

Ejerforeningen
Henrik Steffens Vej 3-5-7
1866 Frederiksberg C

Frederiksberg, den 16. marts 2009

Dagsorden til ordinær generalforsamling
mandag den 23.marts 2009 kl. 19.30

Generalforsamlingen afholdes på Frøbel Seminarium
Henrik Steffens Vej 8. Indgang over gården gennem kælderen,
(Følg opslagene)

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning for 2008
4. Årsregnskab for 2008 til godkendelse
5. Budget for 2009 til godkendelse
6. Forslag fra medlemmerne og bestyrelsen
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af revisorer
10. Eventuelt

Vel mødt!

Bestyrelsen

Ejerforeningen
Henrik Steffens Vej 3-5-7
1866 Frederiksberg C

Oversigt over forslag fra medlemmerne og bestyrelsen;

Bestyrelsen har valgt ikke at fremkomme med nogen forslag, da vi i året 2009 vil arbejde videre på en mere langsigtet plan, for kommende nyetableringer, renoveringer mv. på vores ejendom, dette for at skabe os et overblik over kommende udgifter og prioriteringer.

FORSLAG	INDHOLD
Nye altaner	Forslagsstiller: Jesper Hufeldt, nr. 3. 2.tv Motivering: Se vedlagte materiale Forventet pris: Se vedlagte materiale

REGNSKAB Ejerforeningen Henrik Steffens Vej 3-5-7

	Regnskab 2007	Budget 2008	Regnskab 2008	Budget 2009
Indtægter				
Driftsbidrag	335.756	440.280	440.375	450.000
Varmebidrag	257.720	240.000	240.000	294.000
Grundfond	152.880	78.000	78.000	30.000
Kabel TV	79.415	85.850	86.876	90.068
Diverse indtægter	9.083	10.000	21.946	20.000
Indtægter i alt	834.854	854.130	867.197	884.068
Driftsudgifter				
Vicevært	67.590	100.000	67.291	100.000
Håndværkere	112.314	100.000	108.938	100.000
Have & materialer	25.844	15.000	10.770	15.000
Administration	11.440	12.000	7.399	12.000
El og vand	115.508	110.000	128.763	135.000
Varme	247.360	260.000	282.223	290.000
Ejendomsskat	78.749	82.000	74.819	80.000
Forsikringer	29.452	45.000	44.121	46.000
Kabel TV	78.451	82.000	85.013	88.000
Internet	11.764	14.000	10.121	12.000
Diverse udgifter	185	500	49	500
Driftsudgifter i alt	778.657	820.500	819.508	878.500
Opskrivninger mm.	1.136.478	0	0	0
Resultat før facaderen.	1.192.675	33.630	47.689	5.568
Facaderenovering mv.	55.958	0	0	0
Resultat	1.136.717	33.630	47.689	5.568
AKTIVER				
Lejlighed BØ1	0	0	0	0
Tilgodehavener	24.609	10.000	44.664	10.000
Likvide beholdninger	790.559	805.709	761.228	805.336
Aktiver i alt	815.168	815.709	805.892	815.336
PASSIVER				
Egenkapital	750.579	784.209	798.268	803.836
Forudbetalinger	1.500	1.500	1.500	1.500
Langfristet gæld	0	0	0	0
Kortfristet gæld	63.089	30.000	6.124	10.000
Passiver i alt	815.168	815.709	805.892	815.336

	Regnskab 2007	Budget 2008	Regnskab 2008	Budget 2009
DRIFT				
Drift	375.387	378.500	366.334	450.500
Bidrag	344.839	450.280	462.321	470.000
Resultat	-30.548	71.780	95.987	19.500
Primo	-70.358	-100.906	-100.906	-4.919
Ultimo	-100.906	-29.126	-4.919	14.581
	Regnskab 2007	Budget 2008	Regnskab 2008	Budget 2009
VARME				
Fjernvarme	247.360	260.000	282.223	290.000
Bidrag	257.720	240.000	240.000	294.000
Resultat	10.360	-20.000	-42.223	4.000
Primo	23.364	33.724	33.724	-8.500
Ultimo	33.724	13.724	-8.500	-4.500
	Regnskab 2007	Budget 2008	Regnskab 2008	Budget 2009
KABEL TV				
Kabel TV	78.451	82.000	85.013	88.000
Bidrag	79.415	85.850	86.876	90.068
Resultat	964	3.850	1.863	2.068
Primo	-12.607	-11.643	-11.643	-9.779
Ultimo	-11.643	-7.793	-9.779	-7.711
	Regnskab 2007	Budget 2008	Regnskab 2008	Budget 2009
GRUNDFOND				
Træk på grundfond	133.417	100.000	85.938	50.000
Bidrag	3.289.358	78.000	78.000	30.000
Resultat	3.155.941	-22.000	-7.938	-20.000
Primo	-2.326.536	829.405	829.405	821.467
Ultimo	829.405	807.405	821.467	801.467

**EJERFORENINGSBIDRAG pr.
lejlighed**

	2008	2009
1. kvartal		
Drift	2.938	4.400
Varme	2000	2.000
Grundfond	1300	0
Ekstra bidrag	0	0
I alt eksklusiv Kabel TV	6.238	6.400
2. kvartal		
Drift	2.938	4.400
Varme	2000	2.000
Grundfond	1300	0
Ekstra bidrag	0	0
I alt eksklusiv Kabel TV	6.238	6.400
3. kvartal		
Drift	4.400	3.100
Varme	2.000	2.900
Grundfond	0	500
Ekstra bidrag	0	0
I alt eksklusiv Kabel TV	6.400	6.500
4. kvartal		
Drift	4.400	3.100
Varme	2.000	2.900
Grundfond	0	500
Ekstra bidrag	0	0
I alt eksklusiv Kabel TV	6.400	6.500
I alt pr. lejlighed		
Drift	14.676	15.000
Varme	8.000	9.800
Grundfond	2.600	1.000
Ekstra bidrag	0	0
I alt	25.276	25.800
I alt		
Drift	440.280	450.000
Varme	240.000	294.000
Grundfond	78.000	30.000
Ekstra bidrag	0	0
I alt	758.280	774.000

Kabel TV	2008	2009
1. og 2. Kvartal	Pris/kvartal	Pris/kvartal
Grundpakke	390	250
Mellempakke	610	540
Fuldpakke	820	835

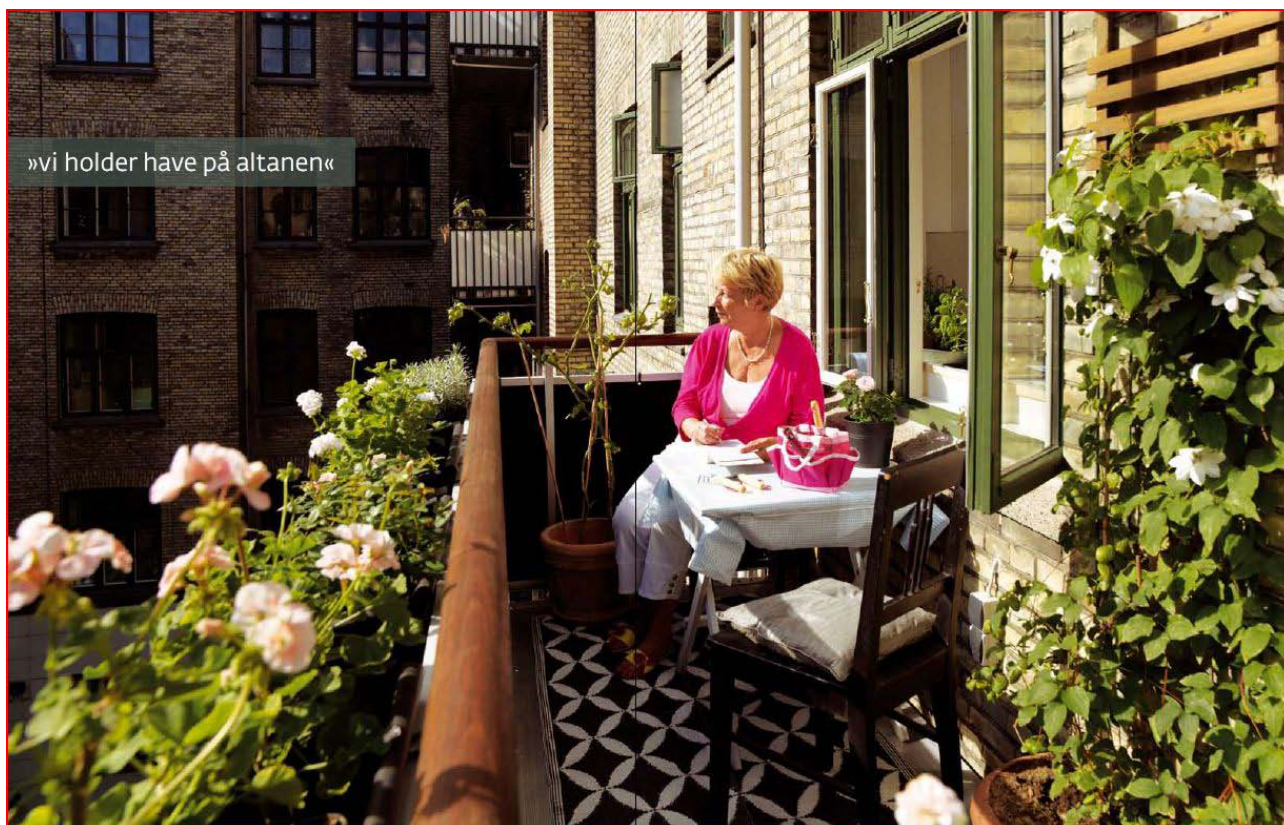
3. og 4. Kvartal	Pris/kvartal	Pris/kvartal
Grundpakke	250	322
Mellempakke	540	670
Fuldpakke	835	943

Kabel TV bidrag i alt	2008	2009
Antal	29	29
Grundpakke	4	4
Mellempakke	2	3
Fuldpakke	23	22
Samlet årlig bidrag	85.850,0	90.068,0

EF bidrag/kvartal

1. & 2. kv.	2008	2009
Grundpakke	6.628	6.650
Mellempakke	6.848	6.940
Fuldpakke	7.058	7.235

3. & 4. kv.	2008	2009
Grundpakke	6.650	6.822
Mellempakke	6.940	7.170
Fuldpakke	7.235	7.443



ALTANDRØMME

Forslag om nye altaner på Henrik Steffens Vej 3 – 5 – 7

Ved generalforsamlingen sidste år fremlagde Jesper Hufeldt forslag om nye altaner. Der var i ejerforeningen umiddelbar interesse for at gå videre med ideen og arbejdsgruppen kan her præsentere et mere konkret forslag.

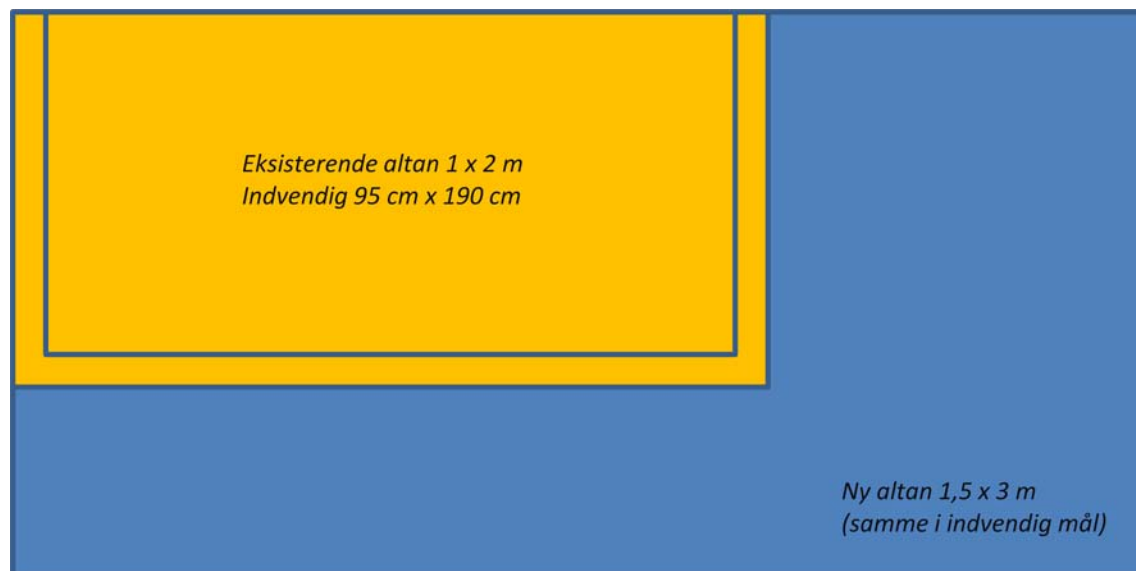
Dette forslag skal vi stemme om på generalforsamlingen den 23. marts 2009.

Forslaget går primært på at få større altaner for lejlighederne 1. – 4. Sal.

For at kunne tilbyde stuelejlighederne en mulighed, er der indhentet separat tilbud på "fransk altan". Såfremt der ikke er ønske fra en eller flere stuelejligheder om "fransk altan" er dette ikke en begrænsning for de øvrige lejligheds ønske om større altan. Såfremt en stuelejlighed ikke ønsker "fransk altan" men heller ikke vil modsætte sig ønsket fra ejendommens øvrige medlemmer om nye og større altaner, skal stemmen blot lyde ja til altaner og nej til "fransk altan".

For lejlighederne på 1. – 4. sal er der indhentet tilbud for etablering af nye altaner. Som udgangspunkt har vi fået tilbud på altaner der er $1,5 \times 3 \text{ m} = 4,5 \text{ m}^2$. Se størrelsesforhold på illustrationen nedenfor.

Det samlede tilbud fra Altan.dk er vedlagt forslaget.



Her ses størrelsesforholdet med eksisterende og ny altan.

Arbejdsgruppen har udvalgt en model der er enkel og passer til ejendommen. Tilsvarende altaner er netop blevet opsat på Den Grønne Sti (Se billederne nedenfor).

Vi har valgt gelænder i aluminium frem for træ (mindre vedligeholdelse). Derimod har vi valgt at der bør være trægulve på altanen.



Såfremt der forinden generalforsamlingen måtte være spørgsmål til arbejdsgruppen, er alle medlemmer velkommen til at kontakte Jesper Hufeldt på telefon 61 61 03 33.

ALLE SPØRGSMÅL ER MEGET VELKOMMEN.

FINANISERINGSFORSLAG fra Danske Bank

Der vil i forbindelse med etablering af altaner kunne være mulighed for at optage fælles lån via ejendommen i ejerforeningen, såfremt dette kan accepteres og godkendes af foreningens bestyrelse.

Det vil også være muligt at betale sin andel kontant og dermed ikke være en del af et sådant lån.

Ud fra det finansieringsforslag vi har modtaget fra Danske Bank, kunne det se ud som angivet nedenfor for et medlem af ejerforeningen. Finansieringen er tilbudt til en rente på 7,5%.

Altanlejligheder

Hovedstol: 65.000,-

Månedlig ydelse før skat: $12.600 \text{ (samlet afdrag på fælles lån)} / 24 \text{ (lejligheder)} = 525 \text{ pr lejlighed.}$

Stuelejligheder

Hovedstol: 40.000,-

Månedlig ydelse før skat: $1.950 \text{ (samlet afdrag på fælles lån)} / 6 \text{ (lejligheder)} = 325 \text{ pr lejlighed.}$

Sorø den 11. marts 2009

EF Henrik Steffens Vej 3-7
c/o Jesper Hufeldt
Henrik Steffens Vej 3, 2. tv.
1866 Frederiksberg C

Vedr.: EF Henrik Steffens Vej 3-7 – Udskiftning af 24 stk. altaner.

Ifølge aftale fremsender jeg hermed opdateret tilbud og beskrivelse af det aftalte altanprojekt.

Sagsnavn	Henrik Steffens Vej 3-7.
Tilbudsnr.	10224.
Antal	24 stk. model A1.
Størrelse	20 stk. 1500 x 3000 mm. + 4 stk. 1500 x 2700 mm.
Bund	Aluminium.
Rækværk	Tremmer i aluminium.
Håndliste	Aluminium.
Ophængning	Indspændte gavlprofiler samt lange trækstænger.

Samlet tilbudssum:

Kr. 1.247.333,00 ekskl. moms

For tilbudet, som er gældende i 3 måneder fra tilbudsdato, gælder følgende:

- Bilag 1, som er en detaljeret beskrivelse af tilbuddet indeholdende en specifikation af entreprisesummen, forudsætninger for arbejdets udførelse samt en estimeret tidsplan.
- Medsendte produktblade/ tegninger med illustration af de valgte elementer og løsninger.
- Altan.dk's Almindelige Forretningsbetingelser, herunder AB92 og Dansk Byggeris Standardforbehold.

Med venlig hilsen
Altan.dk a/s

Thomas Dalkær

Accept

Ovennævnte tilbud accepteres hermed:

For bygherre:

Dato: _____

Underskrift: _____

Bilag 1

Indhold af tilbud:

Myndighedsprojekt

Udarbejdelse og indsendelse af myndighedsprojekt indeholdende tegninger og statiske beregninger med henblik på opnåelse af byggetilladelse.

Byggeplads

- * Arbejdsplatform med mastekran.
- * Materiale- og værktøjscontainer.
- * Skurvogn med toilet- og opholdsfaciliteter.
- * Containere til bortkørsel af byggeaffald.
- * Etablering af byggestrøm.

Nedrivning af altaner

24 stk. eksisterende altaner og bærejern vil blive nedtaget og bortskaffet. Huller i facaden vil blive tilmuret med nye facadesten.

Altaner

Antal

24 stk. altaner model A1.

Størrelse (bundmål)

20 stk. 1500 x 3000 mm. og 4 stk. 1500 x 2700 mm.

Bund (tegning AB100)

100 mm. lukket aluminiumsbund. Der er mulighed for at pålægge hårdtræsgulv mod tillæg.

Rækværk (tegning A121).

Rækværk med tremmer i aluminium placeret mellem stolper. Tremmer skæres over bund.

Håndliste (tegning H20)

Håndliste i aluminium, profil nr. 20.

Farve

Rækværk og håndliste i sort (RAL 9005). Bund og ophængningsstål er ikke lakeret.

Ophængning (forventet) (tegning F140 og F160)

Bundens gavlprofiler indspændes i murværket. På øverste etage (4. sal) benyttes lange trækstænger, der fastgøres i etageadskillelsen udefra (udveksling i bjælkelaget). Der er regnet med i alt 12 stk. udvekslinger.

Bemærk: Den angivne ophængningsmetode beror på en udvendig besigtigelse og tilgængelige tegninger af ejendommen. Den endelige ophængningsmetode og økonomiske omfang kan først endeligt fastslås ved udarbejdelse af statiske beregninger samt kortlægning af de faktiske forhold i ejendommen. Det anbefales at afsætte et rådighedsbeløb til dækning af evt. merudgifter (5 – 10 % af entreprisensummen).

Afvanding

Der er en svag hældning på bunden væk fra facaden, så afvanding foregår over forkant.

Franske altaner/ trappenedgange

Ved stuelejlighederne er der mulighed for at etablere ny 3-fags dør som enten fransk altan eller med trappenedgang til gård (se tilvalgspriser i tilbudsliste).

Specifikation:

Tilbudsliste:		Stk.	Pris	Ekskl. moms	Inkl. moms
Nedtagning af eksist. altaner	Pr. stk.	24	4.820	115.680	144.600
Altaner, inkl. montering	Pr. stk.	24	34.606	830.544	1.038.180
Udveksling i bjælkelag, udefra	Pr. stk.	12	4.180	50.160	62.700
Tegninger og statiske beregninger	Pr. stk.	1	60.000	60.000	75.000
Byggeplads, til- og afrigning	Pr. stk.	1	69.949	69.949	87.436
Byggeplads, drift	Pr. dag	50	2.420	121.000	151.250
I alt				1.247.333	1.559.166
<i>Tillægs-/ tilvalgspriser:</i>					
Arbejdsplatform/ materialer over tag	Pr. hejs	0	13.840	-	-
Hårdttræsgulv	Pr. m2	0	940	-	-
Hårdttræshåndliste	Pr. lbm.	0	200	-	-
Forhøjet gavl (1800 mm.)	Pr. stk.	0	5.150	-	-
3-fags dør, fransk altan, inkl. montering	Pr. stk.	0	36.845	-	-
3-fags dør, trappenedgang, inkl. montering	Pr. stk.	0	42.945	-	-
Rækværk med perforeret aluplade (A2)	Pr. lbm	0	720	-	-
Rækværk med perf. aluplade og pyntelister (A3)	Pr. lbm.	0	830	-	-
Rækværk med glas i ramme (A4)	Pr. lbm.	0	1.080	-	-
Rækværk med glas i klemmebeslag (A4)	Pr. lbm.	0	1.400	-	-
Rækværk med glat aluplade (A5)	Pr. lbm.	0	480	-	-
Pris i alt inkl. tilvalgspriser				1.247.333	1.559.166

Forudsætninger

- * Det forudsættes at projektet kan godkendes af myndigheder og statiker. Merudgifter til evt. omprojektering er ikke indeholdt i tilbuddet.
- * Der forudsættes frie og egnede tilkørselsforhold for arbejdsplatform og materialer. Evt. hejs over tag mod tillæg (se tilbudsliste).
- * El- og telefonledninger på facaden, der sidder hvor døre og altaner skal monteres, skal være fjernet inden opstart.
- * Evt. flytning af radiatorer samt diverse malerarbejde er ikke medregnet.
- * Forbrug af strøm og vand betales af bygherre.
- * Afgifter til kommunen vedrørende bygge- og ibrugtagningstilladelse samt evt. parkerings-tilladelser betales af bygherre.

Estimeret tidsplan (fra indgåelse af aftale)

- * Intern overdragelse: 1 uge
- * Tegninger og statiske beregninger: 6-8 uger
- * Myndighedsbehandling: 12-16 uger (afhængig af kommune)
- * Opmåling: 1-2 uger
- * Produktion af altaner: 12-14 uger
- * Montage: 9-11 uger.