

EF Frøbels Alle 1-7/Ewaldsensvej 8-12

Forslag til den ekstraordinær generalforsamling den 29. november 2018

Redegørelse forslag a) og b):

Bestyrelsen har i flere år arbejdet ihærdigt på at få banet vejen for en udskiftning af det efterhånden 81 år gamle tag. Vi har ligeledes på den ordinære generalforsamling den 22. april 2015 fået budget og mandat til at bruge ressourcer på at få afdækket mulighederne for også at sælge loftsrummet til beboelse (knopskydning) og således, at samtlige ejere ved et salg af loftsrummet vil få reducere deres udgifter til et nyt tag betragteligt!

Bestyrelsen finder det nu bydende nødvendigt at taget udskiftes og bestyrelsen har derfor i samarbejde med vores administrator Peder L. Pedersen og advokat Finn Träff, Cobblestone A/S, samt arkitekt Henrik Suhr, Plan1 Cobblestone Architects, udarbejdet nedenstående forslag.

Bestyrelsen stiller forslag om:

a) Frasalg af 655 m² loftsareal til 4. sals ejerne (knopskydning) og udskiftning af tag

- Loftarealet frasælges til 4. sals ejerne, så disse kan indrette beboelsesrum på loftarealet.
- Loftarealet tilbydes 4. sals ejerne for en pris på kr. 10.000,- pr. kvm.

Foreningen står for råindretningen af loftsrummet, herunder isolering af tagflader til og med dampspærre og forskallingsbrædder, etablering af brandadskillelser mellem lejlighederne og isætning af tagvinduer, samt etablering og udvidelse af kælderrum.

4. sals ejer står selv for etablering af trappe imellem 4. og 5. sal og den resterende indretning og færdiggørelse, herunder etablering af pulterrum i lejligheden/knopskydningen.

Loftsarealet tilbydes først til den underliggende lejlighed, men bestyrelsen bemyndiges også til at sælge usolgte loftsarealer til naboer, der således kan få en endnu større lejlighed. Usolgte loftsrum overgår til ejerforeningen.

Ved frasalg af hele loftet vil foreningen få en indtægt på ca. 6.550.000,-.

Forslaget er betinget af, at mindst 85 % af arealet, svarende til at ca. 12 lejligheder bliver solgt. Der vil blive indgået betingede købsaftaler med de ejere, der ønsker at købe.

Under forudsætning af salg af 100 % af tagarealet vil nettoudgiften til tagudskiftning opgøres på følgende vis:





Tagudskiftning jf. budget/kalkulationsark (se bilag 4)	Kr. 7.000.000
Råindretning af loftsarealet jf. budget fra Plan 1 pr. kvm. kr. 4.400	kr. 2.882.000
Udgift til advokat m.m.	kr. 200.000
Udgift i alt	kr. 10.082.000
Indtægt ved frasalg af loftsarealet - 655 m ²	kr. 6.550.000
Nettoudgift	kr. 3.532.000

Nettoudgiften fordeles efter fordelingstal mellem alle ejerne, se bilag 2.

Fællesudgifter pr. lejlighed før og efter knopskydning fremgår tillige af bilag 2.

Fordelingstallet på de lejligheder, der udvides, er anslået, da disse først kendes præcist, når der er sket opmåling af udvidelserne.

Ved vedtagelse af forslaget bemyndiges bestyrelsen til at hjemtage den nødvendige mellem- og endelige finansiering, samt indgå de for projektets gennemførelse nødvendige aftaler med teknisk rådgiver, administrator og tegne entreprisforsikring.

Det vil ved projektets afslutning være muligt for ejerne at indfri deres andel af projektet eller deltage i et fælleslån.

Fælleslånet kan indfries i forbindelse med ejerskifte eller hvis ejeren ønsker det. Omkostning til fælleslån afholdes af den enkelte ejer, da der vil være omkostninger til banken og administrator i forbindelse med indfrielse af lån. Dertil koster det kr. 25 pr. måned inkl. moms for de ejere, der deltager i fælleslån. Beløbet dækker over ekstra administration til administrator.

Såfremt der ikke opnås salg af mindst 85 % af tagarealet, bemyndiges bestyrelsen til at gennemføre tagudskiftning som anført i forslag b).

b) Udskiftning af foreningens tag

Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af foreningens tag, budgetramme, jf. vedlagte budget/kalkulationsark fra Plan 1, kr. 7.000.000 (bilag 4).

Den enkelte lejlighedsandel fremgår af vedlagte bilag 3.

Ved vedtagelse af forslaget bemyndiges bestyrelsen til at hjemtage den nødvendige mellem- og endelige finansiering, samt indgå de for projektets gennemførelse nødvendige aftaler med teknisk rådgiver, administrator og tegne entreprisforsikring.

Ved projektets afslutning, vil det være muligt for ejerne at indfri deres andel af projektet eller deltage i et fælleslån.

Fælleslånet kan indfries i forbindelse med ejerskifte eller hvis ejeren ønsker det. Omkostning til fælleslån afholdes af den enkelte ejer, da der vil være omkostninger til banken og administrator i forbindelse med indfrielse af lån. Dertil koster det kr. 25 pr. måned inkl. moms for de ejere, der deltager i fælleslån. Beløbet dækker over ekstra administration til administrator.

c) Vedligeholdelse af alvorlige skader på ejendommen

Bestyrelsen foreslår, at den i forbindelse med effektivering af forslag a) og/eller forslag b), samtidig bemyndiges til at igangsætte nedestående arbejder:

- udbedring af den store sætningsskade i hjørnet ved Frøbels Alle nr. 1,
- udbedring af de revnede sålbænke under vinduerne og
- udbedring af fugeskader, også kaldet "lyn", under flere af ejendommens vinduer.

Økonomisk ramme kr. 770.000,-, udgiften afholdes af foreningens grundfond.

Omganget af de nævnte skader er beskrevet på ejerforeningens hjemmeside i "Tilstandsrapport samt vedligeholdelsesplan 2013" og vil kunne belyses nærmere under generalforsamlingen.

Opmærksomheden henledes på ejerforeningens hjemmeside: <https://www.froebelewaldsen.dk>, hvor der findes mange forskellig dokumenter i forbindelse med bl.a. tagprojektet - se bl.a. "Tagprojekt - dokumenter", "Igangværende projekter" og "Generalforsamlinger".