

År 2023, den 7. juni kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Dyssegården i Konditoriet Grannys House, Søborg Hovedgade 75, 2860 Søborg.

Formand Nina Frederiksen bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der dog var udsendt opdaterede tilbud fra Balco og overslag I udarbejdet af Skovgaard Alsig Advokater ved skrivelse af 31. maj 2023.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 52 andele var 32 til stede, heraf 6 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslagene om ændring af vedtægterne, jf. dagsordenens punkt 5 a og 5 d.

Der var på generalforsamlingen enighed om at behandle dagsordenens punkt 5 c efter punkt 2.

2. Bestyrelsens beretning for tiden fra sidste generalforsamling.

Som bilag 1 til indkaldelsen var vedhæftet bestyrelsens beretning.

Der blev forespurgt, om der var nogen spørgsmål til beretningen.

En beboer oplyste, at der stadig er fuldt blus på lyset i kælderen. Bestyrelsen vil få kigget på det.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt.

5. c. Forslag om etablering af 101 nye altaner/nedgange og udskiftning af alle døre ind til lejlighederne til en udgift på kr. 15.094.628, som finansieres delvist ved brug af egne midler og delvist ved optagelse af et 30-årigt kontantlån med afdrag. Herunder forslag om forhøjelse af boligafgiften med op til 22,28%. Boligafgiften forhøjes den 1. i måneden efter hjemtagelse af lånet. Projektets gennemførelse har ikke nogen betydning for andelsprisen i nedadgående retning. Som bilag 3 til indkaldelsen var vedlagt tilbud af 12. maj 2023 fra Balco. Som bilag 4 til indkaldelsen var vedlagt tilbud fra Falkon A/S Rådgivende ingeniører af 9. december 2022 (alene altaner). Som bilag 5 til indkaldelsen var vedlagt overslag I udarbejdet af Skovgaard Alsig Advokater.

Som **bilag 1 og 2** til dette referat er vedhæftet opdaterede tilbud fra Balco og overslag I udarbejdet af Skovgaard Alsig Advokater.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og bestyrelsesmedlem Charlotte Sommer forklarede nærmere herom. Foreningen har ikke fået tilladelse fra kommunen endnu. Projektet vil blive optimeret mest muligt, så alle får den bedst muligt altan/nedgang. Charlotte Sommer fortalte nærmere at lejlighedsdørene ikke er særligt modstandsdygtige i forhold til brand.

Henning Rasmussen fra Balco oplyste nærmere, at udgifterne til trappenedgange også er med i det opdaterede tilbud. Henning Rasmussen fortalte kort om, hvor der skal flyttes køkkener.

Farverne bliver afstemt efter den nuværende farve.

Adspurgt oplyste Henning Rasmussen at altanerne skal placeres under stuevinduerne. Ellers kan de ikke få den pågældende bredde og altanerne skal ifølge Balco og kommunen sidde symmetrisk på den pågældende måde.

Formand Nina Frederiksen oplyste at der vil blive set nærmere på en afskærmning.

Bestyrelsesmedlem Charlotte Sommer fortalte nærmere om forslaget om udskiftning af alle dørene ind til lejlighederne udefra opgangen. Dørene bliver en lyddør/branddør med samme type indfræsninger som de nuværende. De nye døre vil således ligne de eksisterende men blive opdateret.

De nye trappenedgange vil blive som de eksisterende trappenedgange. Balco vil gerne have adgang ind i lejlighederne, hos dem der skal have nye døre til altanerne.

Altanerne på 4. salen er lidt dyrere, fordi noget af gulvet skal op.

En andelshaver gav udtryk for at dørene ikke bør skiftes nu. Hertil bemærkede bestyrelsesmedlem Charlotte Sommer, at det er et stort ønske fra mange.

Henning Rasmussen fra Balco oplyste, at kommunen har strammet mere op på brandreglerne efter den store brand i Vanløse.

Adspurgt oplyste advokat Bente Skovgaard Alsig, at der ikke er regnet på stigningen i boligafgiften, hvis dørene fra opgangen og ind i lejlighederne tages ud af forslaget.

Henning Rasmussen fra Balco forklarede kort om etableringen af lisener.

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde nærmere for økonomien i forslaget, herunder det opdaterede overslag vedlagt som bilag 2. Forslaget indebærer optagelse af et 30-årigt fastforrentet kontantlån med afdrag med et provenu på kr. 12.387.128. Ydelsen på det nye lån finansieres delvist ved brug af det budgetterede ordinære overskud. Resten finansieres ved en forhøjelse af boligafgiften med maksimalt 23,24%. Boligafgiften forhøjes den 1. i måneden efter hjemtagelse af lånet. Hvis ydelsen på det nye lån bliver mindre end de 7,5%, som der er regnet med i overslaget, forhøjes alene med det nødvendige.

Det blev oplyst hvad stigningen i boligafgiften vil betyde for forskellige størrelser lejligheder.

Forinden afstemningen blev der fremsat et ændringsforslag af Mogens Friberg-Johansen om forslag om etablering af 101 nye altaner/nedgange uden udskiftning af alle dørene (udefra opgangen).

Først blev der stemt om bestyrelsens forslag som det mest vidtrækkende. Hvis dette forslag blev vedtaget, skulle der ikke stemmes yderligere.

Bestyrelsens forslag om etablering af 101 nye altaner/nedgange og udskiftning af alle døre indtil lejlighederne (udefra opgangen) til en udgift på kr. 15.387.128 blev vedtaget med 30 stemmer for, 2 stemmer imod og ingen der hverken stemte for eller imod. Forslaget finansieres delvist ved brug af egne midler og delvist ved optagelse af et 30-årigt fastforrentet kontantlån med afdrag. Boligafgiften forhøjes den 1. i måneden efter hjemtagelse af lånet med maksimalt 23,24%. Hvis ydelsen på det nye lån bliver lavere end det, der er budgetteret med, svarende til 7,5%, forhøjes boligafgiften alene med det nødvendige. Projektets gennemførelse har ikke nogen betydning for andelsprisen i nedadgående retning.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2022/23 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Forelæggelse af centrale nøgleoplysninger.

Advokat Bente Skovgaard Alsig forelagde årsrapporten for 2022/2023, herunder noten vedrørende andelspriserne og de centrale nøgleoplysninger.

Der blev kort talt om affaldet. Formanden oplyste, at der er mange ting som renovationen ikke tager med, således at foreningen selv skal fjerne det mod betaling. Beboerne må gerne være opmærksomme på at sortere skraldet ordentligt.

Der blev kort talt om et kursus i miljøaffald.

Diverse yderligere spørgsmål blev besvaret.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten inkl. noten vedrørende andelspriserne var enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2023/24 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2023/2024.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet for 2023/2024 var enstemmigt godkendt.

5. Forslag.

a. Forslag fra bestyrelsen om en ny § 24a om digital kommunikation.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede nærmere forslaget, som hurtigt gik til afstemning.

På dette tidspunkt af generalforsamlingen var der alene 31 andele repræsenteret.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 28 stemmer for, 3 stemmer imod og ingen der hverken stemte for eller imod.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelige vedtagelse af vedtægtsændringer, gjorde dirigenten opmærksom på, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde.

Som **bilag 3** til dette referat er vedhæftet den foreløbigt vedtagne tilføjelse til vedtægterne.

b. Forslag fra bestyrelsen om forhøjelse af prisen for en vask i foreningens vaskeri fra kr. 10,00 til kr. 15,00 og for en tørring fra kr. 2,00 til kr. 3,00 (for 10 minutter).

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og bestyrelsesmedlem Birthe Bjerre forklarede nærmere herom. Vaskeriet giver underskud, hvorfor bestyrelsen ønsker at sætte priserne lidt op.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

d. Forslag fra bestyrelsen om et nyt stk. 3 til vedtægternes § 11.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede nærmere forslaget og bestyrelsesmedlem Birthe Bjerre forklarede supplerende herom.

Der var på generalforsamlingen enighed om at sætningen: "Godkendelsen skal fremsendes til bestyrelsen enten sammen med fremlejekontrakten eller senest 14 dage efter modtagelsen." ændres til: "Godkendelsen skal fremsendes til bestyrelsen enten sammen med fremlejekontrakten eller senest 14 dage efter modtagelsen af godkendelsen."

Det tilrettede forslag blev foreløbigt vedtaget med 30 stemmer for 1 stemme imod og ingen der hverken stemte for eller imod.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelige vedtagelse af vedtægtsændringer, gjorde dirigenten opmærksom på, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde.

Som **bilag 4** til dette referat er vedhæftet den foreløbigt vedtagne ændring til vedtægterne.

6. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 2 år genvalgte Nina Frederiksen. Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgte Birthe Bjerre og som bestyrelsesmedlem for 1 år på Finn Orbes tidligere post nyvalgte Charlotte Sommer.

Som suppleanter for 1 år genvalgte som 1. suppleant Susanne Brændstrup og som 2. suppleant nyvalgte Martin Ramtung.

Alle valgtes uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af:

1. Nina Frederiksen (formand), genvalgt den 7. juni 2023 for 2 år.
2. Birthe Bjerre, genvalgt den 7. juni 2023 for 2 år.
3. Marianne Jacobsen, genvalgt 14. juni 2022 for 2 år.
4. Jesper Brandrup, genvalgt 14. juni 2022 for 2 år.
5. Charlotte Sommer, nyvalgt 7. juni 2023 for 1 år.

7. Eventuelt.

Formand Nina Frederiksen oplyste, at der er plantet en del nye krydderurter. Beboerne må gerne hjælpe med vandingen.

Det blev oplyst, at gassen til grillen er fælles.

En andelshaver oplyste, at den pågældende er bange for at falde over en slange i kælderen. Bestyrelsen vil finde en løsning og eventuelt hænge slangen op på en holder.

En andelshaver gav udtryk for at Madhuset bør have besked om at rydde op i kældergangen. Bestyrelsen vil tage fat i dem. Det gælder også i skralderummet. Hvis der er gener fra Madhuset, må beboerne gerne sige det til Heine i Madhuset eller til bestyrelsen.

Hvis beboerne oplever rotter skal der ske en anmeldelse til kommunen på kommunens hjemmeside indenfor 24 timer. Beboerne har pligt til at anmelde rotter.

-oo0oo-

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.09.

Som dirigent og referent:

Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:

Nina Frederiksen (formand)

Birthe Bjerre

Marianne Jacobsen

Jesper Brandrup

Charlotte Sommer

AB Dyssegården
 Søborg Hovedgade 20-24
 Plantevej 41-45

Hvidovre den 24.05.2023
 Tilbud 22070

Vores ref.: Henning Rasmussen
 Telefon: 5148 9265

Tilbud til AB Dyssegården

Vi takker for Deres forespørgsel og har hermed fornøjelsen at tilbyde følgende:
 Levering og montering af 101 stk. åbne stålaltaner med stålrækværk.

Værn med glas

Type	Stk.	Ekskl. moms	Inkl. moms
1 ca. 3100x1300 mm / uden dør, 1. – 3. sal	39	kr. 72.000	kr. 90.000
1 ca. 3100x1300 mm / uden dør, 4. sal	13	kr. 82.000	kr. 102.500
2 ca. 2640x1300 mm / uden dør, 1. – 3. sal	33	kr. 69.000	kr. 86.250
2 ca. 2640x1300 mm / uden dør, 4. sal	11	kr. 78.000	kr. 97.500
3 Trappenedgang m/platform / 3-fags dør, stue	5	kr. 113.000	kr. 141.250
Vindue i fuld højde	4	kr. 22.500	kr. 28.125
Dobbeltdør	4	kr. 30.000	kr. 37.500
Fællesomkostninger for byggeplads og projektering		1.255.000	1.568.750
Samlet for hele projektet		<u>kr. 9.039.000</u>	<u>kr. 11.298.750</u>

Tilvalgspriser:

	Ekskl. moms	Inkl. moms
Nye lysninger hele vejen rundt ved dør, glat MDF	kr. 3.800 pr. altan	kr. 4.750 pr. altan
Sideskærm	kr. 4.800 pr. stk.	kr. 6.000 pr. stk.
Betonbund mod gaden, hvis kommunen stiller det krav	kr. 9.300 pr. altan	kr. 11.625 per altan

FASTGØRELSE

Eksisterende altaner nedskæres og bortskaffes. Der udføres efterreparation af "såret" fra den oprindelige altanbund.

Forventet fastgørelse til facade, med indspændt stål fastgjort i murværket på 1.sal – 3. sal. På 4. sal. fastgøres det indspændte stål i etageadskillelsen. Dette kræver at gulv åbnes op i lejligheden. Prisen er baseret på at, der i lejligheden ligger et originale gulv i fyrretræ samt at ingen fast installation er i vejen f.eks. køkkenskabe eller lignende. Om muligt udføres "muffe"løsning.

Der opmures omkring fastgørelsesdetaljer i facaden så der ikke forekommer synlige betonomstøbninger. Er facaden filset eller malet, vil facaden omkring fastgørelsesdetaljerne tilsvarende blive filset eller malet.

Fastgørelse metoden baseres på udvendig besigtigelse. Den endelige ophængningsmetode kan først fastlægges ved udarbejdelse af statiske beregninger samt undersøgelse af de faktiske forhold i ejendommen. I nogle tilfælde vil det også være nødvendigt at fastgøre altanen i etageadskillelsen på andre etager end nævnt ovenfor, og prisen på dem vil dermed blive samme som på 4. sal.

Bemærkninger:

Alt stål leveres varmforzinket samt pulverlakeres i valgfri RAL farve.

ALTANDÆK

Altanbundene udføres som en svejst stålramme. Hårdtræsgulv af sorten Cumaru/Garapa, skrues fra oversiden med synlige skruer, monteres på strøer og gummilister (ved altan længder over 2,7 meter deles gulvbrædderne på midten med en samlingsliste). Underbeklædning i hvid-lakeret sandwich plade, for at reflektere lys ind til underboen.

Dækkene har en svag hældning væk fra facaden, så afvanding sker ved altanens forkant.

VÆRN

RÆKVÆRK:

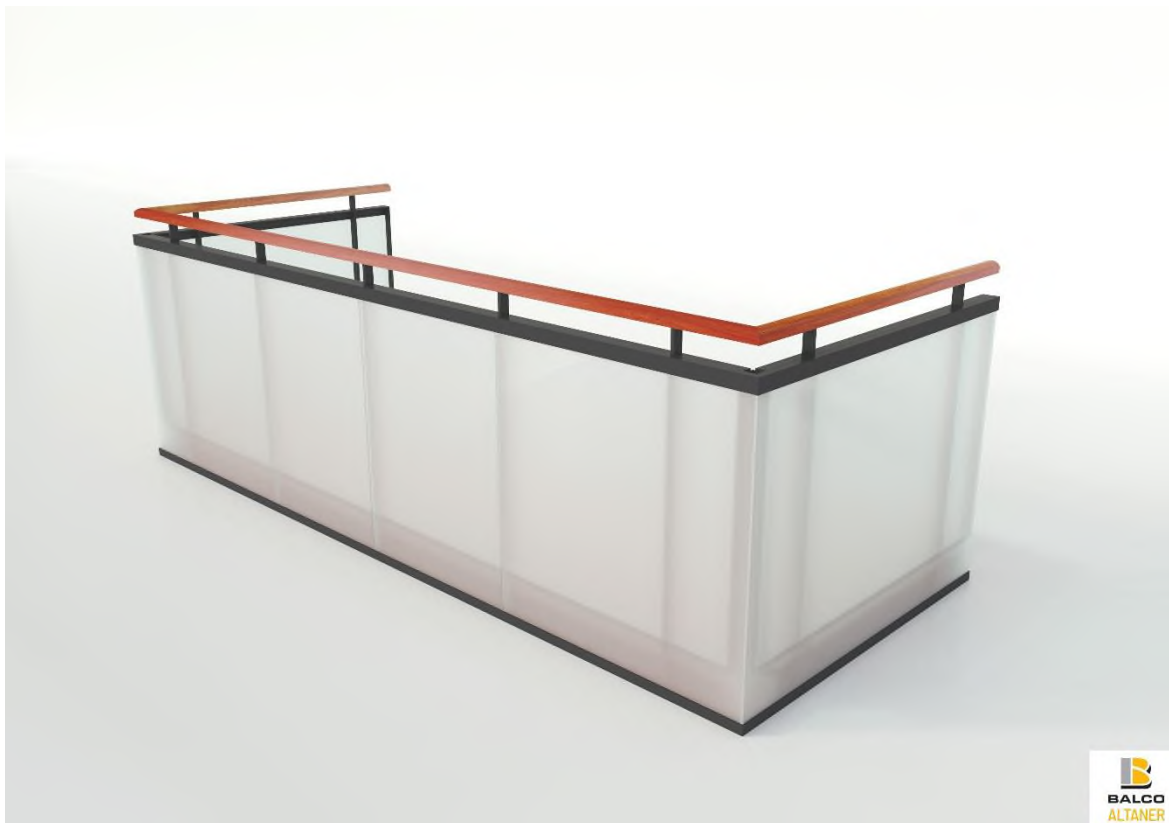
Stålrækværk med malet glas RAL 7016 hærdet og lamineret 8 mm glas som monteres i aluminiumlister uden synlige klemfæste.

Glasbranchens garantibestemmelser er gældende.

HÅNDLISTE:

Gård: Halvrundt håndlisteprofil i hårdtræ af sorten Jatoba.

Gade: Håndlisteprofil i galvaniseret stål.



Obs! Leveres med mørkt glas (se beskrivelse ovenfor)

DØRE OG VINDUE

Dørtype:

Udadgående terrassedøre i hvid (RAL 9010) indvendig og udvendig. Træ indvendig og aluminium udvendig med 3-lags glas i energiklasse A (krav i BR18). Specifikationer iht. Velfac tilbud dat. 17.05.2023.

Dørhul:

Nyt dørhul etableres ved at skære udvendig murfals som efterfølgende bliver muret op i forbandt. Eksisterende indvendig lysning/panel/gerigt bevares og afsluttes fra nyt hul og ned, med glat MDF-plade, samt flad liste i samlingen mellem nyt og gammelt. Alt klargjort til maler (malerarbejde er ikke inkluderet). Ved pudsede lysninger bliver der repareret med grovpuds i stedet for glat plade. Overgangen mellem eksisterende gulv i lejligheden og den ny isatte dør, udføres i fyrplanker. Det tilstræbes at lukke i samme niveau som oprindeligt gulv.

Eventuelt kan helt nye lysninger overvejes, for at undgå overgange mellem "ny og gammel" del af lysning. Dette er ikke indeholdt i tilbuddet, se tilvalg.

Dørmontage:

Altandøre monteres i nyt dørhul. Der isoleres mellem karm og mur med mineraluld, herefter lukkes med bagstop og blød fuge udvendigt.

Kommentarer til dørmontagen:

Der forudsættes fri adgang til murværk indvendigt og udvendigt samt, at eventuelle fastmonterede gardinstænger, ledninger og lignende er afmonteret inden montagen påbegyndes. Hvis der er placeret en radiator hvor døren skal placeres, så skal denne være fjernet inden opstart.

Tilvalgspriserne for VVS-arbejder forudsætter, at den eksisterende radiator flyttes til samme side som stigestrengen (2 strengs stigrør, hvor de to rørene findes ved samme side af døren). Hvis radiatoren skal flyttes til modsatte side, hvilket kræver rørføring under gulv, eller hvis det ønskes ny radiator, koster dette ekstra. Eventuel bearbejdning af T-stykker, eller genmontering af varmemåler hvis der skal monteres ny radiator, eller indregulering af varmeanlægget, koster også ekstra.

PROJEKTERING OG BYGGETILLADELSE

Projektering af, samt ansøgning om byggetilladelse for altanerne varetages af Balco Altaner, og er indeholdt i priserne.

Opmåling af bygningen, herunder opmåling i de enkelte lejligheder, varetages af Balco Altaner, og er indeholdt i priserne. Bygherre sørger for adgang til de enkelte lejligheder.

Projektering, opmåling og ansøgning om byggetilladelse iværksættes efter indgåelse af aftale. Hvis byggetilladelse ikke opnås betaler bygherren alene for, det i forbindelse med myndighedsprojektet, udførte arbejde, svarende til kr. 125.000 ekskl. moms. Der tages forbehold for yderligere kommunekrav ved belastningsprøver.

KONSTRUKTION OG BEREGNINGER

Konstruktionsberegninger herunder også evt. lysberegninger udføres af Balco Altaner. Vi forudsætter dog, at bygningens konstruktion og tekniske tilstand tillader fastgørelse efter vores standard. Ved behov for flytning af eksisterende el-, tele- eller vvs-ledninger eller ekstra arbejde grundet skjulte installationer, debiteres bygherre ekstra for dette, samt giver Balco Altaner ret til tidsforlængelse.

LEVERINGSBETINGELSER

Frit leveret på byggeplads. Montage indgår. Vi forudsætter kontinuerlig montage.

ESTIMERET FORLØB (ekskl. ferieperioder)

Udarbejdelse af arkitektprojekt: ca. 3-4 uger

Udarbejdelse af statikprojekt, inkl. opmåling: ca. 4-6 uger

Kvalitetssikring af det statiske projekt: ca. 1-2 uger

Certificering af det statiske projekt: ca. 4-10 uger (afhængigt af certificeringsklasse)

Indsendelse af det samlede projekt til kommunen

Myndighedsbehandling: ca. 12-16 uger (afhængigt af kommune)

Udarbejdelse af produktionstegninger: 3-5 uger

Detailtidsplan med opstarts- og sluttidspunkt udarbejdes og fremsendes efter modtagelse af den endelige byggetilladelse.

PRISREGULERING

Prisen er fast i 12 måneder fra tilbudsdato og indeksreguleres herefter iht. ABT 18 § 32.

Bygeomkostningsindeks for etageboliger i alt, anvendes.

BETALINGSBETINGELSER

I henhold til ABT 18 § 34, stk. 3 for de første 3 rater.

Rate 1: 10 % af entreprisesummen ved kontraktsskrivning til dækning af projekteringsomkostninger.

Rate 2: 50 % af entreprisensummen ved opstart af produktionen (efter komplet byggetilladelse) til dækning af materialeindkøb og produktion.

Rate 3: 10 % af entreprisensummen ved etablering af byggeplads.

Resterende del af entreprisensummen á conto faktureres i henhold til ABT 18 § 34, stk. 1.

SIKKERHED

Bygherre skal stille sikkerhed, f. eks. deponerer hele kontraktbeløbet på en spærret konto hensat til altanprojektet, eller alternativt en bankgaranti iht. ABT 18 § 10.

Balco Altaner stiller sikkerhed iht. ABT 18 § 9. For forudbetaling, stiller Balco Altaner yderligere særskilte bankgarantier på 60 % (først 10 % og siden 50 %) af entreprisensummen for betaling før etablering af byggeplads. Garantien ophører, når de materialer, forudbetalingen angår, er leveret på byggepladsen i kontraktmæssig stand. Garantien reduceres forholdsmæssigt ved delleverancer.

AFLEVERINGSFORRETNING

Når projektet er færdigt deltager vi på afleveringsforretning iht. ABT 18. Efter 1 og 5 år gennemgås projektet igen iht. ABT 18.

VINTERFORANSTALTNINGER

Såfremt hele eller dele af entreprisen udføres i perioden 1. november – 31. marts, gælder Vinterbekendtgørelsen fra Erhvervs- og Byggestyrelsen. Bygherren skal betale for følgende vejrligsbestemte vinterforanstaltninger såfremt de bliver aktuelle:

- Snerydning, grusning og afisning på byggepladsen.
- Opvarmning af materialer samt beskyttelse mod frost.
- Tildækning og/eller beskyttelse af ny udført arbejde mod frost.
- Afdækning mod nedbør og frost.

BEMÆRKNINGER

Det forudsættes, at det beskrevne projekt kan godkendes af de lokale myndigheder.

Eventuelle ændringer af eksisterende kældertrapper, som berøres af altanudbygningen, er ikke inkluderet.

Evt. reparationer på i forvejen beskadiget udvendigt murværk er ikke inkluderet.

Flytning af eksisterende nedløb er ikke inkluderet.

Tilslutning til eksisterende nedløb/brønd eller tagafvandingsystem er ikke inkluderet.

Evt. nedtagning eller flytning af skilte, markiser og lignende er ikke inkluderet.

Der tages forbehold for eventuel struktur- og farveafvigelse i facade ved efterreparation.

Der tages forbehold for, at der i de bestående konstruktioner ikke forefindes råd, svamp, asbest, PCB eller lignende, da dette kan medføre montagestop, hvilket vil medføre udgifter udover den aftalte entreprisensum samt evt. forsinkelser ift. den aftalte tidsplan.

Det forudsættes at facaden er fri for ledninger og kabler samt at evt. wires til gadebelysning, der sidder i vejen for montagen, er fjernet inden opstart. Flytning af disse er ikke indeholdt i prisen.

Arbejdet udføres fra stillads/arbejdsplatform og kran/lift. Det forudsættes at montagen kan ske kontinuerligt, og at hele arealet er ryddet i en afstand på 4-5 meter fra facaden, så det kan benyttes til kørsel med arbejdsplatform og evt. lift. Der er indregnet udlægning af køreplader til og omkring montagededet. Eventuel reetablering af græs, træer, buske, cykelskure mv. er ikke inkluderet.

Det forudsættes at vand og strøm i nødvendigt omfang stilles vederlagsfrit til rådighed i hele montageperioden. Bygherre etablerer byggestrøm (32A) og anviser plads til opstilling af skurvogn, med mulighed for tilslutning til el, vand og toilet. Balco Altaner sørger for tilslutning af skurvogn og forbrug betales af bygherre.

Bygherre skal foretage en miljøscreening hvor der undersøges om der findes miljøfarlige stoffer, f.eks. blyholdig maling, asbest, PCB eller tilsvarende, samt afholder alle udgifter til behandling og bortskaffelse i forbindelse med eventuelt fund heraf.

Det er oplyst, at beklædningen på de eksisterende altaner på gadesiden (Plantevej/Søborg Hovedgade) indeholder asbest. Håndteringen og bortskaffelse heraf er indeholdt i anførte tilbudssum.

Afgifter til kommunen vedr. bygge- og ibrugtagningstilladelse samt eventuelle udgifter til parkering/råden over vejareal betales af bygherre.

Balco Altaner har tegnet erhvervs- og produktansvarsforsikring. Bygherren er iht. ABT 18 § 11 forpligtet til at tegne en sædvanlig brand- og stormskadeforsikring for byggeriet, hvor Balco Altaner og dennes underentreprenører medtages som sikret. Bygherre skal også tegne en entrepriseforsikring for entreprisen.

ANDET

Tilbuddet er fra vores side bindende i 60 dage.

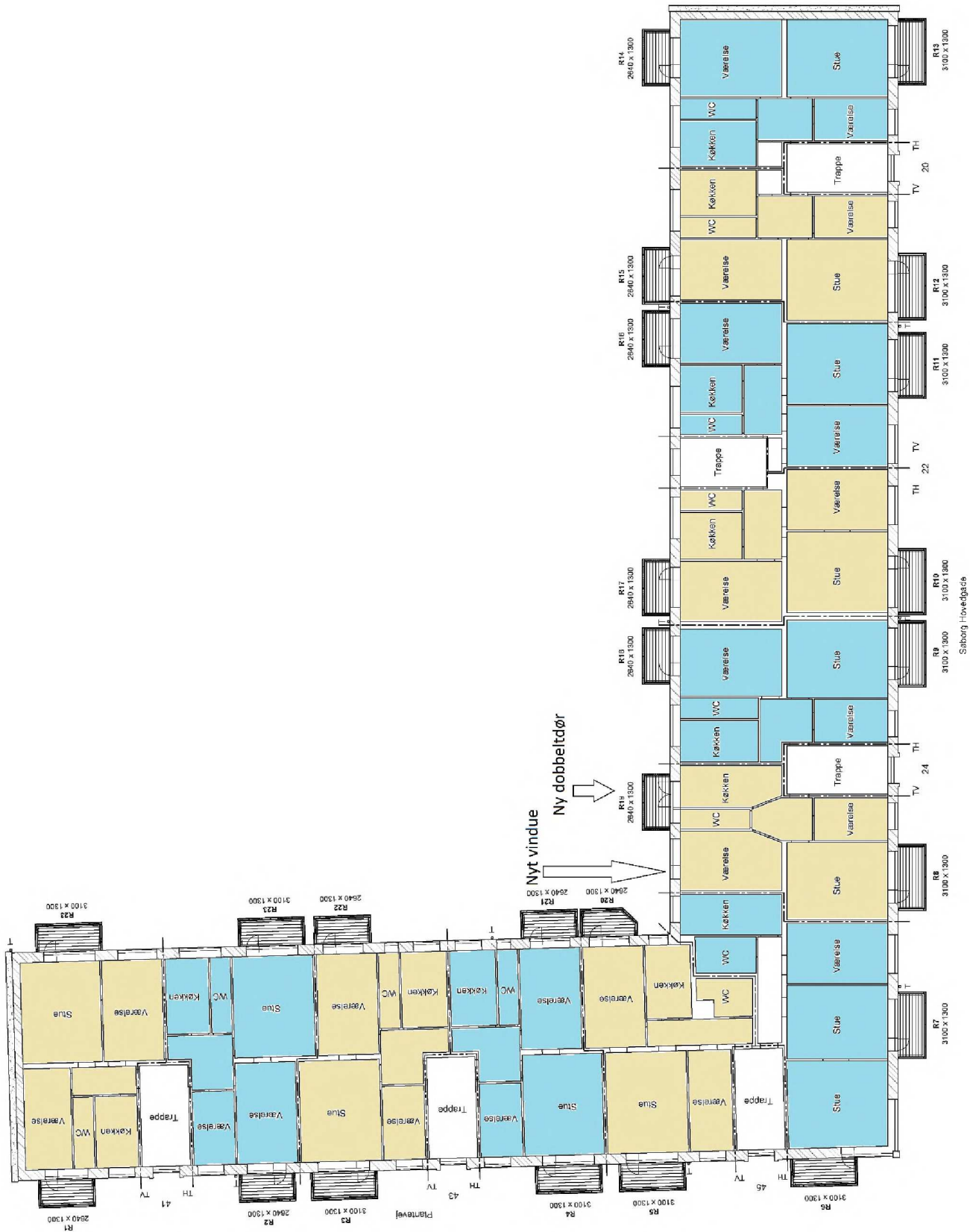
Balco Altaner hjælper gerne med yderligere oplysninger, ideer og forslag.

Balco Altaner deltager gerne i et oplysnings- spørgemøde i foreningen/altangruppen eller ved en generalforsamling, for at besvare de spørgsmål, der måtte komme fra beboerne.

Vi håber, at ovenstående lever op til Deres forventninger og ser frem til at høre fra Dem.

Med venlig hilsen
Henning Rasmussen
Mobil.: +45 5148 9265

E-mail.: henning.rasmussen@balco.dk



A/B Dyssegården

OVERSLAG I

Vedr.: Etablering af nye altaner og udskiftning af lejlighedsdøre.

Overslaget er baseret på tilbud fra Balco af 24. maj 2023 og tilbud fra Falkon A/S af den 9. december 2022 (alene vedrørende altaner). Det er en forudsætning at projektet kan gennemføres indenfor overslagets økonomi.

I.: Etablering af nye altaner og udskiftning af lejlighedsdøre.

A. Udgifter (inkl. moms)

1. Arbejder i henhold til overslag		11.298.750
2. Døre		1.448.378
3. Uforudsete udgifter		1.275.000
4. Teknisk rådgiver (altaner + døre)		600.000
5. Omkostninger:		
All-riskforsikring	45.000	
Låneomkostninger	45.000	
Tinglysningsafgift	195.000	
Advokatsalær	280.000	
Gebyr, kommune	50.000	
Konsulent	<u>150.000</u>	<u>765.000</u>
Udgifter i alt		<u>15.387.128</u>

B. Finansiering.

	Nettoprovenu	Årlige ydelser
1. Egne midler	3.000.000	0
2. Lån, 30-årigt kontantlån med afdrag	<u>12.387.128</u>	<u>930.000</u>
	<u>15.387.128</u>	930.000
Finansieres af det budgetterede ordinære overskud		<u>- 400.000</u>
I alt		<u>530.000</u>

Resten kr. 530.000 kan skaffes ved forhøjelse af boligafgiften med 23,24%.

Boligafgiften forhøjes den 1. i måneden efter hjemtagelse af lånet.

Ydelsen er sat til ca. 7,5%. Såfremt ydelsen stiger til mere end 7,5% frem til resultatet af tilbudsindhentning og lånehjemtagelse, kan det blive nødvendigt at tage projektet op på en yderligere generalforsamling. Såfremt ydelsen ved hjemtagelse af lån er lavere end 7,5%, forhøjes boligafgiften alene med det nødvendige.

C. Betydning for andelspriserne.

Med den af bestyrelsen foreslåede andelspris, er der en generalforsamlingsbestemt reserve på ca. kr. 25.700.000. Projektets gennemførelse vil derfor ikke have nogen betydning for andelsprisen i nedadgående retning.

København den 31. maj 2023



Bente Skovgaard Alsig

Forslag fra bestyrelsen om vedtagelse af en ny § 24a til vedtægterne om digital kommunikation:

Som ny § 24a foreslås:

§ 24a:

Stk. 1 Foreningen/bestyrelsen/ administrator kan fremsende alle meddelelser, brev og dokumenter, herunder indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt via e-mail, såfremt andelshaveren har oplyst sin e-mailadresse, som angivet i stk. 2. Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal dog altid tillige sendes med almindeligt og anbefalet brev.

Stk. 2 Alle andelshavere skal om muligt oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikationsadresse til administrator. En andelshaver har selv ansvaret for at underrette administrator om ændring i oplysningerne.

Stk. 3 Dokumenter m.v., som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikationsadresse, skal anses for at være kommet frem til andelshaveren.

Stk. 4. Meddelelser og bilag til indkaldelse og bilag til andre dokumenter kan lægges på foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling. For så vidt angår bilag til indkaldelser og andre informationer af væsentlig karakter, kan dette materiale dog kun lægges på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling, hvis det er nævnt i indkaldelsen eller andelshaveren har fået oplysningen herom til den i stk. 2 nævnte e-mailadresse/kommunikationsadresse.

Stk. 5. Foreningen/bestyrelsen/administrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser m.v. med almindelig post eller ved omdeling af skriftligt materiale.

Foreløbig vedtaget på ordinær generalforsamling 7. juni 2023.

Forslag fra bestyrelsen om vedtagelse af et nyt stk. 3 til vedtægternes § 11:

“(11.3) Ved fremleje skal lejens størrelse forhåndsgodkendes af Huslejenævnet. Godkendelsen skal fremsendes til bestyrelsen enten sammen med fremlejekontrakten eller senest 14 dage efter modtagelsen af godkendelsen. En eventuel udgift til forhåndsgodkendelsen afholdes af andelshaveren. Såfremt fremlejegiver i leje alene opkræver et beløb svarende til boligafgiften, skal der ikke fremsendes en forhåndsgodkendelse fra Huslejenævnet.”

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

Foreløbig vedtaget på ordinær generalforsamling 7. juni 2023.