



DANSK FINANCIA A/S  
EJENDOMSADMINISTRATION

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

4801  
82-940-801-6  
14. april 2011 BBP

0,00 / 6.854,00  
Ejernr. 86 5 sl Frederiksberg

**Indkaldelse til ordinær generalforsamling i  
Ejerforeningen Grønnehavegaard**

På bestyrelsens vegne indkalder vi hermed til ordinær generalforsamling:

**Tidspunkt:** Onsdag d. 27. april 2011 kl. 19.00 - 21.30

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

**Dagsorden:**

- a. Valg af dirigent. ✓
- b. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år. ✓
- c. Bestyrelsens forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor, administrator og bestyrelse til godkendelse. ✓
- d. Forelæggelse af årsbudget for det indeværende år til godkendelse. ✓
- e. Valg af medlemmer af bestyrelsen i stedet for afgående.  
På valg: Christian Murmann, Ib Jørgensen og Morten Børkop.
- f. Valg af suppleanter.  
På valg: Lau Frøkjær og ny suppleant istedet for Karin Hellemann.
- g. Valg af statsaut.revisor.
- h. Forslag fra foreningens medlemmer  
Ændring af vedtægterne §§ 5, 8, 14 og 24. Vedlagt.  
Frasalg af loftrum - delfinansiering af nyt tag. Vedlagt.
- i. Eventuelt

Årsregnskab for 2010 og budgetforslag med arbejdsplan for 2011 vedlægges. Vi gør opmærksom på, at der i årsregnskabet står en anden generalforsamlingsdato end den korrekte.

Med venlig hilsen

Rosenvængets Hovedvej 6  
2100 København Ø  
Telefon 35 38 19 01  
Telefax 35 38 19 50  
post@danskfinancia.dk  
www.danskfinancia.dk  
CVR nr. 21 32 74 17

## Frasalg af loftrum – delfinansiering af nyt tag

Med denne beskrivelse ønsker bestyrelsen at uddybe muligheden for, at ejerforeningen frasælger loftrum til udvidelse af eksisterende lejligheder samt eventuelt etablering af nye taglejligheder.

Salget af loftrum kan nedbringe den enkelte ejers udgift til ejendommens nye tag betragteligt. Foruden økonomiske besparelser for samtlige ejere kan frasalget være med til at gøre det lettere for ejerne at låne penge til deres andel af tagprojektet som følge af et mindre lånebehov.

Ejerforeningen har haft Falkon Rådgivende Ingeniører til at opmåle loftrummenes samlede areal. Opmålingen viste, at der er 520 m<sup>2</sup> loftrum egnet til formålet. Vurdering af m<sup>2</sup> pris er indhentet fra Dansk Financia, EDC og Nybolig, som sammenholdt giver et overslag på kr. 8.000 pr. m<sup>2</sup> i salgspris.

Bestyrelsen har undersøgt interessen for køb af loftrum hos ejerne i 4. og 5. sals lejligheder. Resultatet af denne undersøgelse er, at store dele af loftrumsarealet vil kunne sælges og delfinansiere det nye tag.

### Ejerforeningens vilkår for frasalg af loftrum:

Samtlige lejligheder bliver fortsat tildelt et pulterkammer beliggende enten i kælderen eller på loftet (jf. vores vedtægters § 6).

Udvidelse eller etablering af taglejligheder holdes omkostningsfrit for ejerforeningen, da alle udgifter til rådgiver og istandsættelse mm. afholdes af ansøger.

De frasolgte arealer skal via tinglysning tilknyttes ansøgers lejlighed, hvorpå der opstilles en ny nøgle til fordeling af ejerforeningens fællesudgifter. Når taglejlighederne forøges i m<sup>2</sup> vil deres andel af fællesudgifter ligeledes øges, hvilket giver en forhøjet indtægt til ejerforeningen.

Isolering af udvidede eller etablerede taglejligheder skal jf. lovgivning være 30 cm. Dette vil give bedre indeklima og reduceret varmetab på hele ejendommen jf. ejendommens energimærke 2010.

### Der skal på generalforsamlingen den 27. april 2011 stemmes om følgende forslag:

#### **Bestyrelsens forslag 1) Frasalg af loftrum**

*Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til frasalg af loftrum jf. nærværende beskrivelser og vilkår til en pris på op til kr. 4.160.000 (besparelse på op til kr. 607 pr. fordelingstal)?*

Med 2/3 tilslutning til dette forslag om frasalg af loftrum bemyndiges bestyrelsen til at indgå bindende købsaftaler på de skitserede vilkår og betingelser.

KONSEKVENNS VED AT STEMME JA:

- Lejlighed på 60 m<sup>2</sup> sparer op til kr. 36.000 på nyt tag.
- Lejlighed på 87 m<sup>2</sup> sparer op til kr. 53.000 på nyt tag.
- Lejlighed på 109 m<sup>2</sup> sparer op til kr. 66.000 på nyt tag.
- Alle lejligheder har fortsat ét pulterkammer.
- Ejerforeningens samlede indtægter fra fællesudgifter stiger med op til kr. 118.000 årligt.
- Indeklima forbedres og varmetab reduceres.

KONSEKVENNS VED AT STEMME NEJ:

- Forhold for fællesarealer forbliver uændret.
- Der vil ikke blive besparelser på udgiften til det nye tag.
- Ejerforeningen vil ikke opnå forhøjet indtægt på fællesudgifter.

Kontakt gerne bestyrelsen med spørgsmål inden den 27. april 2011: [gronnehavegaard@gmail.com](mailto:gronnehavegaard@gmail.com)

## Ejerforeningen Grønnehavegaard

År 2011, onsdag d. 27. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Grønnehavegaard på Den Sociale Højskole, Metropol, Kronprinsesse Sofies Vej 35, 2000 Frederiksberg.

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Christian Murmann, Morten Børkop, Ib Jørgensen, Tomas Hermansen og Karen Hellemann. Fra administrator Dansk Financia A/S deltog Henrik Fogt og Bettina Blach Petersen.

I alt var 65 ejerlejligheder repræsenteret.

I henhold til indkaldelse og foreningens vedtægter 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.

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

Christian Murmann aflagde beretning, herunder omtale af:

- Etablering af legeplads.
- Opgangene er blevet malet og el gennemgået.
- Ejerforeningen har fået ny trappevasker, som bestyrelsen er meget tilfredse med.
- Der er udarbejdet arbejdspladsvurdering på varmemester Claus Aage Garhild.
- Der er udarbejdet en større vedligeholdelsesplan.
- Varmeventiler.
- Der har været afholdt rådgivermøder vedrørende taget.
- Bestyrelsen arbejder på at præsentere vedtægtsændringer.
- Energimærke D.
- Der har været mange vandskader i det forgangne år på grund af det voldsomme vejr.

Efter en god debat blev beretningen herefter taget til efterretning.

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

Bettina Blach Petersen gennemgik årsregnskabet for 2010 udvisende et samlet resultat på kr. 0 efter hensættelse af kr. 291.940 til arbejdsplan for vedligeholdelse i 2011.

Regnskabet blev godkendt.

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

Budgetforslag for 2011 blev gennemgået og drøftet.

Fra forsamlingen blev det opfordret til at tage en dialog med You See eller finde en anden løsning, idet der er sket en voldsom stigning hertil.

Viggo Bækgaard foreslog at ændre budgettet, således at indtægterne forhøjes med 5 mill.kr. vedrørende ekstraordinær betaling til finansiering af tagprojektet.

Dirigenten besluttede at fremsætte det foreliggende budget til godkendelse (uden Viggo Bækgaards ændringsforslag) under henvisning til, at det generalforsamlingen skal godkende er et driftsbudget, samt at der allerede er truffet beslutning om finansiering og opkrævning af udgiften til tagreovering, jf. generalforsamlingsbeslutning af 30. november 2010.

Det oprindelige budget blev herefter vedtaget. 2 undlod at stemme.

#### e. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Dirigenten oplyste at Christian Murmann, Ib Jørgensen og Morten Børkop var på valg.

Alle genopstillede og fra forsamlingen opstillede Viggo Bækgaard og Anders Reinhold. Der skulle derfor stemmes om, hvem der skulle sidde i bestyrelsen.

Efter afstemning består bestyrelsen af:

1. Christian Murmann, Stockflethsvej 39, 2.th. – på valg i 2013
2. Anders Reinholdt, Grøndalsvej 10, 5 tv. – på valg i 2013
3. Morten Børkop, Grøndalsvej 8 st.th. – på valg i 2013
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 Daniel Riber Rønne ikke ønskede genvalg. Ib Jørgensen stillede op.

Suppleanter er:

1. Lau Frøkjær, Godthåbsvej 137, 5. th.
2. Ib Jørgensen, Godthåbsvej 135, st.th.

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

Revisionsfirmaet Deloitte genvalgte.

#### h. Forslag fra foreningens medlemmer

Forslag fra Viggo Bækgaard om ændring vedtægternes §§ 5, 8, 14 og 24.

Viggo Bækgaard redegjorde for følgende ændringer af foreningens vedtægter:

*Vedtægtsændringer.*

§5 stk. 5 skal i fremtiden lyde således:

*For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.*

Kommentar:

Eksisterende vedtægters §5, stk. 5: For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue. Subsidiært hæfter tillige medlemmerne personligt og direkte, pro rata efter ovennævnte fordelingsprincip. (fordelingstallet).

Den foreslåede ændring er identisk med normalvedtægten for ejerlejligheder.

I §8 stk. 1 udgår sidste punktum.

Kommentar:

Den nuværende sætning lyder sådan: "Fælleslån kan ikke stiftes, medmindre samtlige medlemmer er enige herom."

Formålet med ændringen er at øge mulighederne for at finansiere en større ombygning, selv om ikke alle umiddelbart kan betale sin andel af de samlede kontantindskud.

§ 14 skal i fremtiden lyde således:

§14. Tegningsret.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator til at disponere på foreningens vegne.

Kommentar:

Stort set identisk med eksisterende vedtægter.

Disse indeholder dog også en bestemmelse om, at foreningen ikke kan påtage sig kaution. Viggo Bækgaard har pillet bestemmelsen ud, så vedtægterne ikke indeholder et direkte forbud herimod.

Til gengæld er det ikke et udtryk for opfordring til, at man gør det. Men realiteten er på mange måder, at man kan komme til det indirekte, såfremt et medlem ikke betaler sine forpligtelser.

§ 24 skal i fremtiden lyde således:

§24 Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond).

Foreningen kan oprette en grundfond, der skal tjene som likviditetsstøtte og til sikkerhed for uforudsete udgifter, der ikke kan afholdes over foreningens budget. Derudover kan grundfonden benyttes til henlæggelser til senere vedligeholdelse, hovedstandsættelser og planlagte forbedringer og moderniseringsarbejder på ejendommen.

Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

Beslutning om indbetaling til grundfonden og dennes størrelse træffes inden for de forannævnte rammer af generalforsamlingen.

Kommentar:

Her er tale om en betydelig ændring af eksisterende bestemmelse i § 24.

Formålet er at sikre finansiering af større vedligeholdelsesarbejder m.v. gennem opsparing i foreningen.

Inden en eventuel afstemning opfordrede dirigenten Viggo Bækgaard til at præcisere, om der er tale om ét ændringsforslag omhandlende de anførte bestemmelser eller om der er tale om separate

ændringsforslag, der skal stemmes om et for et. Der fremkom ikke noget klart svar fra Viggo Bækgaard på dette spørgsmål, men dirigenten udtalte, at han anså forslaget som et samlet forslag.

Dirigenten gjorde endvidere opmærksom på, at Viggo Bækgaards forslag vedrørende vedtægternes § 24 om grundfond ikke angiver med hvilket flertal beslutning om indbetaling til grundfonden og dens størrelse kan træffes. Dirigenten opfordrede derfor Viggo Bækgaard til nærmere at præcisere dette. Viggo Bækgaard oplyste, at forslaget indebærer, at beslutning om indbetaling til grundfonden og dens størrelse skal kunne træffes med simpelt flertal.

Dirigenten oplyste herefter, at samtlige vedtægtsændringer foreslået af Viggo Bækgaard - uanset om de betragtes som ét forslag eller 4 separate forslag - efter dirigentens klare opfattelse kræver enstemmighed blandt alle foreningens medlemmer til vedtagelse, og at dirigenten i medfør af sin almindelige dirigentbeføjelse vil træffe en formel beslutning herom såfremt forslagene opretholdes.

Viggo Bækgaard trak herefter forslagene tilbage, men bad om, at det blev tilført referatet, at forslagene efter hans opfattelse ikke kræver enstemmighed blandt samtlige medlemmer til vedtagelse, og at han under henvisning til dirigentens holdning til spørgsmålet om enstemmighed forbeholder sig, at rejse en sag overfor foreningen og/eller dirigenten.

Forslag fra bestyrelsen:

*Frasalg af loftrum - delfinansiering af nyt tag.*

Lau Frøkjær redegjorde for forslaget. Der er mange problemstillinger og uafklarede punkter. Herunder tidsplan, elevatorer, parkeringspladser mm.

Efter en god debat blev forslaget stillet til afstemning. Dirigenten oplyste, at for at forslaget kunne vedtages skulle 2/3 stemme for forslaget.

For forslaget: 43

Imod forslaget: 19

Undlod at stemme: 3

Forslaget ikke vedtaget.

#### i. Eventuelt

Da tiden var gået, var der ikke flere der ønskede ordet, og generalforsamlingen blev hævet.

Som dirigent:

Henrik Fogt


I bestyrelsen:

  
Thomas Hermansen

  
Christian Murmann

  
Morten Børkop

Anders Reinholdt



Karin Hellemar  


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