

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 5. april 2017.

Herved indkaldes til ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Vinkelagerbo til afholdelse:

Torsdag, den 20. april 2017, kl. 19.00

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

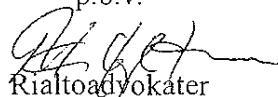
Generalforsamlingen indkaldes med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning samt forelæggelse af årsrapport 2016 til godkendelse.
3. Godkendelse af budget for 2017.
4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.m.
Forslag fra ejerforeningens bestyrelse.
 1. Bestyrelsen foreslår, at løbetiden for indbetaling af bidrag til grundfonden forlænges med 2 år, således at sidste indbetaling er pr. 1. juni 2021.
Forslag fra det på generalforsamlingen 2016 nedsatte altanudvalg.
 2. Der afsættes et beløb på op til kr. 100.000 til udarbejdelse af forprojekt, med henblik på en nærmere analyse af de tekniske, økonomiske og juridiske rammer for altanprojekt.
De fuldstændige forslag er vedlagt denne indkaldelse.
5. Valg af formand. Mikkel Roland Sørensen er ikke på valg.
6. Valg af bestyrelse. På valg er Michael Flarup (udtræder som følge af fraflytning) og Anders Klostergaard Pedersen.
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Årsrapport for 2016, budgetforslag for 2017 samt 2 forslag er vedlagt.

Med venlig hilsen

p.b.v.



Rialtoadvokater

Peter Krogh Jensen

E/F Vinkelagerbo, 2720 Vanløse

Budgetforslag 2017 (uændret ordinært a-c fællesbidrag)
Bidrag til Grundfond bibeholdes med uændret sats i 2017

<u>Udgifter:</u>	Budgetforslag 2017	Budget 2016
Renovation	157.000	169.000
Elafgift	35.000	34.000
Vandafgift	165.000	155.000
Garager	73.000	73.000
Forsikringer	107.000	106.000
Vedligeholdelse	195.000	195.000
Vicevært & Renholdelse	212.000	210.000
Administration	134.000	133.000
Revision	26.500	26.500
Varmeregnskab	29.500	28.500
Ydelse på tagrenoveringslån	248.000	248.000
Diverse	30.000	30.000
Udgifter i alt	1.412.000	1.408.000

Indtægter:

Salg af vaskemønter	48.000	48.000
Antenneleje	33.000	32.000
Garageleje	82.000	79.000
Renteindtægt	0	0
Indtægter i alt	163.000	159.000

Udgifter til fordeling	1.249.000	1.249.000
-------------------------------	------------------	------------------

Fordelingstal	Fællesbidrag pr. måned 01.01 - 31.12	Grundfond, bidrag pr. måned 01.01 - 31.12
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

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING		
Grundfond, Forlængelse af løbetid - 2 år		
Forslagsstiller:		
E/F Bestyrelsen	n/a	
Vinkelagerbo 11, kld., 2720 Vanløse	bestyrelse@vinkelagerbo.dk	
Projekt beskrivelse:		
Bestyrelsen foreslår, at Ejerne stemmer om at forlænge løbetiden for indbetalinger til grundfond med 2 år. Dermed vil sidste indbetaling til grundfond være 1. juni 2021 i stedet for 1. juni 2019. Grundfondens formål er at opbygge og sikre ejerforeningen økonomisk til fremtidige vedligeholdelsesprojekter. Baggrunden for indbetaling til grundfond er uændret og det er stadigvæk bestyrelsens forventning, at der i en kommende periode må forventes at påløbe ejerforeningen væsentlige udgifter til større vedligeholdelsesprojekter grundet bygningernes alder. Vedlagt bilag til oprindelig forslag om etablering af grundfond fremlagt på general forsamling 2015. Etablering af grundfond blev godkendt på general forsamlingen.		
Hvad skal Generalforsamlingen tage beslutning om:		
Endelig beslutning	JA ☒	NEJ ☐
Interesse tilkendegivelse	JA ☐	NEJ ☒
Har projektforslaget et 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: opsparingsfond til specifikke vedligeholdelsesprojekter	JA ☒	NEJ ☐
Hvornår forventes projektet at kunne gennemføres:		
Kan udførelsestidspunkt 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:		



FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING		
Opsparing i Grundfond til vedligeholdelse [større projekter]		
Forslagsstiller:		
E/F Bestyrelsen	n/a	
Vinkelagerbo 11, kld., 2720 Vanløse	bestyrelse@vinkelagerbo.dk	
Projekt beskrivelse:		
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 projektforslag et 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: opsparingsfond til specifikke vedligeholdelsesprojekter	JA ☒	NEJ ☐
Hvornår forventes projektet at kunne gennemføres:		
Kan udførelsestidspunkt 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:		



FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING		
April 2017		
Forslagsstiller:		
Altanudvalg	[Telefon nr.]	
[Adresse]	altan@vinkelagerbo.dk	
Projekt beskrivelse:		
Der henvises til e-mail, som blev fremsendt den 6. marts 2017 til bestyrelsen og administrator, hvor baggrund og budget mv. fremgår.		
Vi vedlægger Forslag om afsætning af beløb til udarbejdelse af forprojekt til altanudskiftning, som vi foreslår sendes ud sammen med øvrigt materiale til den kommende GF.		
Hvad skal Generalforsamlingen tage beslutning om:		
Endelig beslutning	JA [x]	NEJ []
Interesse tilkendegivelse	JA []	NEJ [x]
Har projektforslag et konkret fundament:		
Har forslagsstiller vedlagt projekt beskrivelse?	JA []	NEJ [x]
Har forslagsstiller vedlagt budget?	JA [x]	NEJ []
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:	JA []	NEJ [x]
Udendørsarealer, angiv specifikation:	JA []	NEJ [x]
Tekniske Installationer, angiv specifikation:	JA []	NEJ [x]
Andet, angiv specifikation: <i>Altaner</i>	JA [x]	NEJ []
Hvornår forventes projektet at kunne gennemføres:		
Kan udførelsestidspunkt påvirke projektets fundament?	JA []	NEJ []
Foreligger der en tidsplan?	JA []	NEJ [x]
Andet, angiv tekst: <i>Afhængig af beslutning på GF og XGF.</i>	JA [x]	NEJ []
Forslagets økonomiske omfang:		
Installationsomkostninger i Kr. 100.000	Årlig løbende omkostning i Kr.	
Bestyrelsens kommentarer:		

FORSLAG OM AFSÆTNING AF BELØB TIL UDARBEJDELSE AF FORPROJEKT TIL ALTANUDSKIFTNING

På generalforsamlingen i april 2016 blev der nedsat et altanudvalg, som havde til formål at undersøge ejernes interesse for udskiftning af altaner.

Altanudvalget har i februar 2017 udsendt spørgeskema, hvor der har været mulighed for at vise interesse for udskiftning/delvis udskiftning af altaner, renovering eller udskydelse af projektet.

Resultatet af afstemningen blev som følger:

Stemmeberettigede	83
Kategori A	35
Kategori B	9
Kategori C	15
I alt stemmer	59
Stemmeprocent	71%

På baggrund af tilbagemeldingerne har altanudvalget vurderet, at der er opbakning til at arbejde videre med projektet.

Som følge heraf indstilles til generalforsamlingen den 20. april 2017 forslag om, at der afsættes et beløb på op til kr. 100.000 til udarbejdelse af forprojekt, med henblik på en nærmere analyse af de tekniske, økonomiske og juridiske rammer.

Ved flertal for forslaget vil der blive indgået aftale med en bygherrerådgiver, som præciserer, konkretiserer og prissætter de forskellige projektmuligheder.

Udover den tekniske del vil der i forprojekteringsfasen tillige blive indhentet overslag på finansiering, og det vil blive nærmere undersøgt med bistand fra ejerforeningens administrator Rialto Advokater, hvordan fordelingen fra de enkelte ejere skal være, om der skal betales efter nuværende fordelingstal, eller om der er mulighed for at vedtage et ændret fordelingstal.

Der vil på en ekstraordinær generalforsamling forventeligt i september 2017 blive præsenteret et samlet projektoplæg indeholdende forslag til altantyper og oplæg til finansiering fordelt på hver enkelt lejlighed.

Altanudvalget tilbyder at bistå i forprojekteringsfasen og den efterfølgende realiseringsfase i samarbejde med bestyrelsen og administrator.

Med venlig hilsen

Altanudvalget

Tinne Maarlund, Hans Schmidt og Johnny Telling.

Peter Krogh Jensen

Fra: Hans Schmidt <hansschmidt@hotmail.com>
Sendt: 6. marts 2017 21:06
Til: Johnny Telling; Tinne maarlund; Peter Krogh Jensen; bestyrelsen@vinkelagerbo.dk
Emne: Afstemningsresultat
Vedhæftede filer: Optælling mandag 6 marts.pdf

Altan afstemningen er nu afsluttet. Resultatet af afstemningen fremgår af vedlagte optælling.

På baggrund af afstemningsresultatet anmoder vi derfor om, at der på kommende GF skal bringes til afstemning, om der skal afsættes midler til at indgå aftale med henholdsvis en bygherrerådgiver og Rialto Advokater, som skal udarbejde et forprojekt, som skal præsenteres og forelægges til afstemning på en XGF senest september måned 2017.

Vi forudsætter, at det er altanudvalget og bestyrelsen som i fællesskab foreslår, at der skal afsættes midler til udarbejdelse af forprojektet, som både omfatter de tekniske, økonomiske og juridiske rammer.

Vi foreslår, at vi i altanudvalget i samarbejde med Rialto Advokater bidrager og deltager udarbejdelsen af materialet, som skal indgå i indkaldelsen til kommende GF.

Vi vil endvidere tilbyde, at bistå bestyrelsen i hele processen, såfremt der på GF er opbakning til, at der skal igangsættes udarbejdelse af et forprojekt og den videre proces, såfremt der måtte være flertal for på XGF, at igangsætte projektet.

Vi afventer jeres kommentarer i forhold til ovenstående.

Vi har allerede gjort os en række overvejelser i forhold til den efterfølgende proces, hvis der på kommende GF er flertal for, at der skal igangsættes udarbejdelse af et forprojekt.

I forhold til processen forestiller vi os, at der indgås en aftale med en bygherrerådgiver, som præciserer, konkretiserer og prissætter de forskellige projektmuligheder.

I hovedpunkter skal rådgivningen indeholde nedenstående elementer, men vi vil gerne drøfte processen med Rialto Advokater i forbindelse med udarbejdelsen af materialet til dagsordenen til kommende GF, således den kan præsenteres på GF inklusiv overordnet tidsplan.

Vi har pt ikke overblik over honorar omfanget til henholdsvis teknisk rådgivning og økonomisk/juridisk rådgivning, men en umiddelbar vurdering er, at det formentligt er i størrelsesordenen op til 100.000 kr.

Teknisk rådgivning (Bygherrerådgiver)

Bygherreoverslag på realisering af A1,A2,A3 og B jf. spørgeskema inklusiv, herunder nærmere belysning af sol- og lysindfaldsproblematikken.

Udarbejdelse af præsentationsmateriale, herunder visualiseringer til XGF.

Overordnet tidsplan.

Hvis Ja på XGF

Udarbejdelse af udbudsmateriale, vurdering af indkomne tilbud myndighedsbehandling og byggeledelse.

Økonomisk/Juridisk rådgivning (Rialto Advokater)

Vurdering af finansieringsmuligheder i relation til A1,A2,A3 og B.

Fordeling af låneomkostningerne mellem foreningens medlemmer i relation til A1,A2,A3 og B.

- Nuværende fordelingstal.
- Andre muligheder (Kun dem med altaner), herunder eventuel ændring af vedtægter.
- Medlemmerne finansierer egenhændigt, herunder eventuel ændring af vedtægter.

Sammenhængen i forhold til indfrielse af eksisterende taglån og sammenhængen i forhold til kommende større vedligeholdelsesarbejder.

Udarbejdelse af materiale mv. til XGF.

Indgåelse af aftale med bygherrerådgiver og entreprenør.

VH Johnny, Hans & Tinne.