det blev ikke vedtaget.

På baggrund af vedlagte materiale til brug for den ekstraordinære generalforsamling den 25. oktober 2011, skal her oplyses, hvad det økonomisk vil betyde for ovennævnte lejlighed ved frasalgs af loftareal til kr. 2.380.000 kr. (Deres andel):

**Tagrenovering**  
*- Ikke frasalgs af loftareal -*

139.747,00

**Ved frasalgs af loftareal**

111.620,00

Med venlig hilsen  
Dansk Financia A/S

OMRÅDE A-B & B-C = 10.000 KR. PR. M<sup>2</sup>  
 OMRÅDE C-D = 8.000 KR. PR. M<sup>2</sup>  
 OMRÅDE E-F = 6.000 KR. PR. M<sup>2</sup>

**NOTE 2**

**LEJE AF ISOLEREDE LOFTRUM**

10 RUM á 250 KR. = 2.500 KR.  
 5 RUM á 200 KR. = 1000 KR.  
 1 RUM á 150 KR. = 150 KR.  
 2 RUM á 300 KR. = 600 KR.

=====

I ALT PR. ÅR = 51.000 KR.

=====

**NOTE 1**

**INDTÆGT SALG**

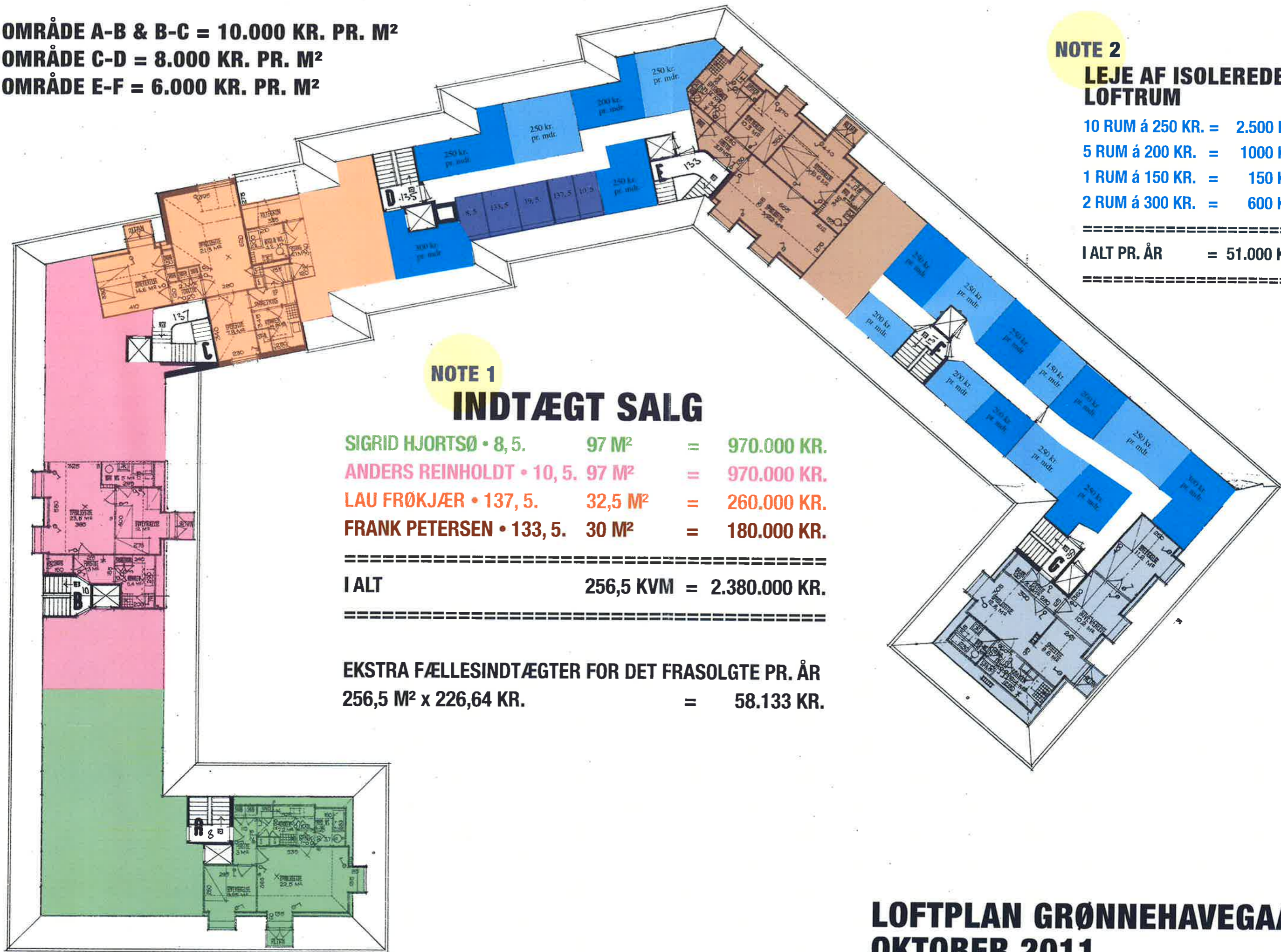
SIGRID HJORTSØ • 8,5. 97 M<sup>2</sup> = 970.000 KR.  
 ANDERS REINHOLDT • 10,5. 97 M<sup>2</sup> = 970.000 KR.  
 LAU FRØKJÆR • 137,5. 32,5 M<sup>2</sup> = 260.000 KR.  
 FRANK PETERSEN • 133,5. 30 M<sup>2</sup> = 180.000 KR.

=====

I ALT 256,5 KVM = 2.380.000 KR.

=====

EKSTRA FÆLLESINDTÆGTER FOR DET FRASOLGTE PR. ÅR  
 256,5 M<sup>2</sup> x 226,64 KR. = 58.133 KR.



**LOFTPLAN GRØNNEHAVEGAARD  
 OKTOBER 2011**

### **NOTE 1**

De ekstra fællesindtægter fra det frasolgte loftareal er beregnet ud fra de nuværende 226,64 kr. pr. fordelings-tal, som hver enkel ejer betaler pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Fordelingstallet øges dermed og giver en ekstra indtægt til foreningen.

### **NOTE 2**

Indtægten for leje af isolerede loftrum er en estimeret pris, som vil blive reguleret efter udbud og efterspørgsel.

Størrelsen på rummene svarer ca. til det dobbelte af de eksisterende loftrum.

I det nuværende byggeprojekt har man ikke medregnet isolering af loftrum, men kun indblæsning i etageadskillelse. Ekstraudgiften til isolering af de ikke frasolgte m<sup>2</sup> (lejerum) er blevet skønnet til ca. 200.000 kr. eks. moms af Falkons rådgivende ingeniør, Philippe Gary.  
(Isolering af de frasolgte arealer betales af køber og skal opfylde de lovmæssige krav.)

Ekstraprisen for isolering af loftrummen vurderes til et så lille beløb, at det kan holdes indenfor entreprise-summen.



**Kjeld Sivertsen** Aps  
Rådgivende Ingeniørfirma FRI

Stampetoften 7  
2970 Hørsholm

**Tel 31 10 10 42**

siv@kjeld-sivertsen.dk

Bank: 8117 1915759  
Giro: 9570 223 6567  
CVR: 31497175

## NOTAT

Dato 05-10-2011  
Sag 10026

### **Vedr: Godthåbsvej 131. Udvidelse af lejligheder på 5. sal samt isolering af tagkonstruktuion**

Ved udvidelse af 4 lejligheder på 5. sal med i alt 235 m<sup>2</sup> og samtidig isolering af hele tagkonstruktionen med min. 250 mm i skråvægge, skunkvægge og skungulve og min. 300 mm på hanebåndsloft så viser mine beregninger at energiforbruget vil blive 120 MWh mindre pr. år end det nuværende forbrug svarende til en besparelse på ca. kr. 50.000 pr. år.

Det nuværende pumpetryk er tilstrækkeligt til at forsyne ejendommen med den skitserede udvidelse på 5. sal

Ejendommens energimærke vil ændre sig fra nuværende D til C.

Venlig hilsen

**Kjeld Sivertsen**

## Ejerforeningen Grønnehavegaard

År 2011, tirsdag d. 25. oktober 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, Karen Hellemann, Anders Reinholdt og Lau Frøkjær. Fra administrator, Dansk Financia A/S, deltog Henrik Fogt og Bettina Blach Petersen. Endvidere deltog rådgiver fra REC administration Jesper Rebel.

I alt var 69 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 Henrik Fogt 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 for så vidt angik det forslag, der forelå til beslutning, jf. dagsordenen, idet mere end 2/3 af ejerforeningens medlemmer var repræsenteret.

#### b. Valg af referent.

Bettina Blach Petersen blev valgt som referent.

#### c. Forslag om frasalg af loftsareal.

Christian Murmann redegjorde for årsagen til, at frasalg af loftsareal var kommet på dagsordenen igen. Dette skyldtes, at sidste gang var der en del tvivlsspørgsmål. Bestyrelsen har arbejdet videre med sagen med mere uddybende materiale, som ligeledes er sendt ud til ejerne i ejerforeningen.

Jette Lövfall har valgt at trække sig fra tagrenoveringsprojektet, grundet ejerforeningen ikke fik byfornyelsesstøtte.

Jesper Rebel fra Rec Administration er blevet udvalgt til at administrere det økonomiske aspekt af tagrenoveringsprojektet. Falkon er den tekniske rådgiver.

Samtidig understregede Christian Murmann, at de bestyrelsesmedlemmer, der var interesserede i at købe loftsrummene, af habilitetshensyn, naturligvis ikke havde deltaget på bestyrelsesmøder, hvor dette punkt blev behandlet.

I forbindelse med tagrenoveringsprojektet skal lofts-/pulterrum tømmes senest i april måned 2012. Taget skal inspiceres og opmåles af vores rådgiver. Ejerforeningen vil stille container til rådighed til eventuel udsmidning af sager fra pulterrummene. Bestyrelsen udsender oplysning til beboerne om eksakt tidspunkt for tømningen.

En række ejere havde rejst spørgsmålet om hvorvidt der i relation til E/F'en kan støttes ret på en passus i de respektive ejeres skøder om at der hører både lofts- og kælderrum til lejligheden. Christian Murmann understregede, at sådanne bestemmelser i de enkelte ejeres skøder ikke kan påberåbes overfor E/F'en. Det er foreningens vedtægter der regulerer dette forhold, og iht. til vedtægterne har ejerne alene ret til ét pulterrum enten på loftet eller i kælderen. Ejere som iht. til sit skøde mener at være blevet lovet brugsret til 2 pulterrum af sælger må rette et eventuelt krav mod sælger. Christian Murmann gjorde opmærksom på, at ejere af restejerlejligheder udlejet på oprindelige kontrakter fra før foreningens stiftelse, og dermed før vedtægternes vedtagelse, er forpligtede overfor sine lejere til at stille 2 pulterrum til rådighed. Sådanne rettigheder skal respekteres af foreningen.

Det vil blive muligt for interesserede at leje de loftrum, der ikke bliver solgt fra. Forsamlingen drøftede forskellige muligheder for tildeling af loftsrum til leje.

Bestyrelsen vil undersøge fordelingen af kælderrummene, så alle har lige ret samt lige antal kælderrum.

Bestyrelsen fik en opfordring om at gennemgå foreningens udlejningsrum og lejeindtægter.

Bestyrelsen opfordrede til, at andre interesserede købere til loftsarealerne – end dem der allerede har haft kontakt med bestyrelsen – retter henvendelse til bestyrelsen inden 14 dage efter udsendelsen af nærværende referat..

Vedrørende projektet i øvrigt – herunder spørgsmålet om salg til beboere kontra eksterne købere, informerede bestyrelsen om, at der kan opnås en højere pris for arealerne ved salg til beboere, som kan lægge arealet sammen med en eksisterende lejlighed, idet en ekstern køber, ved etablering af en selvstændig ny bolig skal opfylde en række krav, herunder vedrørende elevator og parkeringsplads. Dette vil umiddelbart gøre projektet mindre rentabelt.

En ejer bemærkede, at Sivertsen ikke havde taget højde for el og vand mm. Ejeren ville sikre sig, at såfremt det viser sig, at ejerforeningen får ekstra udgifter hertil, at så dækker køberne også det. Bestyrelsen noterede sig dette.

Efter yderligere debat om salget af loftsarealerne satte dirigenten forslaget til afstemning idet han bemærkede, at der stemtes om følgende:

*"Bemyndigelse til bestyrelsen til, at indgå bindende aftaler om foreningens salg af et loftsareal på ca. 260 kvm. for en samlet kontant salgssum på kr. 2.380.000,-"*

Der blev stemt om forslaget.

For: 59  
Imod: 9  
Blank: 1

Forslaget blev vedtaget.

#### E. Eventuelt.

Da tiden var gået, blev der ikke tid til eventuelt.

Som dirigent:

  
Henrik Fogt

I bestyrelsen:

Christian Murmann

Lau Frøkjær

Morten Børkop

Anders Reinhold

Karin Hellemann