

År 2024 onsdag den 29. maj kl. 19.00 afholdtes ekstra ordinær generalforsamling i Foreningen af Ejerlejligheder under matr. nr. 5 rf Frederiksberg /E/F Grøndalsgaarden II).

Punkt 1 – Valg af dirigent.

Formanden Flemming Bang bød velkommen og foreslog administrator, advokat Kristian Nørgaard som dirigent. Kristian Nørgaard takkede for valget og konstaterede generalforsamlingens lovlighed. Der var repræsenteret 1.979 ud af foreningens samlede tinglyste fordelingstal på 3.419.

Punkt 2 – Orientering om tag og facadeprojekt fra bestyrelsen, administrator og rådgiver Jesper Friis fra Peter Jahn Partnere A/S.

Formanden Flemming Bang indledte med en kort orientering om det historiske forløb, og herefter blev de mere tekniske ting i projektet fremlagt af Jesper Friis fra Peter Jahn & Partnere. Der skete en kort introduktion af tilbudsprocessen, hvor der er udarbejdet udbudsmateriale og de enkelte arbejdsopgaver blev omtalt. De største opgaver er udskiftning af tegltaget, komplet omfugning af ejendommen samt maling af vinduer. Derudover udføres der naturligvis andre arbejder, når stilladset er oppe, herunder udbedring af sætningsrevner, udskiftning af defekte mursten m.v.

I forbindelse med vinduesmalingen vil der også blive foretaget en tømmergenemgang, og der er alene tale om vinduesmaling udvendigt inkl. kant og fals.

Der er også beskrevet en rensning af ejendommens ventilationskanaler fra køkken og badeværelser. Her vil der skulle skaffes adgang til alle lejligheder, og der vil blive foretaget en indledende registrering for at vurdere udfordringerne i at komme til aftrækskanalerne. Der er sikkert mange individuelle løsninger med forsænkede lofter, rørkasser, emhætter m.v.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål. Der blev blandt andet spurgt om følgende:

-Bliver facaden afvasket?:

Nej det gør den ikke, men den bliver komplet afsyret i forbindelse med omfugning af ejendommen. Ønsket har været at bevare patinaen på de gamle sten.

-Er det muligt at skifte vinduer samtidig med projektet er i gang?

Dette er ikke meningen, men man kan eventuelt kontakte entreprenør Arne Petersen og høre, om de kan lave en individuel aftale om dette.

-Bliver der foretaget indvendig maling, og kan man eventuelt benytte sig af den maler, der kommer rundt?

Igen må man eventuelt rette henvendelse til entreprenør Arne Petersen og høre, om de har mulighed for dette.

-Hvor meget skal der tømmes af loftsrummene?

Alt skal fjernes fra loftet, idet der vil være meget støvende arbejde, og samtidig skal der arbejdes med gipsplader, som fylder meget, og derfor er det vigtigt, at der er plads. Bestyrelsen vil hurtigst muligt etablere nogle midlertidige pulterrum i kælderen og samtidig er det tanken at fremskaffe en flyttelift og containere, så man kan bortskaffe effekter fra loftet.

Der blev spurgt til det generelle informationsniveau omkring byggesagen og hvor meget der bliver varslet i forhold til støj og andet. Jesper Friis orienterede om, at entreprenøren giver et henholdsvis 14 dages varsel og 3 dages varsel, når der skal males vinduer eller i øvrigt skaffes adgang til lejligheden. Der vil også blive udsendt en orienteringsskrivelse i forbindelse med opstarten, hvor der også vil være en tidsplan tilknyttet. Denne tidsplan vurderes ugentligt på de kommende byggemøder for at vurdere, om der eventuelt skal ske ændringer.

Der vil blive opstillet stillads på hele bygningen, men det er kun den ene halvdel fra Godthåbsvej 121-125, som vil have tagoverdækning fra start. Herefter bliver denne flyttet, når 2. etape går i gang. De første arbejder, der starter, er fugeudskiftning/fugekrads, som skal være udført, før vinduesmalingen kan starte op. Begge arbejder er afhængige af godt vejr og vil derfor blive igangsat hurtigst muligt.

Slutterminen for hele projektet hedder fortsat start januar.

Beboerne blev også opfordret til at tømme deres altaner, da der også skal arbejdes på dem. De gamle telefonkabler på facaden vil i størst muligt omfang blive saneret og fjernet og TDC vil rette henvendelse til de kunder, som fortsat benytter en gammel kobberledning. Her vil man risikere enten at blive sagt op eller at TDC vil tilbyde et andet produkt.

Arbejdstiden for håndværkerne vil overholde Kommunens retningslinjer, som efter det oplyste skulle være kl. 7-18. Hele bygningen vil være pakket ind i plastik, medens fugekrads og maling pågår. I tilfælde af at der skal arbejdes i weekenderne, vil dette blive varslet. Der skal ikke males vinduer i sommerferien.

Der blev spurgt til udfordringen med skraldebiler og cykler i gården. Bestyrelsen oplyste, at man forventer at kunne lave en aftale med vicevært Kasper om at flytte skraldespandene ud, da der ikke vil være plads til at passere med en skraldebil i gården. Hvorledes man løser udfordringen med cykler, vil blive taget op, når byggepladsen er etableret. Der var også ønske om at størst mulig

del af plænen holdes fri, således at beboerne kan bruge dette som grønt område.

Der blev også spurgt lidt til økonomien, om hvorvidt rådgiver ser nogen risici ved projektet. De største udfordringer kan være mængderne ved eventuelle sætningsrevner samt om der er uforudset asbest på loftet. Rådne spær kan også udgøre en risiko, men der er afsat kr. 1,5 million til uforudsete omkostninger og dette burde være tilstrækkeligt.

Der blev også orienteret om, at ejendommens bygningsforsikring udvides, medens byggeriet står på og samtidig tegnes der en all-risk forsikring sideløbende med entreprenørens forsikring. Entreprenøren stiller også en garanti overfor ejerforeningen på 15% af enterprisesummen i tilfælde af, at han skulle gå konkurs. Samtidig betales der kun regninger til entreprenøren i takt med, at arbejdet skrider frem, og derfor er der ikke tale om nogen form for forudbetaling.

Da diverse tekniske spørgsmål var besvaret, takkede vi Jesper Friis for hans fremmøde.

Punkt 3 – Bemyndigelse til bestyrelsen til at underskrive entrepriseaftale med firma Arne Petersen A/S til en samlet enterprisesum på kr. 22.376.756,25 inkl. rådgivning og administration.

Punktet blev sat til skriftlig afstemning:

For forslaget stemte: 1.871

Imod stemte: 53

Blank: 55

Forslaget var således vedtaget.

Punkt 4 – Orientering fra bestyrelsen og administrator vedrørende finansiering af byggesagen jf. lånetilbud fra Sydbank og opstilling vedrørende kontantbetaling eller deltagelse i fælleslån.

Punktet blev indgående drøftet, idet nogle beboere var usikre på, hvornår der i givet fald skulle ske en kontant indbetaling. Kristian Nørgaard understregede, at man indleder med at have en byggekredit, og når arbejdet er afsluttet og vi kender den samlede enterprisesum, optages det endelige fælleslån. I den forbindelse vil beboerne få tilbudt at kunne indbetale deres andel kontant, så de ikke skal indgå i fælleslånet.

Beboerne vil kunne opnå rentefradrag for de renter, foreningen har i byggeperioden. Den kontante indbetaling vil således tidligst skulle ske i foråret 2025, når entreprisen er slut. En beboer udtrykte utryghed ved tilstanden på ejendommens faldstammer og hvorledes bestyrelsen havde indtænkt dette i

forhold til kommende projekter. På en tidligere generalforsamling er der redegjort for varmeanlæg samt rørinstallationer i ejendommen, og bestyrelsen har på daværende tidspunkt vurderet, at det var for stor en mundfuld at tage alle projekter på en gang. Fælleslånet er fastsat til en 15-årig løbetid, og derfor er det ambitionen, at vi først skal i gang med de næste store projekter, når fælleslånet er udbetalt. Der er dog ikke nogen garanti for, at installationerne kan holde så længe.

Det blev også drøftet, hvorvidt der skulle ske en yderligere opsparing i ejendommen, således at betalingen fordeles på de medlemmer, der bor i ejendommen i opsparingsperioden og ikke pludselig rammer en eventuel ny køber, som erhverver en lejlighed præcis samtidig med, at den ekstra ordinære indbetaling skal finde sted. Bestyrelsen noterede sig dette.

Kristian Nørgaard oplyste, at byggekrediten og fælleslånet er baseret på tilbuddet fra Sydbank. Der er indhentet 3 yderligere tilbud fra Nordea, Danske Bank og Nykredit. De øvrige tilbud var ikke attraktive grundet blandt andet høje gebyrer, højere renter og krav til beslutningsprocessen. Lånet er med variabel rente og vil 1 gang årligt blive tilpasset, således at restløbetiden på 15 år overholdes.

Punkt 5 – Bemyndigelse til bestyrelsen til at optage en byggekredit og et efterfølgende fælleslån på op til kr. 22.000.000 til variabel rente med 15 års løbetid via Sydbank. Samtidig bemyndiges bestyrelsen til at flytte foreningens normale driftskonto m.v. til Sydbank.

Punktet blev sat til skriftlig afstemning:

For forslaget stemte: 1.926

Blanke stemmer: 54

Forslaget og bemyndigelsen var således vedtaget.

Punkt 6 – Vedtagelse af et særbidrag på kr. 2.265.432 svarende til ydelsen på byggekrediten i et år. Beløbet opkræves pr. måned fra 1/7 2024 til 30/6 2025. Ved fordelingstal 59 udgør betalingen kr. 3.142 pr. måned, svarende til kr. 639 pr. fordelingstal.

Punktet blev uddybet, idet særbidraget omhandler afdrag og renter på byggekrediten, medens arbejdet står på. Ydelsen svarer til den enkelte beboers betaling til et kommende fælleslån, baseret på kr. 22.000.000. Når byggesagen er afsluttet, kan det tænkes, at beløbet er anderledes, idet byggesagen forhåbentlig er blevet billigere og derfor bliver den kontante indfrielse tilsvarende nedsat. Samtidig er særbidraget også et afdrag på byggekrediten, som vil påvirke den kontante indbetaling eller ens andel af det kommende fælleslån.

Det blev aftalt, at der ikke skal være dobbeltbetaling, hvilket betyder, at sær-
bidraget vil ophøre samtidig med, at fælleslånet etableres en gang i foråret
2025.

Punktet blev sat til skriftlig afstemning:

For forslaget stemte: 1.708

Imod forslaget stemte: 163

Blank: 53

Forslaget og særbidraget var således vedtaget.

Punkt 7 – Eventuelt.

En beboer opfordrede til, at beboerne husker at rydde køkkentrapperne nu,
medens byggesagen står på, idet det er en vigtig flugtvej. Der må således ikke
stå nogen form for effekter på trapperne eller i vindueskarmene. Der skal end-
videre arbejdes på bagtrappevinduerne, og derfor er det helt afgørende, at de
tømmes.

Der var en stor opfordring til bestyrelsen til at sikre ordentlig information om-
kring tømning af lofter, idet flere var stressede over dette. Bestyrelsen lovede
at arbejde på dette hurtigst muligt og udsende nærmere information fra admi-
nistrator. Det blev oplyst, at der allerede ligger 4 big bags i gården, som man
er velkommen til at fylde, såfremt man starter flytningen nu.

Der blev fremsagt en meget stor tak til bestyrelsen for deres arbejde.

Dirigenten takkede for god ro og orden og det særdeles store positive flertal
for projektet.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:



Kristian Nørgaard