

Indbydelse til ekstraordinær generalforsamling

den 23. maj 2016, klokken 19:00 i
Skolen ved Søerne, Filippavej 2, 1928 Frederiksberg C vedrørende

Altan beslutningsproces

Baggrund

På generalforsamlingen marts 2016 blev et forslag om anskaffelse af altaner fremsat af altanudvalget, som havde ydet et omfattende arbejde ved fremskaffelse af et konkret tilbud og ved at tiltrække en meget stor opbakning fra medlemmerne.

Forslaget var tæt på at blive stemt igennem med et kvalificeret flertal på 2/3.

På grund af det forudgående arbejde altanudvalget havde udført viste en efterfølgende vejledende afstemning stor tilslutning til medlemmernes ønske om at kunne få altaner.

En anden vejledende afstemning viste også en stor tilslutning til at foreningen var parat til at betale rådgivere til at stå for en del af arbejdet.

Afholdt medlemsmøde

På denne baggrund afholdtes den 3. maj 2016 et medlemsmøde med det formål at høre medlemmernes bemærkninger til forslag om beslutningsproces, rådgivernes opgaver samt til fremskaffelse af midler til rådgiverne. Flere af bemærkningerne har givet anledning til ændringer i forslagene som nu søges vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling.

Ekstraordinær generalforsamling

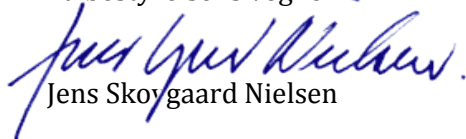
Bestyrelsen indkalder til ekstraordinær generalforsamling, jævnfør vedtægtens § 8, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af altan beslutningsproces (bilag)
3. Godkendelse af rådgivernes opgaver (bilag)
4. Godkendelse af finansiering af kr. 75.000 til rådgivere enten ved
 - indbetaling af kr. 35 per fordelingstal i 4 måneder (i alt kr. 980 for et fordelingstal på 7)
 - eller ved brug af midler fra grundfonden, hvorved istandsættelse af næste hovedtrappe udskydes 3 måneder.
5. Valg til bestyrelsen

Det bemærkes at forslagene skal godkendes med kvalificeret flertal jævnfør vedtægtens § 11.

9. maj 2016

På bestyrelsens vegne



Jens Skovgaard Nielsen

Bilag:

"Beslutningsproces, altaner", side 1 til 7, inklusive "Rådgivende ingeniør og arkitekts opgaver", "Juridisk rådgivers opgaver" samt til orientering "Andre opgaver og overvejelser".

Desuden vedlægges udtalelse fra ejendomsmægler samt Fuldmagtsdokument.

Beslutningsproces, altaner

Her begynder foreningens betaling			
Tid	Aktivitet	Ansvar for gennemførelse	Deltagere
Første halvår 2016	Medlemsmøde om altan proces med videre (3. maj 2016): Gennemgang af og dialog om forslag til - beslutningsproces for altaner - specifikation af rådgivernes opgaver - fremskaffelse af midler	Bestyrelse	Medlemmer
	Beslutningsproces og rådgivernes opgaver revideres	Bestyrelse	Bestyrelse
	Ekstraordinær generalforsamling om proces (23. maj 2016), godkendelse af - beslutningsproces for altaner - opgavebeskrivelser for rådgivere - bevilling af kr. 60.000 til rådgivende ingeniør - bevilling af kr. 15.000 til juridisk rådgiver	Bestyrelse	Medlemmer
	Rådgivere udarbejder forslag og har forinden sikret sig at byggetilladelse med høj sandsynlighed kan opnås	Rådgivere	Bestyrelse
Andet halvår 2016	Medlemsmøde om altaner (august 2016): Gennemgang af og dialog om forslag til - rådgivers specifikation af placering og størrelser - rådgivers udformning af selve altanen - orientering om økonomisk ramme - ordensregler for brug af altaner - vedtægtsændring om ret til opsætning af altan eller fransk altan/direkte nedgang til gård samt vedligeholdelse af samme	Bestyrelse	Medlemmer Rådgivere
	Rådgivere reviderer forslag	Rådgivere	Bestyrelse
	Ekstraordinær generalforsamling om altaner (september 2016), godkendelse af - ž rådgivers specifikation af placering og størrelser - ž rådgivers udformning af selve altanen - ž orientering om økonomisk ramme - ž ordensregler for brug af altaner - ž vedtægtsændring om ret til opsætning af altan eller fransk altan/direkte nedgang til gård - ž vedtægtsændring om vedligeholdelse af samme	Bestyrelse	Medlemmer
	Fremsendelse af ansøgning om principiel byggetilladelse, (september 2016)	Rådgiver	Bestyrelse
Her slutter foreningens betaling			

Her begynder den enkelte ejers betaling			
Andet halvår 2016	Principiel byggetilladelse foreligger (november 2016)	Kommunen	Rådgiver
	Tilsagn fra ejere der ønsker altan i første ombæring, altså til opsætning i 2017 (november 2016) Udbud første ombæring / valg af leverandør	Rådgiver	Bestyrelse
2017	Byggeri af første ombæring (specificeres nærmere efter valg af leverandør)		
20??	Udbud og gennemførelse af næste ombæring		

Rådgivende ingeniør og arkitekts opgaver:

I samarbejde med Frederiksberg Kommunes arkitekter og med foreningen og under anvendelse af Frederiksberg Kommunes "Altanmanual"

- at beskrive placeringer og størrelser for altaner og franske altaner / direkte udgange og
- at specificere en smuk, brugervenlig, vedligeholdelsesfri og måske "grøn" altan.

Altaners placering, størrelse og adgangsforhold til lejlighederne:

Frembringe facadeopstalter med:

- ž indtegnede altaner til gårdene og med indtegnede døre ind til lejlighederne på 1., 2., 3. og 4. sal
- ž indtegnede altaner / franske altaner / direkte udgange fra stuelejligheder til gårdene
- ž indtegnede større altaner til gadeside for lejlighederne mod Svend Trøsts Vej.

Lodrette og vandrette snit.

Anskueliggørelse af indblikksforhold og minimering af indblik fra altan til lejlighed, fra altan til altan og fra lejlighed til altan, især kritisk ved indvendige hushjørner.

Anskueliggørelse af indblikksforhold og minimering af indblik til og fra naboer udenfor ejendommens matrikler.

Anvendelse af skærm for forhindring af indblik.

Anvendelse af skærm for vind (og sol).

Anskueliggørelse af lysforhold i underliggende lejligheder.

Hensyn til eventuelle udvendige elevatorer og eventuelle elevatorer i bitrapper.

Opgaven omfatter 75 lejligheder som har facade mod enten store gård eller lille gård samt to lejligheder som kun har facade mod gade. For disse to lejligheder, Carl Plougs Vej 1, st. tv. og Danas Plads 25, st. tv. undersøges med byggemyndigheden om det er muligt at etablere franske altaner mod gade.

Overvejelser om cykelparkering i forbindelse med at altaner / franske altaner / direkte udgange fra stueplan optager plads der hvor cyklerne er parkeret i dag.

Altanens specifikke udformning:

Der skal måske anvendes forskellige altanmodeller til lille gård, store gård og mod gade.

Store gård: opfattes som gårdfacader, måske mindre restriktioner i forhold til lokalplan 107.

Lille gård: opfattes måske som gadefacade, måske større restriktioner i forhold til lokalplan 107.

Beskrivelse af udformning af altanens materialer, overflader, farver med videre for

- ž altanbunden i sig selv, dens underside("loftbeklædning"), overside(gulvbelægning) og kant
- ž værn, balustre og håndliste
- ž dør ind til lejlighed
- ž blomsterkasser, "grøn" facade
- ž indbliksskærm
- ž vind- og sol afskærmning
- ž eventuelle nye vinduer (Storke), hvis det ønskes af ejer.

Beskrivelse af udformning, materialer, overflader, farver med videre for:

- ž altaner / franske altaner / direkte udgange fra stuelejligheder til gård, herunder designmæssigt hensyn til tre allerede opsatte franske altaner

Beskrivelse af udformning, materialer, overflader, farver m.v. for:

- ž franske altaner for Carl Plougs Vej 1, st. tv. og Danas Plads 25, st. tv.

Opstalter visende ovenstående.

Vedligeholdelsesovervejelser af altan beskrives.

Prisramme

Rådgiveren udarbejder et samlet skøn omfattende:

- Rådgivers tilbud på gennemførsel af udbud af første ombæring (for første ombærings ejere)
- Rådgivers tilbud på tilsyn, afleveringsforretning, 1 års og 5 års gennemgang (valgfri for den enkelte ejer)
- Kommunens fakturering for byggetilladelse
- Samlet pris eller enkeltpriser for
 - ž Leverandørens detailprojektering og opfyldelse af dokumentationskrav med videre i den principielle byggetilladelse
 - ž Leverandørens altan
 - ž Leverandørens montage, inklusive udvendige murarbejder
 - ž Leverandørens stilladsarbejder med videre
 - ž Leverandørens dør
- Eventuelle vinduer (Storke Vinduer anvendes i dag)

Indvendige arbejder (VVS, EL, tømrer/snedker og maler), kan der ikke gives fast pris på, da hver enkelt lejlighed er indrettet forskelligt.

Måske kan hver enkelt ejer for egen regning anvende foreningens leverandører indenfor VVS, EL, tømrer/snedker og maler.

Ansøgning om byggetilladelse

Indholdet i ovenstående afsnit ”Altanernes placering, størrelse og adgangsforhold til lejlighederne” og ”Altanens specifikke udformning” danner grundlaget for en ansøgning om byggetilladelse. Der søges om byggetilladelse til alle lejligheder og under den forudsætning at den enkelte ejer kan fravælge at deltage i byggeriet.

Udbudsmateriale

Materialet til ansøgning om byggetilladelse og selve byggetilladelsen skal sammen med yderligere oplysninger, blandt andet en klar afgrænsning af leverandørens opgaver indvendig ved opsætning af altandør og eventuelle vinduer, samt en liste over de ejere der har bestemt sig for at anskaffe altan eller direkte adgang til gård fra stuelejligheder danne grundlag for et udbud.

Det forudsættes at leverandøren gennemfører projektering og detailprojektering og blandt andet får godkendt fastgørelsesmetoder og statiske beregninger samt opfylder øvrige krav i den principielle byggetilladelse.

Forslag til kriterier for prækvalifikation udarbejdes af foreningen og kan omfatte en vurdering af økonomisk soliditet, størrelse, bestyrelse og ledelse, referencer på Frederiksberg med mere. Forslag til leverandører udarbejdes af rådgiveren.

Udbud

Gennemføres med 2 – 4 prækvalificerede leverandører.

Kriterier for endeligt valg af leverandør beskrives, for eksempel pris, hvor tæt er leverandøren på opfyldelsen af kravene i udbudsmaterialet ved valg af nærmeste standardaltan, montagetid, leveringstid. Forslag til leverandør udarbejdes af rådgiveren.

Byggeri

Tilsyn og afleveringsforretning samt 1 og 5 års gennemgang med leverandør kan, hvis den enkelte ejer ønsker det, foretages af rådgiveren for ejers regning ellers gennemfører den enkelte ejer selv denne aktivitet.

Rådgiver

Abildhauge A/S, Rådgivende ingeniører og arkitekter

Juridisk rådgivers opgaver:

Beskrive den enkelte ejers rettigheder og pligter overfor foreningen og overfor andre medlemmer i forbindelse med bygning, anvendelse og vedligeholdelse af altan, herunder:

- udforme ændringer til vedtægten således at ejerne har ret til at opsætte altaner eller fransk altan / dør med direkte udgang og nedgang til gård når nogle bestemte regler følges
- udforme ændringer til vedtægten som beskriver at den enkelte ejer har vedligeholdelsespligten af altanen, samt hvad der kan gøres fra foreningens side hvis denne pligt misligholdes.

Rådgiver

DEAS A/S's juridiske afdeling.

Andre opgaver og overvejelser:

Bestyrelsens rolle og medlemmets rolle

En del af bestyrelsens opgaver og ansvar fremgår af dokumentet ”Beslutningsproces, altaner”. Det er den enkelte ejer der entrerer med leverandørerne og dermed også sørger for betaling.

Bestyrelsen vil bestræbe sig på at frembringe en slags ”håndværkerpakke” blandt de leverandører vi kender og bruger til daglig, for at lette den enkelte ejers adgang til at få lavet individuelle tilpasninger og restarbejder når altanen er opsat og altanleverandørens leverance er afsluttet.

Udskiftning af resterende gamle vinduer i store gård

I forbindelse med gårdfacaderenoveringen i årene 2005 og 2006, hvor stilladser alligevel var oppe, valgte en del ejere at udskifte vinduerne ind mod gården, mod at de fra foreningen fik udbetalt det beløb foreningen alligevel skulle betale for istandsættelse og maling af de gamle vinduer.

Det bør overvejes om noget lignende skal gøres nu i forbindelse med altanopsætningen.

Malermæssig vedligeholdelse af vinduer

Hvordan vedligeholdes vinduer på etager uden altan over en etage hvor der er altan? Altså hvordan bygges stilladset? Vil det fordyre stilladsudgifterne ved fremtidig vedligeholdelse?

Undertegnede har 5. april 2016 talt med Lars Wilcken, LW Stilladser ApS, tlf.: 71 99 90 00 #4. LW Stilladser ApS bruges af Malerfirmaet Jørgen Holm A/S som ejerforeningen har brugt igennem de sidste par år til malerarbejder i hovedtrapperummene og på facaderne.

Lars Wilcken kender problematikken og udtaler at stilladsudgifter til malermæssig vedligeholdelse af vinduer på en facadekolonne hvor der kun nogle steder er påsat altan vil være de samme eller mindre end hvis der slet ikke var altaner. Såfremt alle etager er besat med altaner, kan alle altanvinduer males fra altanen og der skal kun opsættes stillads til øvrige vinduer.

Videre at et par stilladsben i visse tilfælde hviler på altanen. Det kan i den forbindelse være at altandøren må holdes lukket mens stilladset er oppe.

Stilladssets inderste ben ind mod muren, står 80 centimeter fra muren. Påsatte konsoller, som går helt ind til muren, gør at malerne kan nå ind til vinduerne.

Byggeperiode

Byggeriet søges gennemført i perioden 1. september til 31. maj, således at sommermånederne holdes fri for byggeri af hensyn til de ejere der ikke skal have monteret altaner.

Byggetilladelsens varighed

En byggetilladelse tilsiger normalt at arbejdet skal være igangsat indenfor et år. Kan dette forlænges eller skal der ny byggetilladelse til for hver ombæring?

Lejlighedernes værdiændring og attraktivitet

Udtalelse vedlagt fra ejendomsmægler.

Indvendige arbejder i lejlighederne

Altanleverandørens leverance skal afsluttes et veldefineret sted inde i lejligheden.

Måske ville det lette den enkelte ejer med at få lavet en god afslutning hvis foreningens leverandører udfører det indvendige arbejde (for ejers regning). Se venligst øverst "Bestyrelsens rolle og medlemmets rolle".

Første og følgende ombæringer

Vedtægtsændringen om ret til altanbyggeri eller direkte adgang til gården for stuelejligheder medfører at den enkelte ejer, tidsmæssigt kan iværksætte byggeriet når ejeren vil og har lyst dertil. Det skønnes at blive billigere jo mere arbejde leverandøren skal lave på en gang. Det forudses derfor at de næste ombæringer laves med års mellemrum for at få prisen per altan ned.

Bestyrelsen påtager sig en koordinerende rolle ved hver ombæring.

På bestyrelsens vegne

20. april 2016

Jens Skovgaard Nielsen

9. maj 2016

Revideret efter medlemsmødet den 3. maj 2016

Jens Skovgaard Nielsen



Frederiksberg, den 14. april 2016

Kære Jens Skovgaard Nielsen

Nybolig Gitte Grønlund

Gl. Kongevej 134
1850 Frederiksberg C
Tlf. 33220101

1850@nybolig.dk
www.nybolig.dk

CVR nr. 33432380
Konto-nr. 7854 1347007

Ansvarlig indehaver:
Gitte Grønlund
Statsaut. ejendomsmægler
MDE

Vi skal hermed komme med en generel udtalelse om forskellige forhold ved opsætning af altaner.

Vi ser, at der er stor efterspørgsel på lejligheder med altan og for mange købere er altan af afgørende betydning for valg af bolig. Det har derfor en positiv effekt på prisen. Vi ser typisk, at prisen er dobbelt op i forhold til investeringen for altanen.

Det er selvfølgelig en general betragtning, da lejlighedernes forskellige beliggenhed i ejendommen gør, at solen udnyttes forskelligt og dermed også at effekten på prisen er forskellig.

Det vil også have en positiv effekt på prisen, hvis det blot er vedtaget, at man vil søge om at opsætte altaner. Med andre ord behøver ejeren ikke sørge for, at altanen er oppe, før man ser en effekt på prisen. Effekten vil dog være lavere, end hvis altanen allerede er sat op.

Vælger man at sige nej til at være med i projektet, som så gennemføres af de øvrige beboere, vil det stadig være muligt for en kommende køber at gennemføre projektet på denne lejlighed senere. Altanen vil dog ofte være dyrere at opsætte, da man blandt andet er alene om at betale stilladsudgiften. Forskellen i salgsprisen vil ligeledes være lavere, end hvis altanen allerede er opsat.

De eneste lejligheder, der kan have en negativ effekt ved opsættelse af altaner, er stuelejlighederne, da det kan påvirke lyset i lejligheden. Dette kan der kompenseres for, ved at stuelejlighederne får lov til at etablere en direkte udgang til gården. Dette vil også have en særdeles positiv effekt på prisen, da specielt børnefamilier vil se det som en ekstra fordel ved køb af lejligheden.

Vores anbefaling som ejendomsmæglere er helt klar. Altaner er i de fleste tilfælde en rigtig god investering for sælger.

Med venlig hilsen


Jan Sørensen Ejendomsmægler MDE &


Gitte Grønlund Indehaver og Ejendomsmægler, MDE



Nybolig - Gitte Grønlund

Gl. Kongevej 134, 1850 Frederiksberg C
Tlf. 3322 0101

F U L D M A G T

**E/F Danas Plads 19 m.fl.
ekstraordinær generalforsamling
den 23. maj 2016, kl. 19.00**

Undertegnede ejer(e):

Navn 1: _____

Navn 2: _____

Ejer af lejlighed:

Adresse: _____

giver hermed fuldmagt til:

navn med blokbogstaver

til at afgive stemme på mine vegne på den ordinære generalforsamling.

Underskrift

Vedtægtens bestemmelser om stemmeret findes i § X 11, stk. 11, hvor det fremgår at:

'Stemmeretten kan udøves af et medlem, et medlems ægtefælle/bofælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.'