

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

København, den 31. marts 2016.

Herved indkaldes til ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Vinkelagerbo til afholdelse:

Onsdag, den 13. april 2016, kl. 19.00

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

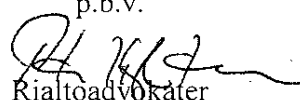
Generalforsamlingen indkaldes med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning samt forelæggelse af årsrapport 2015 til godkendelse.
3. Godkendelse af budget for 2016.
4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.m.
 1. Forslag fra Johnny Telling, Vinkelager 5 3.tv., om etablering af altanudvalg.
Det fuldstændige forslag er vedlagt denne indkaldelse.
5. Valg af formand. Mikkel Roland Sørensen er på valg.
6. Valg af bestyrelse. Lis Mikkelsen er på valg.
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Årsrapport for 2015, budgetforslag for 2016 samt forslag fra Johnny Telling er vedlagt.

Med venlig hilsen

p.b.v.



Rialtoadvokater

Peter Krogh Jensen

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING		
Etablering af et altanudvalg for E/F Vinkelagerbo		
Forslagsstiller:		
Johnny Telling	+45 27 80 78 29	
Vinkelager 5, 2720 Vanløse	famtelling@gmail.com	
Projekt beskrivelse:		
Forslagsstiller ønsker at stifte et altanudvalg med henblik på at undersøge interessen for en ny altanløsning blandt ejerne i E/F Vinkelagerbo. Altanudvalget får fuldmagt til, at kontakte ejerne skriftligt med henblik på at afklare interessen for/ønsker til en ny altanløsning. Herunder hvordan ejerne vil foretrækker at finansiere en altanløsning. Hvis resultatet er positivt, vil altanudvalget fremstille forslag om ny altanløsning(er) på en efterfølgende generalforsamling. Formål vil være at få godkendt projektomkostning til en byggesagkyndig som rådgiver og til at udarbejde teknisk projektoplæg til fremtidig brug ved indhentning af tilbud fra potentielle leverandører. Det vil indeholde projektbeskrivelse, statistiske beregninger og tekniske tegninger. Vedlagt oplæg fra forslagsstiller. Opmærksomhed bør rettes mod at processen ikke stemmer overens med vedtægterne.		
Hvad skal Generalforsamlingen tage beslutning om:		
Endelig beslutning	JA []	NEJ [X]
Interesse tilkendegivelse	JA [X]	NEJ []
Har projektforslag et konkret fundament:		
Har forslagsstiller vedlagt projekt beskrivelse?	JA [X]	NEJ []
Har forslagsstiller vedlagt budget?	JA []	NEJ [X]
Har forslagsstiller vedlagt information om fremtidige løbende udgifter (økonomisk)	JA []	NEJ [X]
Har forslagsstiller vedlagt information om fremtidige løbende udgifter (arbejdstid)	JA []	NEJ [X]
Har forslagsstiller vedlagt finansieringsforslag?	JA []	NEJ [X]
Projekt område:		
Bygninger, angiv specifikation: Altaner, renovering eller udskifte til større	JA [X]	NEJ []
Udendørsarealer, angiv specifikation:	JA []	NEJ [X]
Tekniske Installationer, angiv specifikation:	JA []	NEJ [X]
Andet, angiv specifikation:	JA []	NEJ [X]
Hvornår forventes projektet at kunne gennemføres:		
Kan udførelsestidspunkt påvirke projektets fundament?	JA []	NEJ [X]
Foreligger der en tidsplan?	JA []	NEJ [X]
Andet, angiv tekst:	JA []	NEJ [X]
Forslagets økonomiske omfang:		
Installationsomkostninger i Kr.	Årlig løbende omkostning i Kr.	
Bestyrelsens kommentarer:		
Altanudvalget vil arbejde uafhængigt af bestyrelsen. Renovering/udskiftning af nuværende altaner til samme størrelse altaner ligger indenfor ejerforeningens ansvarsområde og kan godkendes med simpelt flertal mens alle øvrige kombinationer af altanløsning, der afviger i størrelse sammenlignet med nuværende altaner vil kræve godkendelse med kvalificeret flertal, da det kræver ændringer af bygningernes udseende. Beslutning om initiering af et altan projekt kan kun ske efter godkendelse jf. vedtægter på en fremtidig generalforsamling.		



Forslag om etablering af altanudvalg

Jeg skal hermed anmode bestyrelsen om, at der ved den kommende generalforsamling stilles forslag om etablering af et altanudvalg, som skal undersøge interessen og mulighederne for helt eller delvist udskiftning af altaner.

Inspireret af genboejendommen Vinkelager 10-14's igangværende projekt med udskiftning af altaner, har jeg tilladt mig at foretage en række forhåndsundersøgelser.

Vinkelager 10-14 er ejet af Gangsted-Fonden, som har hyret Ove Heede, Heede Consult ApS til at stå for det samlede projekt. Gangsted-Fonden administreres af advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen, som varmt kan anbefale Ove Heede.



Jeg har talt med Ove Heede, som anslår, at udskiftning af vores altaner umiddelbart vil koste i alt kr. 9,6 mio. fordelt med halvdelen på de 11 små og 28 store altaner mod gården og halvdelen på de 63 små altaner mod Ålekistevej/Vinkelager/Vinkelager 15 gavl.

Beløbet er alt inklusiv – dvs. inklusiv moms, ansøgning hos Københavns Kommune, indhentning af tilbud fra entreprenører samt gennemførelse af projektet med løbende byggestyring og tilsyn.

Beløbet er alene en indikation baseret på, at bærekonstruktion er tilsvarende som på Vinkelager 10-14, samt at altanerne opføres som let stålkonstruktion med fiberbeton dørklade og underbeklædning samt galvaniseret stålkonstruktion, som det kan ses på Vinkelager 10-14. Altanerne er designet, så de er vedligeholdelsesfri og fremstår som de bestående, blot gøres de større på grund af den lette konstruktion.

Størrelserne kan foreslås til

Små: 1,1 x 2,3 m (mod nuværende ca. 0,7 x 1,6 m) – ca. 125% større end nu

Dobbeltaltaner: 1,1 x 4,2 m (mod nuværende ca. 0,9 x 3,6 m) – ca. 43% større end nu.

Økonomi:

Umiddelbart foreslås, at finansieringen fremskaffes ved, at Ejerforeningen optager et fælleslån, som forrentes og afdrages over 20 år ved særskilt forhøjelse af fællesudgifterne.

Jeg har talt med to banker, og baseret på indikation fra disse vil en udskiftning af alle altaner pr. lejlighed koste niveau kr. 650 pr. måned før skat og kr. 550 pr. måned efter skat ud fra en simpel beregning fordelt ligeligt på de 83 lejligheder. Såfremt der alene besluttet udskiftning til vej eller gård vil udgiften være ca. halvdelen.

Det endelige beløb pr. lejlighed sker som udgangspunkt i forhold til fordelingstal. Såfremt det besluttet også at udskifte altanerne mod vejen, kan det undersøges nærmere, om der er mulighed for at fravige vedtægterne, således at de der ikke får altan ikke skal betale hertil.

Proces:

Jeg forestiller mig, at altanudvalget starter med at undersøge, om der blandt ejerne er interesse for at få nye altaner.

Såfremt dette er tilfældet, kan der arbejdes videre med indhentning af tilbud, med henblik på vedtagelse af projektet på generalforsamling/ekstra ordinær generalforsamling.

Den efterfølgende praktiske proces er ifølge Ove Heede som følger:

1. Udarbejdelse af projekt med tegninger og statiske beregninger.
2. Indhentning af byggetilladelse.
3. Samtidigt sendes projektet til entreprenører for indhentning af tilbud i konkurrence, der spørges ca. 3-4 hovedentreprenører.
4. Med baggrund i de indhentede tilbud udarbejdes et budgetforslag til foreningens godkendelse.
5. Når byggetilladelse foreligger, kan arbejdet igangsættes, og der udarbejdes en kontrakt med den valgte entreprenør.
6. Arbejdet kan startes op på ejendommen.

Udover at udskiftning af altaner vil være en daglig glæde, så vil ejendommen fremstå meget flottere, og værdien af de enkelte lejligheder vil øges.

Jeg deltager gerne i altanudvalget og kan bl.a. bidrage med indhentning og vurdering af finansieringsløsninger.

Jeg har gennem en lang årrække arbejdet med finansiering af ejendomme og har et bredt netværk i banksektoren.

Med venlig hilsen

Johnny Telling

Vinkelager 5, 3.tv.