Denne side er et PDF-udtræk af den gamle nedlagte hjemmeside om Tagprojektet, så man fortsat kan holde sig ajour med, hvordan projektet forløb "på godt og ondt".

Større igangværende projekter i ejendommen: TAGPROJEKTET 2015 – 2026:

(sidst opdateret 27-02-2026)

Se også ny fane: Tagprojekt - dokumenter. Se diverse dokumenter angående tagprojektet, klik **her!**

Se diverse nyttige link nederst på siden.

Tagprojektet: Projektleder Klaus Winterskov, Plan 1/Cobblestone Architects A/S.

27.02.26: BBR-meddelelsen for alle nye arealer kan nu læses på BBR-registerets hjemmeside, og bestyrelsen kan nu komme i gang med at indhente nye tilbud på fornyelse af Energimærket.

04.02.26: IBRUGTAGNINGSTILLADELSEN er landet!
Frederiksberg Kommune har nu givet ejerforeningen den længe ventede ibrugtagningstilladelse og de ændrede BBR-arealer ventes snart at falde på plads hos BBR-registeret. Samtidig hermed har LE34 meddelt, at ejerlejlighedssagen med overførsel af tagetagen til de underliggende 14 lejligheder nu er registreret i såvel matriklen (Geodatastyrelsen, som har registreret de matrikulære forandringer) som i Tingbogen. Meldingen fra Winsløw Advokatfirma er ligeledes, at alt arbejde med tinglysning og relaksation er helt overstået, så nu ser vi med stor forventning frem til, at det endelige byggeregnskab kan falde på plads inden for de næste par måneder. Der dumper stadig regninger ind til betaling.

Sideløbende har vi et hængeparti med hensyn til Energimærket, der udløb 2021, men som ikke har kunnet fornyes bl.a. fordi, at det endelige BBR-areal ikke er registreret i BBR-registeret.

22.12.25: DA JULEMIRAKLET KOM TIL FRØBELS ALLÉ 1-7 & EWALDSENSVEJ 8-12!
Det er bestyrelsen en KÆMPE STOR glæde at kunne meddele, at vi langt om længe har fået tagprojektet GODKENDT!

Den certificerede statiker har i dag godkendt og underskrevet sluterklæringen og videresendt den til vores ledende ingeniør og Plan1, der nu kan komme videre med sagen og gøre materialet klar til godkendelse hos Frederiksberg Kommune, så vi kan få ibrugtagningstilladelse og den længe ventede BBR-godkendelse i hus.

Så var der alligevel lys forude!

09.12.25: Opdatering:
Der har siden sidste opdatering fra vores byggerådgiver, Klaus Winterskov, Plan1, for ca. et ½ års tid siden ikke været nævneværdigt nyt om udsigten til at få den certificerede statikers godkendelse af den fremsendte dokumentation for tagkonstruktionen. Bestyrelsen er dog bekendt med, at Hovedstadens Bygningsentreprise den 17. november 2025 har fremsendt, hvad der forhåbentlig er det sidste materiale til statikeren og som så mange gange før, kan vi nu kun krydse fingre og håbe, at statikeren giver dokumentationen sin samlede godkendelse inden jul!

Bestyrelsen skal endvidere oplyse om, at to ejere har varslet erstatningskrav overfor ejerforeningen som følge af forsinkelsen med modtagelse af ibrugtagningstilladelsen og deres påståede tab i den anledning. Bestyrelsen håber, at dette afklares i mindelighed når ibrugtagningstilladelsen modtages, men vil i modsat fald oplyse yderligere, hvis varslingerne konkretiseres!

17.06.25: Sidste nyt fra byggerådgiver Klaus Winterskov:

Jeg kan desværre ikke berette om et gennembrud i sagen hvilket jeg havde håbet.
Siden sidst har Hovedstadens afslutte udbedringen af de beslag, som var vendt forkert, samt fotodokumenteret alt hvad der var lavet korrekt.

Da de samler alt dokumentation, mangler der fotos fra en samling på EW 8, 5. th.
Hovedstadens skal derfor op og tage hul igen, og det forventer de at gøre i denne eller næste uge (***Update:*** *det bliver den 2. juli 2025*), så hele dokumentationen kan sendes til statikeren senest i næste uge.

Jeg er stoppet med at tro, så håber bare det er sidste gang det kommer til statikeren, og vi, hvis ikke inden sommerferien, så efter sommerferien modtager en sluterklæring. Jeg ved det er samme sang I kunne præsentere på sidste GF, men håber du kan bruge det til lidt!

21.03.25: Vores byggerådgiver Klaus Winterskov er den 20. marts 2025 anmodet om at sende en status på godkendelse af dokumentationen, altså bortset fra de famøse beslag.

Klaus: Statikeren afventer den igangværende udbedring på taget, og dokumentationen for det, inden han arbejder videre. Vi kan derfor ikke med sikkerhed sige noget, om det hele vil være godkendt ved afslutning af udbedringerne på taget.

Spørgsmål: Dernæst har vi fået at vide, at der laves en løsning, hvor beslagene ikke placeres korrekt, men forstærkes på en eller anden vis – er denne løsning godkendt af statikeren eller løber vi ind i nye problemer?

Klaus Løsningen der udføres for forstærkning, er godkendt hos statikeren. Hovedstadens har også fremsendt dokumentation på den første, til statikerens kommentering og godkendelse.

Spørgsmål: Og sidst - vi har nu haft en lift fra City Lift i gården i 3 uger og Hovedstadens har så vidt jeg ved kun fået tjekket næsten 2 tagterrasser. Der er altså udsigt til, at liften skal bruges i mange uger endnu. Ingen problem i det, men jeg har lagt mærke til, at liften er en hybrid – den kører altså enten på diesel eller el.
Liftens batteri bliver opladet via elkabel til varmecentralen og mit spørgsmål er, om der måske skal en måler på til at registrere el-forbruget? Jeg ved ikke, om dette er relevant, da jeg ikke selv kan vurdere forbrugets størrelse, når liften kører på el fuldtids, men det håber jeg, at du kan!

Klaus: HB troede i starten de kunne lave udbedringerne fra lift, men det har vist sig at de måtte sadle om, og lave en løsning med kombi lift/stillads. Derfor gik det lidt i stå på et tidspunkt. Jeg beder HB sætte bimåler på i kælderen. Jeg ved ikke hvor meget el man skal forvente der bruges, men så har vi registreringen. Jeg tænker heller ikke der er billigt for HB at have en lift stående, men ved de får en helt anden pris end hvad man finder på hjemmesiden.

Korrektion: Man er her pr. 21. marts 2025 nået til tagterrassen Frøbels Alle 3, 4. th. Man startede op den 24. februar 2025 og mangler at færdiggøre 1 tagterrasse ind mod gården og 7 tagterrasser ud mod gaden.

25.02.25: Hovedstadens har sat gang i udbedring af mulige fejl på tagterrasserne. Man lægger ud med tagterrasserne mod gårdsiden - Frøbels Allé 7.



Hovedstadens er gået i gang med at udbedre fejlene på tagterrasserne, hvor nogle vinkelbeslag måske er monteret forkert. Arbejdet vil strække sig over nogle uger.

04.02.25: Klaus Winterskov har i dag oplyst, at: Hovedstadens er vendt tilbage med, at de planlægger udbedringen fra lift og ikke stillads. Jeg synes det er positivt, hvis de mener, at det kan lade sig gøre fra lift, da det vil være til mindst gene for beboerne og måske også hurtigere. De planlægger opstart den 24. februar 2025.
Jeg melder det ud til 4. salene som orientering, da de ikke skal gøre noget, men blot vide, at de er der, skriver Klaus.

29.01.25 Sidste nyt:

Bestyrelsen har den 24. januar 2025 modtaget følgende fra vores byggerådgiver, Klaus Winterskov:
"Jeg havde i dag gennemgang af tagterrassen FA 7, 4. tv. sammen med Hovedstadens. Vi prøvede at komme ind til beslagene med et kamera, men dette kunne ikke lade sig gøre. I stedet for at åbne op indefra, besluttede vi at Hovedstaden åbner alle tagaltaner udefra. Det vil give mindst mulige gener for beboerne, og vil alligevel være den vej man skal ind, hvis der skal forstærkes. Hovedstaden forventer at starte inden for 2-3 uger, med forventning om det tager 2 dage pr. tagterrasse. Der planlægges med små stilladser på tagterrasserne. Jeg laver en varsling til alle 4. sale i næste uge, når jeg får endelig bekræftelse fra Hovedstaden.

Alt dokumentationsmateriale ligger til godkendelse hos statikeren, som har lovet at kigge på det hurtigst muligt.

Ovenstående er sidste del af et mailspor - klik her og læs den indledende mailkorre-spondance.

07.10.24: Opfølgning:

I forlængelse af kommentarsporet nedenfor fra 24.09.24 har bestyrelsen i mail fra 27.09.24 fået svar (pr. 30.09.24) fra Klaus Winterskov på bestyrelsens spørgsmålene pkt. 1. - 4. (Klaus svar er anført med grøn kursiv skrift):

Kære Klaus, tak for svar – vi krydser fingre.
Vi synes dog vi har hørt det samme før og du må undskylde, at vi ikke har så meget tiltro til entreprenørens udtalelser mere.

Det er stadig vigtigt for os at du sender os nedenstående informationer:
1. Vi ønsker indsigt i den fulde kommunikation, der er foregået alle parter i mellem, siden denne farce startede. *Der er rigtig meget kommunikation på sagen, og jeg prøver at samle det i en delt Dropbox eller andet …*
2. Vi ønsker at få kontaktoplysninger til de relevante personer hos entreprenøren. *Det må være Direktør xxxxxx tlf. yyyyyyyy mail zzzz@zzzz.*
3. Vi ønsker kontaktoplysninger på den involverede statiker. *Det er AI ingeniører som har en aftale med statikeren, så jeg kan kun oplyse kontakten til xxxxxx tlf. yyyyyyyy mail zzzz@zzzz.*
4. Vi ønsker et klart svar på om problemet i denne sag ikke kun drejer sig om mangelfuld/ ukorrekt dokumentation, men i virkeligheden også handler om, at der rent faktisk er

deciderede byggefejl. *Det har fra starten handlet om måden hvorpå entreprenøren har lavet sin dokumentation, og senere er der stillet spørgsmål ved montagen af vinkelbeslag ved udvekslingerne til tagterrasserne. Det har ingeniøren dog eftervist ikke at være noget problem.*

Og i en mail fra i dag har Klaus skrevet: *Vi har netop afsluttet et møde med ingeniøren og entreprenøren, hvor vi har samlet op på manglerne i kvalitetssikringen. Vi har aftalt at mødes om 14 dag til en opsamling på de beslutninger som blev taget. Jeg vil gerne indkalde bestyrelsen til næste møde, da det forhåbentligt kan give et bedre billede af hvad der foregår.*

24.09.24: Aktuelt om tagprojektet.

Efter at have sendt en forespørgsel til Klaus Winterskov, Plan1, hvor vi skrev:

"Har du en ny status? - Har der været ny kommunikation mellem entreprenør & statiker? - Hvordan gik det med idéen om en ekstern ressource? - Har du en prognose på, hvornår denne sag slutter?

Vi havde i sidste uge bestyrelsesmøde hvor vi besluttede, at vi har brug for nogle informationer for at vurdere hvad vore næste skridt skal være – situationen er ikke bare uholdbar – den er ganske enkelt særdeles utilfredsstillende.

Vi har et løbende rentetab – plus vi har 4. sals lejligheder, der i princippet ikke må tage deres nye arealer i brug - alt dette kan foreningen selvfølgelig ikke acceptere længere.

***1.** Vi ønsker indsigt i den fulde kommunikation, der er foregået alle parter i mellem, siden denne farce startede.*
***2.** Vi ønsker at få kontaktoplysninger til de relevante personer hos entreprenøren.*
***3.** Vi ønsker kontaktoplysninger på den involverede statiker.*
***4.** Vi ønsker et klart svar på om problemet i denne sag ikke kun drejer sig om mangelfuld/ukorrekt dokumentation, men i virkeligheden også handler om, at der rent faktisk er deciderede byggefejl.*

Og der er ingen grund til at skjule, at bestyrelsen alvorligt overvejer at overdrage den fulde sag til en uvildig advokat – vi ønsker ikke dette skridt, men er nødt til realistisk at overveje muligheden" …

… har vi fået følgende svar fra Plan1 og det er selvfølgelig på ingen måde fyldestgørende, så ny dialog er igangsat:

"Hovedstadens mener at have knækket koden og har den 16. september fremsendt tilrettet materiale til statikeren.

Seneste status på det er, at statikeren ikke har arbejdet det igennem endnu, men er fortrøstningsfuld omkring det han har set. Han har dog fortsat spørgsmål til sømvinkler, som er monteret forkert i konstruktionen. Der er vi ved at få Hovedstadens til at tage ansvar for at betale de nødvendige beregninger, der kan eftervise at konstruktionen holder.

Hvis ikke materialet fra Hovedstadens kan godkendes nu, er de villige til at samarbejde med eksterne rådgiver.

Jeg kan desværre ikke gætte på hvornår færdigmeldingen kan sendes til kommunen, men håber på vi nærmer os.

Hvis I planlægger at tage direkte kontakt til statikeren eller Hovedstadens, vil jeg anbefale det er noget vi drøfter inden".

Dette er blot til info fra bestyrelsens side, så alle ved hvad der er gang i.

Hvis der er nogen, der har brug for at tale med formanden, Jesper Kromann-Larsen, er I meget velkomne til at tage kontakt på mobil 2074 1775.

29.04.24: Ibrugtagningstilladelsen trækker desværre endnu en gang ud. Statikeren har endnu en gang sendt materialet retur til entreprenøren. Entreprenøren er igen ved at forbedre sin dokumentation efter statikerens ønsker og vores byggerådgiver presser på for, at materialet sendes afsted igen hurtigst muligt.
Vi beklager denne nedslående melding. I bestyrelsen deler vi frustrationen over, at denne sag ikke for længst er afsluttet. Det er desværre fuldstændig ude af vores hænder, da det kun er entreprenøren, der kan dokumentere sit arbejde.

29.02.24: Godkendelsen af projektet trækker desværre stadig ud.
Meddelelsen fra vores byggerådgiver Plan1 er her i slutningen af februar, at materialet stadig er hos statikeren. Plan1 mener, at det kan være et godt tegn, da de tidligere har fået materialet tilbage fra statikeren hurtigere, når statikeren har afvist det.
Bestyrelsen giver en melding, når statikeren har godkendt.

09.12.23: Som de fleste ved, har der været flere runder, hvor vores entreprenør har sendt materialet, der beskriver byggeriet af tagetagen, til den certificerede statiker, der skal godkende arbejdet.
Når den certificerede statiker har godkendt materialet, kan der opnås en ibrugtagningstilladelse hos Frederiksberg Kommune.

Af flere omgange har statikeren ikke kunnet godkende arbejdet, da dokumentationen fra vores entreprenør ikke har været korrekt udformet. Det betyder, at entreprenøren igen-igen har skullet tilbage og lave dokumentationen på ny. Processen har efterhånden varet meget længe, men vi håber, at den snart er afsluttet.

Det er vigtigt for bestyrelsen at nævne, at den meget lange proces ikke skyldes, at der har manglet noget fra hverken den nuværende eller tidligere bestyrelse. Det skyldes alene, at der har været mange runder, hvor statikeren ikke har kunnet godkende entreprenørens arbejde.

Seneste nyt fra vores byggerådgiver er nu (citat):
”Jeg har fået besked fra entreprenøren om, at de forventer materialet færdig den 11. december. Herefter skal det til statikeren igen, som så forhåbentligt godkender det i januar 2024. Herfra skal det til kommunen, som nok har en behandlingstid på 3 måneder.
Det er vores bedste bud, med forbehold for det bliver godkendt, og kommunen behandler på 3 måneder. Det er desværre helt ude af vores hænder, så vi kan kun håbe.”

19.07.23: Det går stadig op ad bakke (uden for kategori i Tour de France sprog) med hensyn til den endelige ibrugtagningstilladelse, men der er stadig lys forude.

Sidste nyt fra vores byggerådgiver lyder således:
Til jeres orientering kan det oplyses, at kvalitetssikringsmaterialet igen er fremsendt til statikerens godkendelse i sidste uge.

Statikeren har meddelt, at han kan behandle og forhåbentlig godkende materialet i uge 34. Får vi statikerens godkendelse, er det min forventning, at færdigmeldingen kan sendes til kommunen i uge 35.

Kommunen har inden min ferie afvist, at de på det foreliggende grundlag vil give midlertidig ibrugtagningstilladelse.
Jeg har efterfølgende modtaget en mere uddybende erklæring fra statikeren, som jeg i denne uge vil prøve at sende ind med en samlet ansøgning og midlertidig ibrugtagningstilladelse.

14.06.23: Vores byggerådgiver, Klaus Winterskov, har oplyst, at han er i dialog med ingeniøren og den certificerede statiker og der arbejdes på at få Frederiksberg Kommunen til at give os en midlertidig ibrugtagningstilladelse.
Statikeren har meddelt, at han forventer at kunne udstede en sluterklæring til kommunen inden den 31/10 2023.

22.04.23: Det er nu 1 år siden, at entreprenøren afleverede byggeriet og tid for 1 års gennemgang.
Gennemsynet foretages den 26. april 2023 kl. 1300 – kl. 1430 af Søren Houlind, Klaus Winterskov og formand Peter Madsen.

Om få dage går vi ind i uge 17 og den certificerede statiker lader stadig vente på sig!

28.03.23: Diverse forhindringer, men vi nærmer os!
Vi fik desværre ikke den længe ventede godkendelse fra den certificerede statiker i uge 6/7.

Vores ingeniør på det konstruktionsmæssige i forbindelse med tagprojektet og opførelse af tagterrasserne, havde ellers lavet diverse udregninger og udfærdiget dokumentation angående tagkonstruktionen, hvorved der skulle fjernes nogle tagspær og laves nye kraftige og bæredygtige udvekslinger og dobbelt forstærkninger af eksisterende tagspær. Desværre viste det sig, at håndværkerne af endnu uoplyste grunde ikke fulgte ingeniørens vejledninger, idet man af en eller anden grund undlod den dobbelte forstærkning, hvilket skulle fremgå af den slutdokumentation, som entreprenøren har udfærdiget.

Det er således denne afvigelse, som den certificerede statiker har påtalt og som altså er skyld i, at sagen igen fandt tilbage på ingeniøren og entreprenørens bord.

I disse dage har ingeniøren dog eftervist, at forstærkningerne, som de er udført, kan holde og materialet er nu sendt tilbage til statikerens godkendelse.

Vi krydser fingre for, at statikeren har tid til at kikke på materialet inden for et par uger og at det hele går i orden hurtigst muligt.

30.11.22: Hvad sker der!
Betragtninger omkring den sidste del af tagprojektet.
Det sidste stillads blev pillet ned den 22. marts 2022 og så skulle man jo umiddelbart tro, at

tagprojektet var tæt på sin afslutning, men sådan er det desværre ikke gået!

I skrivende stund er der udsigt til, at der kommer til at gå endnu flere måneder i venteposition, inden vi kan håbe på, at projektet bliver godkendt af Frederiksberg Kommune og vi får en ibrugtagningstilladelse.

Rambøll er en global ingeniør-, arkitekt-, og rådgivningsvirksomhed grundlagt i Danmark i 1945 og de skriver på deres hjemmeside, at - Fra januar 2020 erstattes den kommunale tekniske byggesagsbehandling af den nye certificeringsordning. Her skal den certificerede statiker dokumentere og kontrollere overholdelse af krav til bærende konstruktioner, således at den valgte løsning lever op til reglerne i Bygningsreglementet 2018.

Den lange sagsbehandlingstid på vores projekt skyldes derfor bl.a., at kommunerne fra den 1. januar 2020 ikke længere skulle stå for den tekniske byggesagsbehandling på brand- og konstruktionsområdet. Dokumentationen af brandsikkerhed og konstruktive forhold varetages herefter af certificerede statikere og brandrådgivere fra private firmaer.

For selve konstruktionsforholdene i forbindelse med bl.a. tagterrasserne betyder det, at det skal være en certificeret statiker, der kontrollerer og blåstempler konstruktionsdata fra entreprenøren og ingeniøren på tagprojektet, altså at bygningsreglementets tekniske bestemmelser vedrørende konstruktionerne er overholdt - og dette er desværre ikke sket endnu - selv om stilladset blev pillet ned den 22. marts 2022!

Da statikerordningen trådte i kraft, var der kun omkring 20 certificerede statikere, mens der på sigt forventes at blive brug for 250, så der er ikke noget at sige til, at det går langsomt.

Vores byggerådgiver fra Plan1, Klaus Winterskov, har meddelt, at statikeren på vores projekt tidligst kan få tid til at se på materialet i uge 6/7 2023!

Landinspektøropmålingen af de nye loftsrum med henblik på at få lavet en arealopgørelse (BBR-arealer), blev foretaget den 4. maj 2022 og af forskellige grunde tog dette arbejde også ganske lang tid. Det færdige resultat blev indberettet til Frederiksberg Kommune den 7. november 2022 og siden er der heller ikke sket mere på det område, idet Frederiksberg Kommune ikke kan registrerer ændringerne i Bygnings- og Boligregistret (BBR) før der foreligger en ibrugtagningstilladelse til byggeriet.
Klik **her**, hvis du vil se den nye BBR-arealfortegnelse. Bemærk, at alle lejligheder har fået tilført en ekstra m2.
Bemærk venligst også, at BBR-arealfortegnelsen ikke er officiel før tallene kan hentes i Bygnings- og Boligregistret.

Statikerens manglende godkendelse og anbefaling til Frederiksberg Kommune betyder, at vi ikke kan få en ibrugtagningstilladelse og uden en ibrugtagningstilladelse kan BBR-arealerne ikke registreres i Bygnings- og Boligregisteret og uden de nye BBR-tal kan vi ikke få fornyet Energimærket.

Så er det da glædeligt, at det er lykkes over 2 ekstraordinære generalforsamlinger, henholdsvis den 3. november 2022 og den 23. november 2022, at få vedtaget foreningens nye vedtægter, som nu endelig kan sendes til tinglysning i sin helhed.

Forude venter også diverse tinglysninger og relaksationspåtegninger inden projektet kan finde sin afslutning.

Sideløbende skal byggeregnskabet gøres op og det ser fornuftigt ud, har vores administrator udmeldt flere gange.

22.05.22: Tagprojektet kører på sidste vers og blev i princippet overdraget til ejerforeningen den 3. maj. Der mangler dog stadig at blive rettet nogle småfejl på 5. sal, men ellers er byggeriet slut.

Landinspektøren foretog opmåling den 4. maj og vi venter spændt på resultatet af de nye BBR-tal.

Vi venter også i spænding på det endelige byggeregnskab, der ikke kan gøres op før end den sidste regning er betalt. Vores byggeadministrator har dog ved flere lejligheder udtalt, at det ser fint ud.

23.03.22: Intet stillads! Uvirkeligt, men sandt :-)



Det sidste stillads blev fjernet tirsdag den 22. marts 2022 fra Ewaldsensvej ud mod gaden. Ufatteligt, at vi nu er kommet så langt.

25.02.22: Søren Houlind, Hovedstadens Bygningsentreprise, har oplyst, at de 2 skurvognene og containeren i gården er planlagt til at blive udhejst fra gården via P-pladsen vest for Ewaldsensvej 12 onsdag den 2/3 2022 i tidsrummet 1030-1330.

Nedtagning af stillads til gårdsiden forventes påbegyndt tirsdag den 1/3 og forventes afsluttet 10/3.
Nedtagning af stillads til gadesiden forventes påbegyndt den 11/3 og forventes afsluttet 25/3.

02.11.21: Foto herunder: Nu begynder det at tage form på taget. Tagdækkerne knokler løs med at lægge tagsten. Det ser godt ud!





Tagterrasserne på Ewaldsensvej begynder at tage form.

22.10.21: Vi er nu nået mere end halvvejs med tagprojektet og bestyrelsen har i den forbindelse fornøjelsen af at invitere beboerne til **rejsegilde** i gården torsdag den 28. oktober 2021 fra kl. 1330. Der er hængt invitationer på opslagstavlerne - kan også læses her.

09.09.21: Så er 2. stilladsetape gået i gang.



Når stilladset er på plads i etape 2, vil murerne påbegynde facaderenoveringen og udbedring af sætningsskader. Dette arbejde vil kunne opfattes støjende og støvende og derfor kan det anbefales at holde døre og vinduer lukket i tidsrummet 7.00-16.00

18.06.21: Det forventes, at opsætningen af stilladsoverdækningen påbegyndes i næste uge ved hjælp af en stor kran og derfor bliver **Ewaldsensvej onsdag den 23. juni totalt afspærret for al trafik fra Frøbels Alle og frem til parkeringspladsen (inkl.) vest for Ewaldsensvej 12.** Stilladsoverdækningen inkl. plastikoverdækning og opsætning af net på facaden forventes helt færdig i begyndelsen af uge 26.

26.05.21: Så er man endelig i gang med at opsætte stillads. I den forbindelse gøres opmærksom på, at cykler eller andet, der er lænket til cykelstativer eller hegnet, vil få klippet låsen, dersom placeringen forsinker stilladsopsætningen. Se venligst foreningens husorden under punktet **Cykler, barnevogne og lignende.**



Så er stilladsarbejdet endeligt gået i gang.
Der vil i perioden fra 27. maj til 11. juni i tidsrummet kl. 0700-1600 være standsning- og parkerings forbud på Ewaldsensvej ud for nr. 10.
Forbuddet gælder ikke de arbejdskøretøjer fra Vida A/S, der er knyttet til byggeriet.

Hovedstadens Bygningsentreprise har opsat informationsskrivelser på eller ved opslagstavlerne - klik her, hvis du vil læse den.

18.05.21: Håndværkerne er i dag gået i gang med at trække diverse kabler og slanger samt installere arbejdsstrøm og vand til byggeriet. På torsdag den 20. maj vil der blive hejst skurvogn ind i gården fra parkeringspladsen ved gavlen til Ewaldsensvej 12. Den anvendte type skurvogn er for bred til, at den kan køres igennem porten i gården.

06.05.21: Det er nu 12 år siden, at daværende bestyrelse på den ordinære generalforsamling den 28. april 2009 fremsatte forslag om bl.a. udskiftning af taget m.m. Siden er tiden bare gået hurtigt og efter at "knopskydningsprojektet" blev vedtaget, har vores første projektleder fra Plan1, Henrik Suhr, valgt at skifte titel til senior rådgiver og trukket sig noget tilbage, mens projektrådgiver Nina Schmidt tog over som projektleder. Nu har Nina valgt at gå på pension på et for projektet meget uheldigt tidspunkt, vil nogen nok sige, og vi kan derfor byde Klaus Winterskov, Plan1, velkommen som ny projektleder. Nina har dog lovet, at hun ikke er længere væk end at hun kan kontaktes, hvis det bliver nødvendigt.

Det første møde med entreprenøren (Hovedstadens Bygningsentreprise) v/Søren Houlind, Klaus Winterskov og formanden blev afholdt på ejendommen den 29. april, hvor vi sammen besigtigede forholdene bl.a. med henblik på at få et overblik over placering af skur- og mandskabsvogne, opstart i én eller to etaper og meget vigtigt, en tidsplan for hele projektet.

Tidsplanen er nu modtaget og det fremgår heraf, at entreprenøren har valgt at dele opgaven op i 2 etaper således, at man starter med at opsætte stilladset på Ewaldsensvej og gør den del færdig til og med fast undertag, før man begynder at opsætte stillads på Frøbels Alle. Der er sikker nogen, der ville ønske det omvendte og det skal derfor nævnes, at beslutningen alene har været overladt til entreprenøren.

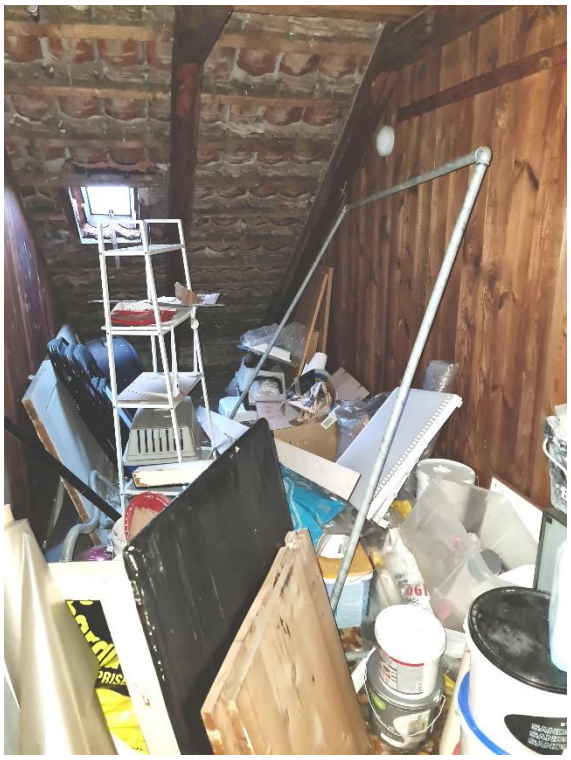
Tidsplan for Ewaldsensvej - klik her!
Tidsplan for Frøbels Alle - klik her!

26.03.21: Vores byggerådgiver Plan1 v/Nina Schmidt sendte tagprojektet i udbud den 28. januar 2021. Lasse Jensen Entreprise ApS, der i opstartsfasen velvilligt og uden beregning var behjælpelig med diverse overslag på projektet mod at komme med i kredsen af udbydere, ønskede ifølge vores byggerådgiver alligevel ikke at byde på opgaven!
De 5 entreprenører, der fik tilsendt udbudsmaterialet har alle vist sig interesseret i opgaven og givet deres tilbud.
Nina Schmidt har dissekeret alle tilbuddene og bistået bestyrelsen med at udvælge den hovedentreprenør, der nu har fået tilbudt opgaven.
Det er Hovedstadens Bygningsentreprise A/S, der har fået opgaven og der arbejdes i disse dage på at få hovedentreprisekontrakten på plads.

Det er i disse corona-tider meget vanskeligt at planlægge ud i fremtiden, men vores byggerådgiver tør godt have forventning til, at vi kommer i gang med processen inden for de næste par måneder.
Vi tør således også håbe på, at stilladset kan pilles ned igen, når vi når jul eller senest i januar måned!

Alle spørgsmål til tagprojektet bedes som udgangspunkt sendt til formanden.

09.02.21: Tagprojekt / rydning af loftsrum: Der er nu gået godt 1 måned over deadline for tømning af pulterrummene på loftet og vi må desværre konstatere, at der stadig er en enkelt hængelås, der ikke er fjernet!



Desuden kan det desværre også konstateres, at nogle af beboerne (eller tidligere beboere) har brugt fællesarealet samt uaflåste loftsrum som deres private "losseplads" og efterladt et par tons af alle mulige former for affald deroppe!

Billedet viser bare ét eksempel på, hvad disse "glemsomme" beboere har efterladt

Har man noget stående på loftet, skal dette for ikke at forsinke tagprojektet være flyttet/afhentet senest fredag den 5. marts 2021. Alt, hvad der henstår efter denne dato, vil blive fjernet og bortskaffet af foreningen.

04.01.21: Tagprojekt / rydning af loftsrum: Vi har nu rundet deadline for tømning af loftsrummene, men der er desværre flere rum, der endnu ikke er tømte og mange rum, der fortsat er aflåst med hængelås!

Opmærksomheden henledes på, at den enkelte lejlighedsejer er ansvarlig for, at eget loftsrum afleveres tømt og ulåst.
Hvis man som lejlighedsejer ikke har gjort brug af sit loftsrum, kan man ikke påråbe sig, at man ikke vil kendes ved eventuelle efterladte effekter.

Selv om man ikke har gjort brug af sit loftsrum, har man alligevel pligt til at holde det forsvarligt aflåst i henhold til husordenen og brandsikringsbekendtgørelsens § 9, stk. 3, og man har derfor også ansvaret for de effekter, der efterlades.

Hvis man ikke har tjekket sit loftsrum længe, måske i flere år, opfordres man hermed til at gøre det snarest. Flere beboere er inden for den sidste uges tid blevet overrasket over, at de har haft et loftsrum og at det var fyldt op med effekter, som de ikke havde kendskab til.

27.12.20: Tagprojekt / rydning af loftsrum: Lige en påmindelse om, at loftsrummene **skal være ryddet senest søndag den 3. januar 2021**, så ingeniørerne kan få den nødvendige adgang til hele loftet.

15.12.20: Tagprojekt / pulterrum i kælderen: Alle pulterrum i kælderen er nu klar til brug og beboerne er velkommen til at tage deres rum i besiddelse. Der er nummerskilte med adresse påsat alle rum. Cykler og barnevogne må igen parkeres i kældergangene - dog uden at være til ulempe.

Tørrerummet: De beboere, der har ting i det aflåste tørrerum anmodes om at kontakte formanden snarest muligt, så rummet kan tømmes og igen bruges som tørrerum.

11.12.20: *Ny opdatering:* Malerne fra Rasmussen & Søn har knoklet på for at blive færdige i kælderen under Frøbels Alle allerede i dag - **og det lykkedes!** Beboerne på Frøbels Alle kan derfor indtage deres nye pulterrum fra lørdag morgen. Tjek lige at malingen er helt tør!

Beboerne på Frøbels Alle 1, stuen og 1. sal, har fået tildelt pulterrum i varmecentralen og skal have udleveret en systemnøgle af formanden før I kan få adgang til rummet. I vil blive kontaktet af formanden, når rummene er klare til brug.

Hvis man som beboer på Ewaldsensvej har ting opbevaret i tørrerummet, må man meget gerne begynde at flytte sine ting.

10.12.20: Tagprojekt / pulterrum i kælderen: Alle pulterrum skulle efter tidsplanen have været færdige i dag, men sådan gik det desværre ikke!

Vi er dog nået så langt med projektet i kælderen under Ewaldsensvej, at beboerne er velkommen til at tage pulterrummene i besiddelse allerede i morgen fredag.
Alle pulterrum har fået monteret nummerskilte med tilhørende adresser, så det burde ikke være muligt at vælge det forkerte pulterrum.

Der er desværre opstået det problem, at nogle af stophanerne til det varme og kolde brugsvand kommer til at befinder sig i 6 aflåste pulterrum og nu ikke længere kan tilgås ude fra fællesgangen og det betyder, at der skal findes en nøgleløsning med de respektive beboere. Samme issue gør sig gældende med 4 pulterrum med hensyn til bygassen. Bestyrelsen arbejder i øjeblikket på flere løsningsmodeller og vil kontakte de respektive beboere inden længe. Man kan på **denne liste** se de involverede pulterrum.

Beboerne opfordres til at vise hensyn og holde afstand til andre beboere, der også er i gang med at rykke ind i de nye pulterrum eller tømme loftsrum og færdes i kældergangene og på trapperne. Ligeledes opfordres man til at spritte hænder jævnligt og bruge mundbind.

03.12.20: Tagprojekt / rydning af loftsrum: Nu hvor vi snart kan tage de nye pulterrum i kælderen i anvendelse, skal vi også til at tænke på at få tømt loftsrummene så hurtigt som muligt. Ingeniørerne står på spring for at komme til deroppe, men kan ikke komme til, idet der af gode grunde er for mange aflåste loftsrum.

Beboeren opfordres derfor til (hvis pulterrummene i kælderen bliver klar til overtagelse til tiden) at påbegynde tømning af deres loftsrum allerede lørdag den 12. december og således,

at rummene er ryddet i løbet af uge 51. **RETTELSE: Plan1 er gået med til, at vi udsætter fristen til slutningen af uge 53 således, at vi får weekenden den 2. og 3. januar 2021 med**. Når pulterrummene er klar til overtagelse, vil det i samme sekund blive annonceret her på siden.

01.12.20: Tagprojekt / montering af nye pulterrum: Montøren af de nye pulterrum er effektiv og på linje med tidsplanen. Desværre har leverancen af metaldørene til el-sikringsskabene været forsinket, men de forventes leveret i morgen onsdag. Alt tyder på, *men er dog stadig lidt usikkert*, at alle pulterrum bliver færdige til tiden og at beboerne kan tage pulterrummene i besiddelse lørdag den 12. december. Hold derfor godt øje med denne side.
Bestyrelsen har udfærdiget en ny fordelingsliste over de nye pulterrum. Fordelingslisten kan læses **her!** Listen vil også blive ophængt på opslagstavlerne.

Adgang til de nye pulterrum i varmecentralen kræver særskilt nøgle, som vil blive udleveret til de involverede beboere uden beregning. Der bliver tale om en systemnøgle, som man skal passe godt på, idet udlevering af en ny nøgle i tilfælde af tab eller lignende vil koste kr. 200, som vil blive opkrævet hos den pågældende over den kvartalsmæssige opkrævning.

17.11.20: Tagprojekt / montering af nye pulterrum: Vi er nu nået frem til 6. etape, der starter i morgen onsdag den 18. november: Håndværkerne går i gang med at opfører nye pulterrum i kælderen under Frøbels Alle.
Dette tager formentlig ca. 1½ uges tid og det var oprindeligt planen, at beboerne på Frøbels Alle ville kunne tage deres nye pulterrum i brug, når håndværkerne havde lagt hånd på det sidste pulterrum, men bestyrelsen har ændret lidt i den plan, idet vi har besluttet, at væggene i de nye pulterrum skal have en gang maling.
Det bliver i første omgang kun de vægge, der bliver en del af pulterrummene, der får maling, resten af kældergangen må vente til en anden god gang - måske en god ide for en fælles arbejdsdag!

28.10.20: *Opdatering:* Håndværkerne har i dag påbegyndt reparation af diverse huller i murværk, vægge og lofter efter nedrivningen. Man påregner at være færdige senest onsdag i næste uge, altså den 4. november!

21.10.20: *Opdatering:* Der var en god forklaring på, hvorfor håndværkerne ikke dukkede op i går. PWJ har udsat arbejdet til i næste uge!

20.10.20: *Opdatering:* Håndværkerne fra PWJ dukkede ikke op i dag! Der er formentlig en god grund!

Tagprojekt / kælderprojekt: PWJ går i dag tirsdag i gang med at reparere diverse huller o.l. i murværk, vægge og lofter efter nedrivningen. Dette arbejde forventes at foregå til og med torsdag.

14.10.20: Tagprojekt / tagterrasser: Frederiksberg Kommune har meddelt, at man tager til efterretning og godkender således at 2 af de ansøgte tagterrasser udgår af projektet.

29.09.20: Tagprojekt / nedrivning af kælderrum: Så lykkedes det at komme i gang med nedrivningen! Alle kælderrum er nu blevet tømte - de sidste 2 rum blev tømte i går. Der var desværre ét kælderrum, hvor ejeren ikke have tømt rummet senest i går til middag, hvorfor det desværre var nødvendigt at få assistance til at rydde rummet mod betaling – en udgift, der vil blive pålagt ejeren og opkrævet sammen med den kvartalsmæssige opkrævning over fællesudgifterne.

Nedrivningen startede her til morgen og vil, hvis alt forløber planmæssigt, være afsluttet den 12. oktober. Herefter skal der måles op til nye pulterrum og laves diverse småreparationer af vægge.
Monteringen af de nye pulterrum påtænkes opstartet den 18. november.

Opdatering på tagprojektet / tagterrasser: Da 2 ejere på Ewaldsensvej har fortrudt med hensyn til tagterrasser, har Cobblestone Plan1 været nødsaget til at ansøge Frederiksberg Kommune om ændring i byggetilladelsen. Dette er selvfølgelig meget ærgerligt, at vi nu igen skal gå og vente på retursvar fra myndighederne, men der er ikke så meget andet at gøre nu end at afvente tilbagemelding fra kommunen. Vi må så krydse fingre for, at corona ikke går hen og sender sagsbehandlerne på hjemmearbejde, som det skete i marts måned!

25.09.20: Tagprojekt / nedrivning af kælderrum: Der er desværre stadig 2 kælderrum, der er aflåst med hængelås, samt et kælderrum, der er åbent, men fyldt op med effekter.

24.09.20: Tagprojekt / nedrivning af kælderrum: Det har vist sig, at behovet for midlertidigt at få opbevaret store effekter, ikke er så stort som forventet og tørrerummet samt

varmecentralen har vist sig at være store nok til behovet. Derfor
holdes **storskraldsrummet** åbent indtil videre. Man kan altså stadig anbringe stort brandbart i storskraldsrummet.

OBS! CYKLER OG BARNEVOGNE SKAL være fjernet fra kældergangene senest søndag den 27. september 2020.

22.09.20: Tagprojekt / rydning af kælderrum: Der er stadig nogle aflåste kælderrum, selv om alle kælderrum skulle være tømte senest den 18. september. Beboerne opfordres derfor til lige at tjekke op på, om man nu også har husket at tømme sit kælderrum og fjerne hængelåsen. På forhånd tak.

04.09.20: Tagprojekt / rydning af kælderrum: Der er i dag omdelt en detaljeret skrivelse til alle beboerne om, hvordan kælderrumsprojektet forventes at forløbe. Alle de gamle kælderrum skal være ryddet senest den 18. september og de nye pulterrum forventes at kunne tages i brug efter den 11. december. Skrivelsen kan læses her.

06.08.20: Tagprojekt / Tørrerummet og storskraldsrummet, der er beliggende i kælderen under Ewaldsensvej, vil under kælderrumsprojektet ikke kunne bruges, idet rummene bliver stillet midlertidigt til rådighed for de beboere, der under processen får brug for opbevaring af særligt store effekter. Samme opbevaringsmulighed kan bestyrelsen tilbyde
i **varmecentralen** inden, at de 4 nye opbevaringsrum oprettes.

Det vil for de 3 ovennævnte rum være gældende, at beboernes effekter henstår på beboernes eget ansvar og der vil på ingen måde blive tale om nogen former for erstatningspligt fra ejerforeningens side, hvis der af den ene eller anden grund opstår hærværk, tyveri eller anden skade på beboernes ting, mens disse opholder sig i de 3 nævne rum. Man bør derfor afklare denne problemstilling med sit eget indboforsikringsselskab inden, at man sætter sine ting i rummene.

Både tørrerummet og storskraldsrummet vil blive forsynet med nye låse, hvortil kun formanden har nøgle.
Det vil som udgangspunkt kun være bestyrelsen (formanden), der i opbevaringsperioden vil have adgang til varmecentralen, men det præciseres, at flere af vores faste håndværkere, viceværten, trappevasker, Krüger Aquacare (det er dem, der renser vores varmtvandsbeholder), og Frederiksberg Forsyning også har nøgle til varmecentralen.

04.08.20: Tagprojekt / kælderrum:
Nu varer det ikke længe før end, at kælderrummene skal *tømmes!*
Forinden inviterer bestyrelsen beboerne til at rydde op i deres kælderrum og har i den forbindelse bestilt en container til blandet affald, så beboerne på en let måde kan skille sig af med de ting, som skal smides ud.
Containeren sættes i gården fredag den 14. august 2020 og bliver som udgangspunkt stående i gården i 10 dage.

Der er i dag omdelt skrivelse om oprydningen i alle beboernes postkasser, ligesom skrivelsen er opsat på alle opslagstavler. Skrivelsen kan læses her!

Følgende affald er IKKE godkendt til at komme i containeren for blandet indbo: asbest, PCB, elektronik, dagrenovationslignende affald, olie og kemikalieaffald, maling, træbehandlingsprodukter, fugemasse, andre oliebaserede rester & jord. Er du i tvivl, så spørg formanden.

25.04.20: Tagprojekt:
Så har Frederiksberg Kommune endelig givet byggetilladelse på tagprojektet **med godkendelse af tagterrasser både mod gården og gaden**. Næste fase for vores byggerådgivere bliver at få en aftale i hus med et ingeniørfirma, hvorefter detailprojekteringen på sagen kan begynde. Desværre kommer corona-krisen, regeringens aftale med kommunerne om at suspendere anlægsloftet for 2020 samt sommerferien nok til at trække vores projekt hen mod efteråret eller længere.

12.10.19: Tagprojektet:
Nina Schmidt, Plan 1, har meddelt, at status på tagprojektet er, at udarbejdelse af byggeandragende er undervejs.
I forbindelse med gennemgang af loftsrummene med ingeniører onsdag den 9. oktober 2019 mangler den sidste afklaring med et par af beboerne vedrørende adgang til tagetagen samt registrering af spær og bjælkelag for at kunne indtegne fremtidige tagterrasser, pulterrum, ovenlys og interne trapper så realistisk som muligt.
Plan 1 registrerer det sidste i løbet af efterårsferien og skal derefter have rentegnet og gjort klar til indsendelse til kommunen.
Umiddelbart satser Nina på, at de kan sende andragende til kommunen inden medio november.

Til orientering oplyser kommunen ikke, om hvor lang tid der går, før projektet bliver overgivet til en sagsbehandler efter indsendelse, blot at selve sagsbehandlingstiden for et fuldt oplyst projekt er 7-9 uge. Denne formulering giver kommunen råderum til forhandling efter behov, ved fx at efterspørge supplerende oplysninger til det indsendte materiale.

Nina Schmidt oplyser endvidere, at det derfor vil være svært at komme med et seriøst bud, på hvornår byggetilladelsen vil være i hus. Hvis vi er heldige - i løbet af foråret 2020.
Men Nina kan dog oplyse, at de arbejder så hurtigt, som de kan, med håb om en effektiv og hurtig sagsbehandling på Frederiksberg Rådhus.

23.07.19. Nyt tag/salg af tagrummet til beboelse for 4. sals ejerne". Hvad er der sket siden den ordinære generalforsamling den 29. april?
Bestyrelsen har forhandlet **rådgiveraftalen** på plads med Plan 1 v/arkitekt Henrik Suhr, hvilket skete medio maj måned med stor hjælp af advokat Sebastian Lindemark Bruun fra advokatfirmaet Molt Wengel. Det bliver arkitekt Henrik Suhr og projektleder og arkitekt Nina Schmidt, der skal stå for hele rådgiverprocessen inkl. forhandlinger med myndighederne, indhentelse af tilbud m.v.
Der har således allerede været afholdt et **forhåndsdialogmøde** med Frederiksberg Kommune for ligesom at få enighed om de forskellige bygningskrav - bl.a. med hensyn til brandmæssig sikkerhedsniveau, pulterrum, mulighed for kviste og tagterrasser m.v.
Således har sagsbehandleren fra Frederiksberg Kommune oplyst, at "mod gadeside skal man gøre sig umage med at det samlede billede fortsat er harmonisk og eventuelle tagterrasser er veltilpassede til bygningen, herunder også søge for at nye dørpartier er tilpasset eksisterende vinduespartier/bygningsudtryk".

Bestyrelsen arbejder i øjeblikket på at få en aftale om **byggeadministrationen** på plads med vores administrator og vi er også her nødt til at søge hjælp hos en ekstern advokat.

24.05.19: "Nyt om projekt **Nyt tag/salg af tagrummet til beboelse for 4. sals ejerne"**.
Bestyrelsen har efter den ekstraordinære generalforsamling den 16. januar 2019 lagt et stor arbejde i at få en aftale på plads omkring den byggetekniske rådgivning med Plan1 Cobblestone Architects, hvilket nu endelig er lykkedes. Dette betyder, at arkitekten nu kan gå i gang med planlægning af tidsplaner, planlægning for tømning af loftsrummet og indretning af nye kælderrum m.m.

Samtidig er det lykkedes bestyrelsen, advokat Finn Träff, arkitekt Henrik Suhr og administrator Peder L. Pedersen at få udarbejdet og udsendt en endelig købs- og overdragelsesaftale til de

14 4. sals ejerne med hensyn til køb af loftsrummet.

Bestyrelsen kan hermed med glæde meddele, at 13 ejere indtil nu har underskrevet en bindende købs- og overdragelsesaftale, hvilket betyder, at projektet med knopskydning nu er en realitet. Tillykke til køberne og tillykke til os alle, idet flere års stor indsats nu langt om længe har båret frugt.

02.02.19: Nyt om projekt **"Nyt tag/salg af tagrummet til beboelse for 4. sals ejerne".**
Ejerforeningens faste administrator gik på ferie umiddelbart efter sidste generalforsamling og er først tilbage på sin pind igen mandag den 11. februar, hvilket for "knopskydningsprocessen" desværre betyder, at der går nogle uger endnu inden, at 4. sals ejerne bliver kontaktet i forbindelse med indgåelse af en betinget købsaftale med bestyrelsen.

I mellemtiden kan det måske være meget rart at få en fornemmelse for, hvor mange af 4. sals ejerne, der ønsker at købe det overliggende loftsrum. Det har trods alt stor økonomisk og tidsmæssig betydning for, i hvilken regning byggeprocessen vil bevæge sig.

Formanden har derfor forespurgt 4. sals ejerne, om de har lyst til at løfte sløret for, om de vil købe eller ej.

Resultatet af forespørgslen vil selvfølgelig kun være vejledende, men alligevel ....

Det kan således oplyses, at **12** 4. sals ejere foreløbig har meddelt, at de ønsker at købe, et par stykker betinger dog, at de rigtige forudsætninger er til stede. Én 4. sals ejer er positiv, men afventende, mens et par 4. sals ejere desuden har udtrykt ønske om at købe eget loftsrum + et eller begge de tilstødende loftsrum. Én 4. sals lejlighed er under salg.

Der var stor opbakning til bestyrelsens forslag på den ekstraordinære generalforsamling den 16. januar og afstemningen blev ret overbevisende.
Da optælling af stemmer var afsluttet, kunne dirigenten, advokat Finn Träff, meddele, at der var 50 stemmer for forslaget og 12 stemmer imod. Der var efter fordelingstal 513 stemmer for forslaget og 121 stemmer imod.

Det er glædeligt, at så mange af ejerforeningens medlemmer involverede sig i afstemningsprocessen (62 ud af 70) og det viser også, at der er stor opbakning til tagprojektet og bestyrelsens arbejde. Tak for det.

Processen med tagprojektet startede egentlig på den ordinære generalforsamling den 28. april 2009, hvor daværende bestyrelse ikke kunne få flertal for deres yderst fornuftige forslag om bl.a. knopskydning, men måtte "nøjes" med en understrygning af taget m.m. til ialt kr. 700.000.

Der forestår nu en masse papirarbejde, som vores administrator vil tage sig af og inden alt for længe, skal vi gerne have en afklaring af, om interessen for at købe loftsrummet giver basis for at gå vider med knopskydningen.

Referatet fra den ekstraordinære generalforsamling den 16. januar 2019 kan læses her!

24.09.18: Referatet fra beboermødet den 15. august 2018 hos Cobblestone A/S er nu udsendt til ejerne. Referatet kan læses her!

16.08.18: Materialet fra **beboermødet** er nu lagt på hjemmesiden under: Tagprojekt - dokumenter - klik her!

10.08.18: Tilmeldingsfristen til beboermødet er forlænget til søndag den 12. august kl. 1800.

01.08.18: Om beboermødet den 15. august 2018 kl. 1700 skal det på given foranledning oplyses, at - hvis man som ejer ikke kan deltage, er man selvfølgelig velkommen til at lade sig repræsentere ved ét familiemedlem, lejer o.l.

14.07.18: Som lovet på den ordinære generalforsamling inviterer bestyrelsen hermed til **beboermøde onsdag den 15. august 2018 kl. 1700 hos Cobblestone A/S, Gammel Køge Landevej 57, 3. sal, 2500 Valby** (ejerforeningens administrator fra 1. august), hvor temaet vil være det kommende tagprojektet, altså nyt tag med eller uden salg af loftsrummet (knopskydning) samt altaner.
Invitation, der kan læses **her**, udsendes med posten til alle ejerne i løbet af uge 29.
Bemærk venligst, at tilmelding til mødet er påkrævet.

30.04.18: Altanudvalget præsenterede denne PowerPoint præsentation på den ordinære generalforsamling den 25. april 2018. Der var bred interesse for altaner i foreningen og stemning for at udvalget fortsætter sit arbejde.

19.02.18: Der blev på den ordinære generalforsamling den 26. april 2017 oprettet et **ALTANUDVALG** uden om bestyrelsen, idet bestyrelsen fandt, at man ikke havde de fornødne ressourcer til at indlede undersøgelser om altaner sideløbende med tagprojektet. Altanudvalget vil på den ordinære generalforsamling den 25. april 2018 give en orientering om mulighederne for at få altaner.
Se venligst nederst på denne side - links til Frederiksberg Kommunes altanmanualer.

15.01.18: Nyt om projekt **"Nyt tag/salg af tagrummet til beboelse for 4. sals ejerne".**
Siden sidste opdatering har bestyrelsens brugt mange ressourcer på at få styr på lovgrundlaget omkring Ejerlejlighedslovens § 7a, og det har resulteret i, at to af hinanden uafhængige advokater i hvert sit notat har udtalt, at bestemmelsen ikke kun omfatter nye selvstændige tagboliger, men også omfatter udvidelse af eksisterende lejligheder (knopskydning), som i vores projekt. Dette betyder, at generalforsamlingen med kvalificeret flertal kan tage beslutning om opførelse af et nyt tag samt om loftsarealet kan bortsælges til 4. salsejerne og indrettes med boligrum. Byggeprocessen kan derfor godt fordyres og besværes, men ikke standses af en enkelt fuldmagtshaver.

Som et resultat af de indsigelser og postulater, der blev kastet op på den ordinære generalforsamling den 26. april 2017, har bestyrelsen bl.a. indhentet revisornotat om de skattemæssige aspekter i forbindelse med salg af loftsrummet, ligesom problematikken omkring relaksationsprocessen er ved at blive undersøgt.

Bestyrelsen er i øvrigt i færd med at indhente et prisoverslag på et nyt tag uden tagboliger, som flere udtrykte ønske om på den ordinære generalforsamling, ligesom muligheden for at udvide hver enkelt kælderrum er ved at blive undersøgt.

24.08.17: Den ordinære generalforsamling den 26. april 2017 satte en umiddelbar stopper for **projekt "Nyt tag/salg af tagrummet til beboelse for 4. sals ejerne".**

En af de fremmødte fuldmagtshavere mente, at generalforsamlingen ikke havde hjemmel til at sælge loftsrummet til 4. sals ejerne, idet en sådan beslutning kræver enstemmighed. Læs

mere herom i referatet fra generalforsamlingen **her**.

Da dirigenten ikke kunne afvise påstanden, blev bestyrelsens forslag A ikke sat til afstemning, men udskudt med henblik på nærmere undersøgelse af lovgrundlaget (ejerlejlighedslovens § 7a).

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen arbejdet videre med problemet og besluttet at søge juridisk ekspertbistand hos advokater med erfaring for/ekspertviden om etablering af tagboliger i ejerlejlighedsejendomme.

Vi håber inden længe at kunne vende tilbage med afgørende nyt!

Magnus Elleby gennemgik på den ordinære generalforsamling detaljerne i bestyrelsens overvejelser om, hvorledes 4. sals lejlighederne kunne tilkøbe udvidelsen i loftetagen, herunder med angivelse af principperne for indretning og de økonomiske overvejelser - kan læses **her**.

09.02.17 / rettet 30.03.17: Projekt "Nyt tag/salg af tagrummet til beboelse for 4. sals ejerne".
Bestyrelsen har måttet erkende, at tagprojektet tager tid og at det ikke har været muligt at nå at præsentere løsningsmodeller til en ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen satser i stedet på, at præsentere et rigtigt godt forslag/rettelig oplæg på den ordinære generalforsamling, der forventes afholdt den 26. april 2017 – der vil snarest blive indkaldt.

Vi har af Frederiksberg Kommune fået en principiel byggetilladelse, og vores rådgivende arkitekt Ejvind Rostgaard har meddelt, at den vil kunne konverteres til en endelig byggetilladelse, når generalforsamlingen beslutter sig herfor.

Bestyrelsen er i tæt dialog med ejerne af 4. sals lejlighederne, og har indkaldt dem til et stormøde den 16. februar, hvor bestyrelsen og arkitekt Ejvind Rostgaard vil give en bred orientering om projektets forløb og muligheder, ligesom der vil blive lejlighed for at stille spørgsmål af både praktiske og økonomiske karakter.

Bestyrelsen er i øjeblikket ved, at indhente et vejledede overslag på et nyt tag inkl. indretning af tagrummet til beboelse m.m., ligesom vi arbejder på at få vurderet m2 prisen af det nye beboelsesområde.

Bestyrelsen har et håb om, at salget af hele tagrummet vil kunne betale (en del af)

byggeprojektet til glæde for både 4. sals ejerne og de øvrige ejere - altså en hel klar "win win situation" for alle!

23.10.16: Projekt "Nyt tag": Bestyrelsen har afholdt sit 2. møde med arkitekt Ejvind Rostgaard og besluttet at arbejde videre med det materiale, som han har fremlagt for bestyrelsen. Det betyder, at arkitekten nu vil arbejde videre med sit tegningsmateriale med henblik på at få en principiel byggetilladelse.
En principiel byggetilladelse er en hurtig vurdering fra Frederiksberg Kommune af, om det overhovedet er tilladt og muligt at udnytte loftsrummet til bolig i det omfang, som vores arkitekt foreslår. Hvis vi får en principielle byggetilladelse (gælder i 2 år) betyder det ikke på nogen måde, at byggeriet går i gang, men at vi kan arbejde os hen imod løsningsmodeller, der på sigt kan resultere i en "rigtig" byggetilladelse. Forinden vil bestyrelsen dog indkalde til en ekstraordinær generalforsamling og præsentere ejerne for de forslag, som vores arkitekt anbefaler omkring selve taget samt 4. sals ejernes muligheder for at udnytte det overliggende loftsrum til beboelse.

06.06.16: Projekt "Nyt tag": Der var på den ordinære generalforsamling den 26. april 2016 en god debat omkring tagprojektet og generalforsamlingen endte med at tilkendegive, at man ønsker at bestyrelsen arbejder videre med muligheden for, at ejerne af 4. sals lejlighederne får mulighed for at købe og udvide de overliggende loftsrum til beboelse.
Bestyrelsen har haft et møde med rådgivende arkitekt, Aage Ejvind Rostgaard, der har inspiceret loftsrummet og nu er gået i gang med at udarbejde flere tegningsforslag til loftrummets indretning.

04.02.16: Projekt "Nyt tag": Det lykkedes (trods travlhed og ferie m.m.) for ingeniør Frank Guldmann, Rådgivende Ingeniører Falkon A/S, og vores eget bestyrelsesmedlem, Kenneth Nielsen, at få et møde i stand med Frederiksberg Kommune i oktober 2015 for at få klarhed over Kommunens holdning til de forskellige scenarier omkring det kommende tagprojekt. Vi taler her om 1: etablering af nyt tag uden tagboliger, 2: udvidelse af eksisterende 4. sals boliger ved inddragelse af overliggende tagrum og 3: etablering af nye boliger i tagrum (5. etage).
Bestyrelsen har nu nogenlunde klarhed over vores forskellige muligheder omkring tagprojektet, som vi vil forsøge at belyse mere detaljeret på den kommende ordinære generalforsamling i april måned.

29.09.15: Siden sidste opdatering af projekt **"Nyt tag"** er der sket det, at bestyrelsen har haft kontakt til det **rådgivende ingeniørfirma Falkon A/S**, der har set på ejendommen og nu er ved at forberede et møde med Frederiksberg Kommune for at få klarhed over de muligheder, der foreligger med hensyn til udnyttelse af tagetagen til beboelse.

01.07.15: Bestyrelsen blev på et bestyrelsesmøde den 15. juni enig om at igangsætte projekt **"Nyt tag"** ved at undersøge, om det juridisk og byggeteknisk er muligt at udnytte tagetagen til beboelse - enten som en ny 5. etage eller som en udvidelse af de eksisterende 4. sals lejligheder.
Formanden har sat ejerforeningens administratoradvokat, Uffe Bierfelt, på den juridiske del af sagen (endnu ikke effektueret / ret. plm) og bestyrelsesmedlem Kenneth Nielsen er ved at undersøge den byggetekniske del via et par rådgivende ingeniører.

22.04.15: Projekt **"Nyt tag"** blev en realitet, da den ordinære generalforsamling gav grønt lys for bestyrelsens forslag om, at denne bemyndiges til at anvende indtil kr. 200.000 til udarbejdelse af et projekt, der skal danne grundlag for at indhente flere tilbud på opførelse af et nyt tag.
Bestyrelsen vil snarest holde et bestyrelsesmøde for at indkredse rammerne for tagprojektet.

Link til Bolius - læs artikel om Hovedentreprise og andre entrepriseformer.

Link til Bolius - læs artikel om Planlægning og styring af byggesager.

Link til Bolius - læs artikel om Om byggerådgiver.

Link til Bolius - find viden og gode råd om nyt tag.

Link til Boligejer - Se oversigt med forskellige webservice og værktøjer m.m.

Link til Skat.dk - om forældrekøb.

Altanmanual.

Din nye altan.

Din nye altan - fra íde til ibrugtagning - tillæg.

Link til Plan1 Cobblestone Architects hjemmside - Eksempel på "knopskydning" udført af Plan1 Cobblestone Architects.

Link til Plan1 Cobblestone Architects hjemmside - Mere om tagboliger - af Plan1 Cobblestone Architects.