



Cobblestone A/S

E/F Frøbels Allé 1-7/ Ewaldsensvej 8-12

Dagsorden beboermødet den 15. august 2018, kl. 17:00

**Hos Cobblestone A/S
Gl. Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby**

med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Orientering om tagudskiftning/knopskydning v/bestyrelsen.

På mødet vil Henrik Suhr, arkitekt fra arkitektfirma Plan 1, advokat Finn Träff fra Winsløv advokater samt Peder L. Pedersen, administrator hos Cobblestone, være repræsenteret, og fremlægger projektet på bestyrelsens vegne.

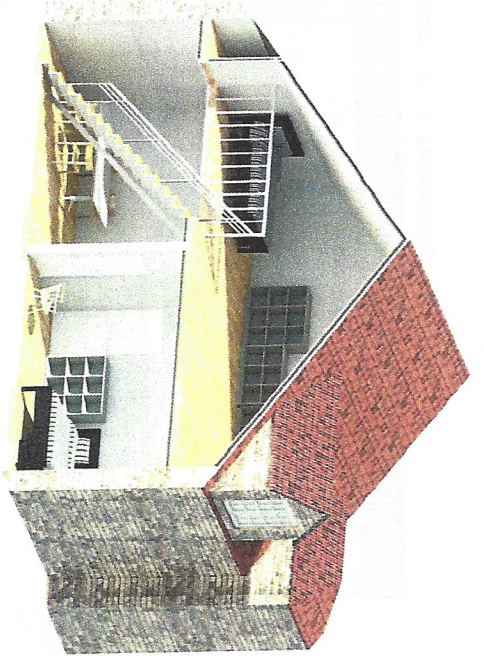
Folder fra Plan 1 vedr. knopskydning vedlagt.

Der vil blive en pause, hvor der vil blive serveret en sandwich.

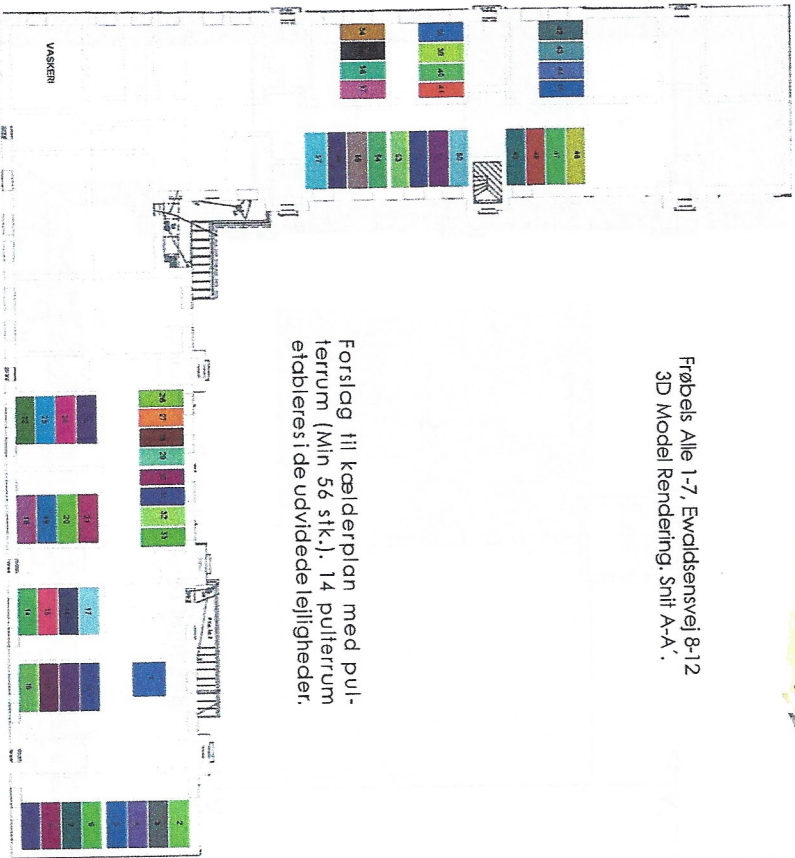
Bemærk venligst, at man skal benytte opgangen til nr. 57, der har adgang fra Gl. Køge Landevej.

Med venlig hilsen

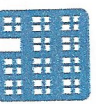
Cobblestone A/S
Peder L. Pedersen
Administrator



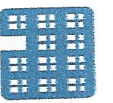
Frøbels Alle 1-7, Ewaldsensvej 8-12
3D Model Rendering. Snit A-A'.



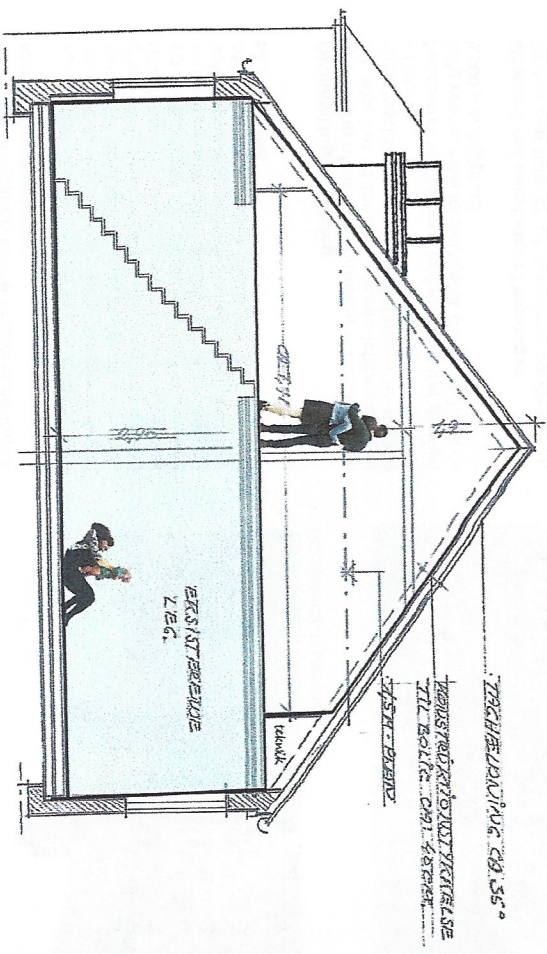
Forslag til kælderplan med pulterrum (Min 56 stk.), 14 pulterrum etablerede udvidede lejligheder.



plan1
COBBLESTONE ARCHITECTS

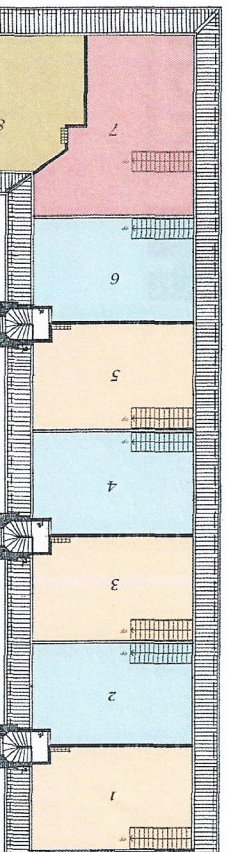


plan1
COBBLESTONE ARCHITECTS

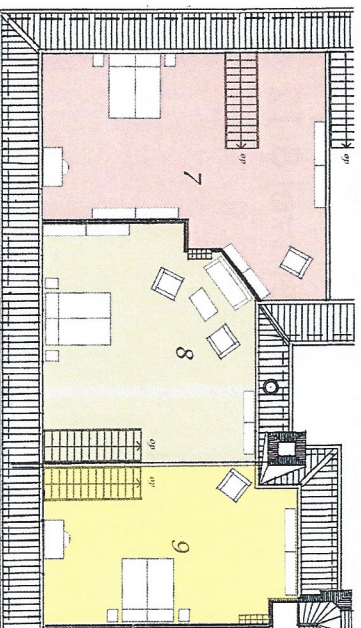
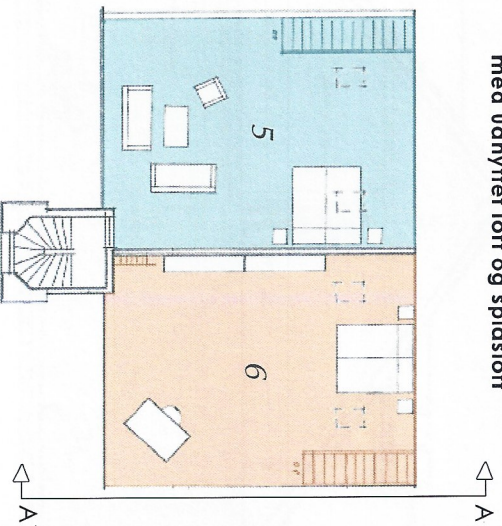


Boligudvidelser EF Frøbels Alle 1-7,
Ewaldsensvej 8-12

BOLIGUDVIDELSER AF BOLIGER FRØBELS ALLE 1-7, EWALDSENSVEJ 8-12



Eksempel på 3-værelses lejlighed med udnyttet loft og spidsloft



Frøbels Alle 1-7, Ewaldsensvej 8-12

Ejendommens tag er udtjent efter ca. 82 års levetid med nedbrudte rygninger, utætte inddækninger og revnede teglsten. Foreningen har nu en særlig mulighed for at udnytte ejendommens tagrum til beboelse. Tagrummet kan bruges til enten en udvidelse af de underliggende lejligheder eller som selvstændige boliger. Frederiksberg kommune stiller store krav til selvstændige boliger, som f.eks. etablering af elevatorer til lejlighederne og bidrag til kommunens parkeringsfond. Selvstændige lejligheder vil tillige medføre et større slid på ejendommen og ekstra forbrug på fællesinstallationer.

Bestyrelsen foreslår derfor, ift. tidligere vellekendte afstemninger, at der arbejdes videre med en udvidelse af ejendommens øverste lejligheder. Som illustreret i nærværende folder vil der i alt kunne etableres 14 lejlighedsudvidelser på mellem 44 og 55 m² pr. stk. eller i alt tillægges et boligareal på 655 m². Folderen viser eksempler på hvordan en udvidelse af 4 sals lejligheder kan se ud. Afhængig af kommunens godkendelse vil der i den enkelte lejlighed kunne etableres en tagterrasse, ekstra ovenlys mv.

For at gøre projektet så billigt som muligt for den enkelte beboer på 4 sal, regnes der som standard med en skrabet løsning. Det vil sige at loftetagen gøres lovlig til beboelse med skillevægge mellem lejlighederne, branddøre ud til trapperne, vinduer og kviser i taget mv. Arbejder som f.eks. at føre en ny trappe op gennem loftet, lave nyt gulv og isolere samt føre varme og el frem til boligen, samt afslutningsvis male alle overflader må beboerne selv sørge for.

Økonomi tagudskiftning

Udskiftning af ejendommenstog er anslået til ca. 7,3 mio. Det vil for den enkelte lejlighed, efter fordelingsstal, betyde en udgift på ca. kr. 102.100 – 122.517.

Finansieres projekt ved fælleslån, vil det give en årlig ydelse, efter fordelingsstal, på ca. kr. 7.100,- – 8.500,- pr. lejlighed.

Økonomi ved udnyttelse af tagetagen

Bestyrelsen foreslår at arealerne sælges til kr. 18.000,- pr. m². Dette svare til at foreningen vil kunne få et nyt tag og, at det fremtidige fællesbidrag vil blive nedsat fra de nuværende kr. 1329,- pr. fordelingsstal til ca. kr. 1.165,-. Alle beboere fra st. 1, 2 og 3 sal vil således spare penge ved en udvidelse, f.eks. fordelingsstal 10 kr. 1.634,-, fordelingsstal 11 kr. 1.798,- og 12 kr. 1.961,- pr. år. Ovenstående er baseret på, at samtlige kvm. på loftet sælges.



Foto ovenfor: Udsigt til tagterrasse, og til reppen på hems. Der er åben forbindelse mellem hems og stue



Foto ovenfor: Tagterrasse



Foto ovenfor: Kviser