

RIALTO ADVOKATER

Til medlemmerne af
Ejerforeningen "Vinkelagerbo"
2720 Vanløse.

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
JENS LARSEN (L)

I kontorfællesskab med
BJØRN NIELSEN

RIALTOBYGNINGEN
FALKONER ALLÉ 1
DK-2000 FREDERIKSBERG

TELEFON +45 38 38 08 30
TELEFAX +45 38 38 08 40
E-MAIL adv@rialtoadvokater.dk
BANKKONTO 4310 7625626166

Den 10. april 2015

Herved indkaldes til ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Vinkelagerbo til afholdelse:

Tirsdag, den 21. april 2015 kl. 19.00

i mødelokalet Ålekistevej 34, kld. (indgang fra gården).

Generalforsamlingen indkaldes med følgende dagsorden:

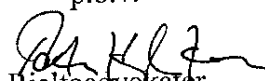
1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning samt forelæggelse af årsrapport 2014 til godkendelse.
3. Godkendelse af budget for 2015.
Bestyrelsen foreslår etablering af Grundfond, hvortil ejerforeningens medlemmer påbegynder indbetaling pr. 1. juli 2015. Til Grundfonden indbetales der årligt kr. 7,00 pr. fordelingstal. Bilag med bestyrelsens begrundelse for etablering af Grundfond er vedlagt.
4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.m.
Forslag om etablering af dørtelefonanlæg. Forslaget fremsættes i medfør at drøftelserne om mulig opsætning af dørtelefonanlæg ved ordinær generalforsamling 2014. Udgiften til dørtelefonanlæg andrager i henhold til tilbud fra W Johansen El følgende;
 - a) Traditionel dørtelefonanlæg, kr. 222.500,- incl. moms.
 - b) Traditionel dørtelefonanlæg incl. adgangskontrol 397.500,- incl. moms.Finansiering af installation af dørtelefonanlæg sker ved opkrævning af særskilt ekstraordinært fællesbidrag.
 - a) Ved valg af traditionel dørtelefonanlæg, kr. 222.500,-. Særskilt ekstraordinært bidrag fællesbidrag opkræves med kr. 7,42 pr. fordelingstal.
 - b) Ved valg af traditionel dørtelefonanlæg incl. adgangskontrol kr. 397.500,-. Særskilt ekstraordinært fællesbidrag opkræves med kr. 13,25 pr. fordelingstal.Tilbud og beregning af særskilt ekstraordinært fællesbidrag er vedlagt.
Information kan i øvrigt findes på www.vinkelagerbo.dk/generalforsamling/2015.

5. Valg af formand. Mikkel Roland Sørensen er ikke på valg.
6. Valg af bestyrelse. På valg er Jimmy Topholt og Peter Larsen.
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Årsrapport for 2014, budgetforslag for 2015, forslag om etablering af Grundfond samt forslag om etablering af dørtelefonanlæg er vedlagt.

Med venlig hilsen

p.b.v.



Rialtoadvokater

Peter Krogh Jensen

E/F Vinkelagerbo, 2720 Vanløse

**Budgetforslag 2015 (uændret ordinært a-c fællesbidrag)
Bestyrelsens foreslår etablering af Grundfond med opstart 1/7 2015.**

<u>Udgifter:</u>	<u>Budgetforslag 2015</u>	<u>Budget 2014</u>
Renovation	180.000	180.000
Elafgift	32.000	32.000
Vandafgift	180.000	150.000
Garager	65.000	70.000
Forsikringer	89.000	88.000
Vedligeholdelse	195.000	220.000
Særlig vedligeholdelse i 2015	275.000	0
Vicevært & Renholdelse	200.000	200.000
Administration	132.000	131.000
Revision	26.500	26.500
Varmeregnskab	27.500	24.500
Ydelse på tagrenoveringslån	248.000	248.000
Diverse	30.000	30.000
Udgifter i alt	1.680.000	1.400.000
<u>Indtægter:</u>		
Salg af vaskemønter	45.000	40.000
Antenneleje	31.000	30.000
Garageleje	79.000	80.000
Renteindtægt	1.000	1.000
Indtægter i alt	156.000	151.000
Tilførsel fra kapitalkonto	275.000	0
Udgifter til fordeling	1.249.000	1.249.000

Fordelingstal	<u>Fællesbidrag pr. måned 01.01-31.12</u>	<u>Grundfond, bidrag pr. måned start 01.07 2015</u>
277	963	161
278	966	162
279	968	163
349	1.210	204
374	1.297	218
375	1.302	219
389	1.349	227
510	1.768	298

Peter Krogh Jensen

Fra: Mikkel Roland <kontakt@mikkelroland.com>
Sendt: 7. april 2015 23:14
Til: Mikkel Roland
Emne: W. Johansen EL - T3245 E/F Vinkelagerbo : dørtelefonanlæg

From: W. Johansen EL - Johnny Rasmussen
Sent: Tuesday, March 17, 2015 5:57 PM
To: Mikkel Roland
Subject: T3245 E/F Vinkelagerbo : dørtelefonanlæg



W Johansen EL

EL - VVS - Ventilation

- godt håndværk siden 1949

Hej Mikkel.

Tak for en godt møde. Hermed fremsender jeg tilbud på etablering af nyt dørtelefonanlæg, både med og uden adgangskontrol. Der er taget udgangspunkt i benyttelse af eksis. føringsveje på trapperne.

Løsning - Scantron

Traditionel dørtelefonanlæg – komplet. 83 stk. rørfri svartelefon Stilux. Dørstation PES08.

Overslagspris **excl. moms kr. 160.000,00**

Traditionel dørtelefonanlæg incl. adgangskontrol – komplet. 83 stk. rørfri svartelefon Stilux. Dørstation PES08. Flexair adgangskontrol, incl. 3 timers brugerkursus på stedet, 160 stk. berøringsfrie nøglebrik, 9 stk. kortlæsere.

Overslagspris **excl. moms kr. 300.000,00**

Låsesmed – montering og isætning af elektriske låseblik, excl. cylinder.

Overslagspris **excl. moms kr. 18.000,00**

Jeg håber ovenstående kan give jer et overblik over økonomien.

Forbehold:

For tilbuddet gælder vedlagte ELFO`s standardforbehold af Januar 2007 med særlige salgs- og leverings-betingelser for elektriske anlæg og installationsarbejder.

Udenfor tilbuddet:

Alle bygningsarbejder såsom, snedker- og malerarbejder samt eventuelle efter reparationer. Eksisterende fejl på elinstallationen som først kommer til syne ved etablering af HPFI eller lign. er ikke dækket af tilbuddet.

Affaldshåndtering:

Affaldshåndtering samt bortkørsel er ikke medregnet i tilbuddet.

Leveringstermin:

2 – 3 uger efter accept.

Betalingsbetingelser:

8 dage fra fakturadato.

Såfremt du måtte ønske det, er jeg gerne til tjeneste med yderligere oplysninger.

Med venlig hilsen

Johnny Rasmussen

W. Johansen EL ApS
Rentemestervej 31 – 35
2400 København NV

Mobil Telefon 2538 2900
Direkte Telefon 3816 8002
CVR nr.: 2175 3009

Website www.w-el.dk
E-mail jtr@w-el.dk

W Johansen består af 3 selvstændige virksomheder, som udfører alle autoriserede opgaver indenfor

EL – VVS – Ventilation

Standardforbehold af januar 2007

Elarbejde

1. For tilbudet gælder „Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed“ af 10. december 1992 (AB 92). Tilbudsgiverens forbehold er en del af tilbudet og tilsidesættes således ikke af udbudsmaterialet.
2. Ved alle byggearbejder forudsættes stikledninger for afløb og el, gas, varme, vand mv. ført ind på byggepladsen i fornødent omfang, medmindre disse ydelser er angivet som hørende til entreprisen på tegninger eller i arbejdsbeskrivelsen.
3. Det forudsættes, at bygherren - bortset fra offentlige byggherrer - stiller den i AB 92, § 7 nævnte sikkerhed. Dette skal ske senest 8 arbejdsdage efter entrepriseaftalens indgåelse.
4. Det forudsættes, at entreprenøren og dennes underentreprenører medtages som sikrede på den af bygherren i henhold til AB 92, § 8 tegnede brand- og stormskade-forsikring. Tilsvarende skal gælde ved offentlige bygherrens selvforsikring.
5. For vinterforanstaltninger i vinterperioden (1/11 – 31/3), jf. vinterbekendtgørelsen, gælder følgende:
"Årstidsbestemte vinterforanstaltninger", jf. vinterbekendtgørelsen, er indeholdt i tilbudssummen, bortset fra dem, der er fælles for flere entrepriser og ikke i udbudsmaterialet er angivet som hørende til entreprisen. Udførelse af sådanne er ekstraarbejde.
"Vejrligsbestemte vinterforanstaltninger", jf. vinterbekendtgørelsen er ekstraarbejde.
Afviser bygherren at betale disse ekstraarbejder, har entreprenøren ret til tidsfristforlængelse og ved arbejder omfattet af vinterbekendtgørelsen samt alle bygge- og broarbejder og lignende tillige ret til betaling af stilstands-omkostninger.
Er vinterforanstaltningerne, der skal betales som ekstraarbejde, beskrevet i en vintertilbudsliste med enhedspriser og skønsmæssigt fastsatte mængder, afregnes vinterforanstaltningerne efter tilbudslistens enhedspriser og de forbrugte mængder, og ellers som regningsarbejde.
6. Tilbudssummen indekserreguleres. Er intet indeks fastsat i udbudsmaterialet eller i tilbudet, anvendes det af Danmarks Statistik offentliggjorte indeks (eller del-/fagindeks), som i sin opbygning bedst muligt svarer til entreprisen. Er der i udbudsmaterialet stillet krav om fast pris, reguleres prisen for den del af arbejdet, der udføres efter 12 måneder fra tilbudsdagen. For såvel bygge- som anlægsarbejder skal regulering ske som angivet i bilag 1 til Bygge- og Boligstyrelsens cirkulære af 10. oktober 1991 om pris og tid. For anlægsarbejder fastsættes indeks, dog til indeks pr. den 1. i pågældende måned, når dette er bestemt i udbudsmaterialet.
Udover den faste pris skal der ydes entreprenøren godtgørelse for udgiftsforøgelse, forårsaget af pålæg fra staten, og ekstraordinære prisstigninger, jvf. Bygge- og Boligstyrelsens cirkulære af 10. oktober 1991 om pris og tid, § 8 og § 9. Er der i udbudsmaterialet ikke stillet krav om fast pris, reguleres tilbudssummen med tilbudsagens indeks som begyndelsesindeks.
7. Stiller udbudsmaterialet krav om, at et materiale skal leveres med en garanti for materialeegenskaber, der er videregående end AB 92's almindelige mangelsansvar, er entreprenøren alene forpligtet heraf i det omfang, det er muligt for entreprenøren at levere de af bygherren angivne materialer med de krævede materialeegenskaber, og leverandøren stiller samme garanti over for entreprenøren og kan opfylde sin forpligtelse.
8. Forsinkelse af arbejdet som følge af anmeldelse til myndighederne efter lov om forurennet jord er ikke omfattet af tilbudet, medmindre anmeldeperioden udtrykkelig fremgår af udbudstidsplanen. Giver anmeldelsen anledning til, at myndighederne stiller krav til opgravning og flytning af jorden, er ydelser til opfyldelse heraf ikke indeholdt i tilbudet, medmindre disse på tilbudsstidspunktet entydigt kan udledes af alment gældende forskrifter, og der til brug herfor er givet fyldestgørende oplysninger om forureningen i udbudsmaterialet, eller myndighedernes vilkår er identiske med kravene i udbudsmaterialet.

Forbeholdet er anmeldt til Konkurrencestyrelsen.

Faglige forbehold

- A. Beskyttelse mod indirekte berøring forudsættes etableret efter Stærkstrømsbekendtgørelsens mindstekrav, såfremt intet andet er fastsat i udbudsbetingelse.
- B. Ansvar for præmonterede apparater og maskiner, der ikke leveres af elinstallatøren, begrænses til tilslutning efter forbindelsesskema. Idriftsætning forudsættes foretaget ved bygherrens foranstaltninger.
- C. Brugsgenstande og el-apparater, der leveres ved bygherrens foranstaltning, forudsættes inklusiv nødvendig tilslutningsledning og anvendelig stikprop, såfremt andet ikke fremgår af udbudsmaterialet.
- D. Bygningsmæssige bestanddele, hvis beskaffenhed og opstilling ikke er nærmere præciseret, er forudsat således:
 1. Mursten og andet vægmateriale i hårdhed højst som almindelig mursten (ikke hårdtræbåndte).
 2. Træforskalling anvendt til betonstøbning.
 3. Præfabrikerede elementer er fremstillet og anbragt således, at installation til disse kan foretages uhindret.
 4. Rør og dåser mv. er anbragt således i præfabrikerede elementer, at itrækning af ledninger og montering kan foregå uhindret.

*) Tilbudsgivere og bygherrer bør være opmærksomme på at forbehold vedrørende et tilbud gælder forud for udbudsmaterialet, herunder tilbudsliste fortrykt af udbyder, medmindre andet fremgår af forbeholdet, eller der senere træffes anden aftale.
at udbudsmaterialet bør indeholde en fuldstændig beskrivelse af de ydelser, der gives tilbud på samt en tidsplan, som mindst indeholder bindende og nøjagtige oplysninger om tidspunkterne for tilbudsaccept, arbejdets påbegyndelse, afslutning samt betaling af slutregning.

E/F Vinkelagerbo - ordinær generalforsamling 2015. Forslag om etablering af dørtelefon.

Tilbud fra W Johansen El om etablering af dørtelefonanlæg.

Traditionel dørtelefonanlæg, kr. 222.500,-.

Særskilt ekstraordinært fællesbidrag.

<u>Fordelingstal</u>	<u>Bidrag</u>
277	2.055,34
278	2.062,76
279	2.070,18
349	2.589,58
374	2.775,08
375	2.782,50
389	2.886,38
510	3.784,20

Traditionel dørtelefonanlæg, incl. adgangskontrol, kr. 397.500,-.

Særskilt ekstraordinært fællesbidrag.

<u>Fordelingstal</u>	<u>Bidrag</u>
277	3.670,25
278	3.683,50
279	3.696,75
349	4.624,25
374	4.955,50
375	4.968,75
389	5.154,25
510	6.757,50

Bilag 1 - Grundfond**Forslagsstiller:**

E/F Bestyrelsen

n/a

Vinkelager 11, kld., 2720 Vanløse

bestyrelse@vinkelagerbo.dk

Projektbeskrivelse:**Bilag 1 – Grundfond.**

Bestyrelsen har nedenfor listet de vedligeholdelsesopgaver, som danner grundlag for, at der fremsættes forslag om, at oprette en Grundfond med tidsbegrænset løbetid.

Fugerne i Ejerforeningens bygninger.

Bestyrelsen har undersøgt prisniveau og der skal forventes en pris per m² på ca. kr. 565.
Bestyrelsen har forespurgt på prisen hos 2 murerfirmaer Øens Murerfirma og Murermester Johnny Madsen
Vedligeholdelse skal foregå som et projekt med indhentning af tilbud

Stigestrengene, koldt og varmt vand

Bestyrelsen har ikke indhentet tilbud / prisoverslag på opgaven.
Typiske tegn på forkalkede stigestrengene er manglende vandtryk og/eller varierende vandtryk.
Derudover vil det medføre ekstra forkalkning af armaturer i lejlighederne, da vandet er kalkholdigt.
Vedligeholdelse skal foregå som et projekt med indhentning af tilbud

Altaner

I 2014 gennemgik COWI ejerforeningens altaner ud fra et sikkerhedsmæssigt aspekt. COWI's analyser bekræftede, at altanerne overholder alle sikkerhedsmæssige krav og at de derfor er i sikkerhedsmæssig forsvarlig stand.
Dertil gav COWI et prisoverslag på renovering af de nuværende altaner, hvoraf flere fremstår rustne og slidte.
COWI pris for renovering af ejerforeningens nuværende altaner var kr. 3.775.000

I 2009 var bestyrelsen i kontakt med virksomheden Kontech, der sælger *altandømme*.
Kontech gav tilbud på nedtagning af nuværende altaner og opsætning af større altaner både på gade og gårdsiden.
Kontechs tilbudspris var kr. 6.973.650
Vedligeholdelse skal foregå som et projekt med indhentning af tilbud.

Maling af opgange

Bestyrelsen modtog i 2013 et uforpligtende tilbud på maling af ejerforeningens opgange.
AL&Holm afgav tilbud i forbindelse med at de udførte arbejde på kældergulve efter vandskade.
AL&Holm's tilbudspris var kr. 341.000 + moms
Vedligeholdelse skal foregå som et projekt med indhentning af tilbud.

Garagebygninger

Ejerforeningen ejer garagebygningen i baggården og har derigennem pligt til at vedligeholde garagebygningen.
På et tidspunkt kan der tilgå vedligeholdelsesopgaver vedrørende murværk og tag både ind og udvendig i garagerne ligesom vedligeholdelse af garageporte kan blive aktuelt.
Bestyrelsen har ikke indhentet tilbud på opgaverne, men vedligeholdelse skal foregå som et projekt med indhentning af tilbud.

FØRSLAG TIL GENERALFORSAMLING		
Opsparing i Grundfond til vedligeholdelse [større projekter]		
Forslagsstiller:		
E/F Bestyrelsen	n/a	
Vinkelagerbo 11, kld., 2720 Vanløse	bestyrelse@vinkelagerbo.dk	
Projektbeskrivelse:		
Baseret på ejendommenes alder, faglige udtalelser fra fagfolk foreslår bestyrelsen, at der oprettes én Grundfond øremærket til specifikke vedligeholdelsesprojekter. Kun generalforsamlingen kan godkende anvendelse af Grundfondens midler, således at midlerne ikke kan indgå i det årlige vedligeholdelsesbudget. De opkrævede bidrag til Grundfond føres på særskilt konto i ejerforeningens årsrapport. Bilag 1 er en oversigt over vedligeholdelsesprojekter, som bestyrelsen forventer, at generalforsamlingen inden for en 10-årig periode kan forvente at skulle tage stilling til. Prisoverslag noteret på bilag 1 er indhentet fra fagfolk. Bestyrelsen foreslår en gennemsnitlig opsparing på kr. 7,00 per fordelingstal. Grundfonden iværksættes med første indbetaling d. 1. juli 2015. Grundfondens løbetid er til og med 1. juni året efter sidste afdrag på ejerforeningens taglån. Herefter tager generalforsamling stilling til den fortsatte opsparing.		
Hvad skal Generalforsamlingen tage beslutning om:		
Endelig beslutning	JA ☒	NEJ ☐
Interesse tilkendegivelse	JA ☐	NEJ ☒
Har projektforslaget konkret fundament:		
Har forslagsstiller vedlagt projekt beskrivelse?	JA ☒	NEJ ☐
Har forslagsstiller vedlagt budget?	JA ☒	NEJ ☐
Har forslagsstiller vedlagt information om fremtidige løbende udgifter (økonomisk)	JA ☒	NEJ ☐
Har forslagsstiller vedlagt information om fremtidige løbende udgifter (arbejdstid)	JA ☒	NEJ ☐
Har forslagsstiller vedlagt finansieringsforslag?	JA ☒	NEJ ☐
Projekt område:		
Bygninger, angiv specifikation:	JA ☐	NEJ ☒
Udendørsarealer, angiv specifikation:	JA ☐	NEJ ☒
Tekniske Installationer, angiv specifikation:	JA ☐	NEJ ☒
Andet, angiv specifikation: Grundfond til specifikke vedligeholdelsesprojekter	JA ☒	NEJ ☐
Hvornår forventes projektet at kunne gennemføres:		
Kan udførelsetidspunkt påvirke projektets fundament?	JA ☐	NEJ ☒
Foreligger der en tidsplan?	JA ☐	NEJ ☒
Andet, angiv tekst:	JA ☐	NEJ ☒
Forslagets økonomiske omfang:		
Installationsomkostninger i Kr.	Årlig Opsparing i Kr.	
0 kr.	210.000	
Bestyrelsens kommentarer:		