

OMDELES

1. juni 2018
J.nr. 10231

M: 26 30 26 51
hq@qbadv.dk

A/B NJAL – EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING ONSDAG DEN 13. JUNI 2018

Bestyrelsen for A/B Njal har orienteret alle andelshavere om, at bestyrelsen indkalder til ekstraordinær generalforsamling til afholdelse onsdag den 13. juni 2018 til behandling af forslag til vindues- og facadeprojekt samt altanprojekt. Til brug på generalforsamlingen fremsendes:

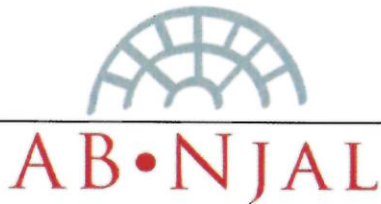
- Indkaldelse med dagsorden til ekstraordinær generalforsamling 13. juni 2018 kl. 19.00.
- Forslag om udskiftning af vinduer samt renovering af facader mv. juni 2018, Gaihede A/S.
- Notat vindues- og facadeprojekt – Finansieringsplan maj 2018, Qwist & Bræmer Advokater.
- Notat bestyrelsens forslag til altanprojekt maj 2018, Qwist & Bræmer Advokater med
 - Underbilag A: Gaihede A/S, budgettal for altaner.
 - Underbilag B: Forslag til vedtægtsbestemmelse.
 - Underbilag C: Forslag til husorden.
- Indkaldelse med dagsorden til eventuel ekstraordinær generalforsamling til afholdelse mandag den 18. juni 2018.
- Fuldmagt til begge ekstraordinære generalforsamlinger.

I henhold til vedtægtens § 23, stk. 4 har hver andel én stemme. Er du forhindret i at være til stede, kan du give skriftlig fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til et andet medlem af foreningen til at stemme på dine vegne.

Bestyrelsen opfordrer alle medlemmer til at møde op til generalforsamlingen eller til at give fuldmagt til anden andelshaver eller bestyrelsen. Bestyrelsens forslag til altanprojekt skal vedtages med kvalificeret flertal. Såfremt 2/3 af foreningens medlemmer ikke er repræsenteret på generalforsamlingen 13. juni 2018, men at forslaget bliver vedtaget med mere end 2/3 af de fremmødte ja- og nejstemmer, gennemføres den ekstraordinære generalforsamlingen den 18. juni 2018.

På bestyrelsens vegne

Henrik Qwist
advokat (H), partner



J.nr. 10231

1. juni 2018

Bestyrelsen i A/B Njal indkalder herved i henhold til vedtægtens § 23 til ekstraordinær generalforsamling:

Onsdag den 13. juni 2018, kl. 19.00

(indskrivning fra kl. 18.30)

i Kulturhuset, Islands Brygge

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Præsentation og gennemgang af forslag til vindues- og facadeprojekt, jfr. **bilag 1**.
3. Præsentation og gennemgang af finansieringsforslag for vindues- og facadeprojektet. Finansieringsnotatet indeholder budget, finansieringsforslag, herunder konsekvensberegning for boligafgiften og for andelsværdier, jfr. **bilag 2**.

Vindues- og facadeprojekt kan gennemføres uden stigning i boligafgiften. Projektet vil heller ikke påvirke foreningens gældende andelsværdier negativt.

4. Beslutning om vindues- og facadeprojekt. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der træffes beslutning om valg af det fulde projekt - Forslag 1 med tilhørende finansieringsplan.

Bestyrelsen foreslår byggeprojektet finansieret, dels ved anvendelse af foreningens opsparede midler kr. 11.000.000, dels ved optagelse af nyt realkreditlån i Nykredit. Lånet optages som et 30-årigt fastforrentet lån med afdrag og med et provenu på kr. 34.000.000.

5. Præsentation og gennemgang af bestyrelsens forslag til altanprojekt indeholdende altanmuligheder, priser og finansiering, altaner som individuel forbedring, vedligeholdelse, vedtægtsændringer samt tillæg til husorden. Materialet vedlægges som **bilag 3**.
6. Beslutning om bestyrelsens forslag til altanprojekt. Beslutning skal træffes ved kvalificeret flertal, jfr. vedtægtens § 24, stk. 2.

De andelshavere, som vælger at få ny altan, skal selv betale for altanerne. Andelshaverne tilbydes at finansiere altanerne ved at låne beløbet i A/B Njal. A/B Njal bemyndiges til at optage lån hertil i Nykredit.



Lånet optages som et 30-årigt fastforrentet realkreditlån og sikres ved andelshavernes udstedelse af tilsvarende gældsbreve.

7. Gennemgang og orientering om det videre forløb.

Bilag:

1. Forslag om udskiftning af vinduer samt renovering af facader mv. juni 2018, Gaihede A/S.
2. Notat vindues- og facadeprojekt, budget og finansieringsplan 30. maj 2018, Qwist & Bræmer Advokater.
3. Notat bestyrelsens forslag til altanprojekt 30. maj 2018, Qwist & Bræmer Advokater med
 - Underbilag A: Gaihede A/S, budgettal for altaner.
 - Underbilag B: Forslag til vedtægtsbestemmelse.
 - Underbilag C: Forslag til husorden.

Jesper Krog, Gaihede A/S og advokat Henrik Qwist, Qwist & Bræmer Advokater vil deltage i generalforsamlingen og sammen med bestyrelsen redegøre for dagsordenens enkelte punkter.

Vi skal opfordre alle andelshavere til at deltage i generalforsamlingen.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

AB Njal**Juni 2018****Forslag om udskiftning af vinduer samt reovering af facader mm.****Generelt om forslag:**

Nedennævnte forslag er fremkommet efter dialog og undersøgelser gennemført af bestyrelsen og Gaihede.

Rådgivende ingeniør- og arkitektfirma Gaihede har efter aftale med bestyrelsen gennemgået tidligere rapporter og vedligeholdelsesplan for ejendommen med henblik på at verificere disse og udvælge områder for reovering af ejendommen. Der er lagt vægt på tidligere anbefalinger om specielt vinduer konkluderer at vinduer mod gårdside er udtjente og vinduer mod gadeside på nuværende tidspunkt skal vedligeholdes for at opretholde fremadrettet tilfredsstillende funktion. Der er således for år tilbage taget den strategiske beslutning at vinduer ikke vedligeholdes yderligere men skiftes til nye når det giver mening.

Derfor fremlægges budgettal for de vedligeholdelsesarbejder, bestyrelsen foreslår gennemført for generalforsamlingen.

Der er herved fremkommet følgende forslag ud fra en samlet betragtning, herunder tekniske og økonomiske overvejelser.

Side 1

Det foreslås, at følgende arbejder gennemføres enten samlet eller delvis:

- Udskiftning af vinduer mod gade (excl. til kælder og nye i 6. sal)
- Renovering af hovedtrappedøre og porte
- Udskiftning af vinduer mod gård (excl. til kælder og nye i 6. sal)
- Udskiftning af køkkentrappedøre samt udvendige døre til kælder
- Renovering af blankt murværk og pudset overfacade mod gade
- Renovering af pudset gårdfacade inkl. fjernelse af ledninger
- Udskiftning af sålbænke mod gård
- Nyt låsesystem i fællesdøre
- Udskiftning af lamper ved opgangsdøre (gade og gård)



Der fremlægges 3 forslag, hvert med forskelligt indhold og tilhørende økonomisk konsekvens:

Forslag 1 (alle arbejder):

Alle ovennævnte arbejder udføres samlet, hvorved der opnås god sikkerhed mod overraskelser i økonomien mange år fremover. Udgiften bliver fordelt over flere år ved finansiering og byggearbejderne bliver overstået på en gang, hvorved der normalt opnås samlet besparelse, og man slipper for med jævne mellemrum de næste år at skulle gennemføre projekter, etablere finansiering osv. Endelig er der forventning om at kunne opnå gunstige priser på håndværksydelse, samt også finansieringsdelen, givet de nuværende markedsforhold.

Forslag 2 (Vinduer gade og gård, facade mod gård samt låse og lamper):

Dette forslag er reduceret i forhold til forslag 1, idet vinduer stadig udskiftes mod både gade og gård, skiftes låse og lamper, men facader mod gade renoveres ikke i denne omgang. Dette arbejde udsættes til senere. Det medfører, at der skal holdes særlig øje med de udskudte arbejder, at de løbende omkostninger til vedligehold vil stige, og at der skal påregnes yderligere projekter udført senere.

Forslag 3 (Vinduer og facader mod gård samt låse og lamper):

Dette forslag er reduceret yderligere i forhold til forslag 2 og medfører, at der kun foretages udskiftning af vinduer samt renovering af facader mod gård samt skiftes låse og lamper. Renovering af facade samt udskiftning af vinduer mod gade udsættes derved. Det medfører, at der skal holdes særlig øje med de udskudte/reducerede arbejder, at de løbende omkostninger til vedligehold vil stige, og at der skal påregnes yderligere projekter udført senere.

Efter beslutning på generalforsamling:

Arbejdet foreslås gennemført med opstart tidligt i foråret 2019. Byggesagens længde afhænger af hvilken model der vedtages og hvorledes sagen tilrettelægges, men vil formentlig have en udstrækning på mellem 8 og 18 måneder.

Forløb der vil blive iværksat efter vedtagelse på generalforsamling vil omfatte:

- Projektering af arbejdsopgaverne og udarbejdelse af materiale for indhentning af tilbud samt myndighedsbehandling
- Det bedste og billigste tilbud udvælges, hvorefter arbejderne udføres med omfang som anført nedenfor
- Finansielle forhold, forsikringer og øvrig byggesagsadministration varetages sideløbende (af advokat og bestyrelse)

Budgettal og samlet økonomi for forslagene:

De anførte budgettal er beregnet på grundlag af branchens indsamlede data for priser (Molio Prisdata) og erfaringstal fra lignende arbejder.

Alle priser er beregnet som forventede 2018 priser.

Alle budgetter er angivet med forbehold for efterfølgende indhentelse af tilbud fra håndværkere.

Bemærk: Omkostninger til finansiering er ikke medregnet. Disse medtages af advokat Henrik Qvist i finansieringsforslaget.

Alle delpriser er eksklusive moms.

Budgetter for forslagene omfatter:

Renoveringsarbejder	Forslag 1	Forslag 2	Forslag 3
Nye vinduer mod gade og istandsættelse af gadedøre	7.700.000	7.700.000	<i>Udsættes</i>
Nye vinduer mod gård og udskiftning af gårddøre	8.100.000	8.100.000	8.400.000
Renovering af gadefacade	7.900.000	<i>Udsættes</i>	<i>Udsættes</i>
Renovering af gårdfacade inkl. ledninger og sålbænke	5.100.000	5.100.000	5.100.000
Nyt låsesystem på fællesdøre	200.000	200.000	200.000
Nye lamper ved fællesdøre (gård og gade)	300.000	300.000	300.000
Uforudseelige omkostninger	2.900.000	2.100.000	1.400.000
Ingeniør/arkitekt rådgivning og byggestyring	2.900.000	2.100.000	1.400.000
Byggesagsadministration, afsat	800.000	600.000	500.000
I alt ekskl. moms	35.900.000	26.200.000	17.300.000
25 % moms	8.975.000	6.550.000	4.325.000
Byggesagsbehandling til kommunen	20.000	20.000	-
Forsikring (ej moms)	75.000	60.000	50.000
I alt inkl. moms	44.970.000	32.830.000	21.675.000

Kortfattet beskrivelse af arbejderne:

Udskiftning af vinduer mod gade:



Ejendommens vinduer mod gade er hovedsageligt de oprindelige trævinduer med nyere forsatsvinduer. Rammer og beslag er løbende forsøgt vedligeholdt ved partiel udskiftning til nye af varierende type. Vinduerne er alle uden ventilationsspalter. Der er for år tilbage monteret forsatsrammer med indadgående rammer og 1 lags glas.

Vinduerne er grundigt renoveret i 2004/05 og malerbehandlet igen senest i 2011/12. Vinduerne kræver nu som minimum en ny malerbehandling for at disse opretholder deres tiltænkte funktion. Det kan yderligere konstateres at et større antal vinduer hvor vind og vejrbelastningen har været voldsom, er i en tilstand, der vil kræve mere end normalt malervedligehold for at komme i god vedligeholdsstand. Herunder nedbrudt træværk, begyndende defekter i rammer, rustne, løse hængsler, manglende/utætte fuger og defekte lister. Disse forhold har ud over indflydelsen på de enkelte vinduer også indvirkning på ejendommens overordnede tilstand og nedsætter ejendommens evne til at fungere uden at der genereres skader på øvrige bygningsdele.

I forbindelse med tidligere udførte renoveringer af vinduerne blev der fundet så store mængder bly i malingen at vinduerne ved bortskaffelse skal håndteres som farligt arbejde. Ved afrensning af ikke tidligere afrensede flader skal processen udføres jf. arbejdstilsynets anvisninger om arbejder med farligt affald.

I betragtning af vinduernes nuværende vedligeholdelsesstand, at den fremadrettede udgift til periodisk vedligehold er betragtelig, og at vinduernes restindhold af miljøskadelige stoffer (bly) gør, at håndtering skal foregå med behørigt hensyn hertil, anbefales det at udskifte vinduer i lejligheder og i fællesarealer/trapper (ekskl. mod kælder) til nye træ/alu kombinationsvinduer, Dette i god og bedst mulig afstemt arkitektonisk udformning, der passer til ejendommen, og som reducerer udgifter til fremtidigt vedligehold væsentligt, reducerer energiforbruget samt giver en bedre og mere funktionel daglig brug og håndtering idet vinduerne åbner udad og lettere kan pudes.

Døre til opgange og porte til gård eftergås, justeres og malerrenoveres ved samme lejlighed således at disse står i nystandsats version med farve som nye vinduer.

Udskiftning af vinduer mod gård:



Ejendommens vinduer er hovedsageligt de oprindelige trævinduer med nyere forsatsvinduer. Rammer og beslag er løbende forsøgt vedligeholdt ved partiel udskiftning til nye af varierende type. Vinduerne er alle uden ventilationspalter. Der er for år tilbage monteret forsatsrammer med indadgående rammer og 1 lags glas.

Vinduerne er renoveret i 2004/05 og ikke malerbehandlet/vedligeholdt siden.

Der kan konstateres et væsentligt omfang af vinduer, der er i en tilstand, der vil kræve mere end normalt malervedligehold for at komme i god vedligeholdelsesstand. Herunder nedbrudt træværk, begyndende defekter i rammer, rustne og løse hængsler, defekte lister og generelt udskudt vedligehold.

Disse forhold har ud over indflydelsen på de enkelte vinduer også, som mod gaden, men i endnu større omfang, indvirkning på ejendommens overordnede tilstand og nedsætter ejendommens evne til at fungere ordentligt uden at der genereres skader på øvrige bygningsdele.

I forbindelse med tidligere udførte renoveringer af vinduerne blev der fundet så store mængder bly i malingen at vinduerne ved bortskaffelse skal håndteres som farligt arbejde. Ved afrensning af ikke tidligere afrensede flader skal processen udføres jf. arbejdstilsynets anvisninger om arbejder med farligt affald.

I betragtning af vinduernes vedligeholdelsesstand, den store omkostning til at bringe dem i fornuftig vedligeholdelsesmæssig stand, at den fremadrettede udgift til periodisk vedligehold er betragtelig og at vinduernes restindhold af miljøskadelige stoffer (bly) gør at håndtering af maling/malerstøv skal foregå med behørigt hensyn hertil, anbefales det at udskifte vinduer i lejligheder og i fællesarealer/trapper (ekskl. mod kælder) til nye træ/alu kombinationsvinduer. Dette i god og bedst mulig afstemt arkitektonisk udformning der som mod gaden passer til ejendommen, og som reducerer udgifter til fremtidigt vedligehold væsentligt samt giver en bedre og mere funktionel daglig brug og håndtering, idet vinduerne åbner udad og lettere kan pudes.

Fælles betragtninger om energi, driftsøkonomi og lyd

For at fastlægge hvorvidt nye vinduer anbefales, og i givet fald i hvilken energiklasse (A eller B) er der foretaget beregninger af teoretiske energibesparelser og simple tilbagebetalingstider samt indhentet oplysninger om lystransmittans (dagslys gennemtrængning). Disse data er sammenholdt med nuværende vinduers egenskaber og driftsøkonomi

Det er således, at de eksisterende vinduer af træ skal vedligeholdes relativt ofte (7-8 år) for at opretholde et godt vedligeholdelsesniveau og rette funktion. Det samme skal et evt. nyt vindue med termorude og yderside af træ. I forhold til nye vinduer i træ/alu hvor denne vedligeholdelse ikke er nødvendig påfører trævinduer en vedligeholdelsesudgift over 30 år der er ca. 2 gange den udgift der er til et vindue af træ/alu.

Ved vurdering af om et nyt vindue skal være med 2 eller 3 lag glas så giver en energiberegning på begge produkter et resultat at der går ca. 22 år før en merinvestering ved at indkøbe markedets bedste vinduer (energi klasse A) er tjent hjem. En sådan merinvestering regnes ikke for værende rentabel.

Erfaringer med lystransmittans gennem forskellige rudetyper, viser at 2 lags lavenergi termoruder med coatet glas, med tillader mere dagslys at trænge igennem end både oprindelige 1+1 (forsatsrammeløsning) og 3 lags lavenergi glas.

Dog er glasarealet i nye vinduer lidt mindre end ved oprindelige vinduer, men grundet konstruktionstykkelsen på de eksisterende vinduer (ca. 12 cm) regnes disse forskelle at opveje hinanden. Konklusionen er her, at nye vinduer med 2 lags lavenergi-termoglas ikke forringer lysindfaldet i forhold til nuværende niveau.

Yderligere fordele ved nye vinduer er at energiforbruget optimeres, trafikstøj reduceres ved isættelse af lydglas og at indeklimaet i boligerne forbedres ved at vinduerne mod gård får ventilationsspalter så der kan minimumsudluftes uden at åbne vinduerne.

Nedenstående skema sammenfatter hver vinduestypes egenskaber og nøgletal og konkluderer at bedste løsning også på den lange bane er, at udskifte eksisterende vinduer til nye træ/alu vinduer med 2 lags lavenergi glas. Dette er markeret med blå i aktuel kolonne.

	Renovering af eksisterende	Træ/Træ med 2 lags termo	Træ/Alu med 2 lags termo	Træ/Alu med 3 lags termo
Økonomi ift anskaffelsessum				
Anskaffelsessum/investering, startindex	60	98	100	104
Levetid, år	40	40	40	40
Vedligeholdelsesinterval, år	7-8	7-8	funktion	funktion
Vedligeholdelsesudgift/gang, andel af anskaffelse	40	35	2	2
Omkostningsindex efter 30 år	220	203	108	112
Økonomi ift energiforbrug				
U-værdi (varmetab, lav er bedst)	2,4-3,0	1,5	1,5	1,0
Energiklasse (A er bedst)	D-E-F	B	B	A
Antal glaslag	1+1 (forsats)	2	2	3
Besparelse på energi (2 fags vindue), kr/år	0	57	57	83
Merinvesteringens tilbagebetalingstid (B til A)				22 år
Lystransmittans, LT-% (høj er bedst)	ca. 70	ca. 74	ca. 74	ca. 70

Vinduespartier til forretninger mod gaden (Leifsgade) der ikke allerede er udskiftet udskiftes. Allerede udskiftede vinduer malerbehandles.

Vedligehold og/eller udskiftning af fællesdøre:

Mod gade anbefales at døre til hovedtrapper og porte til gård eftergås, justeres og malerrenoveres, således at disse står i nystandsatt version med farve som nye vinduer.

For at bevare udseende og levetid foreslås gennemført nødvendig snedkerreparation og malervedligehold.

Døre til køkentrappedøre og udvendige kældernedgange mod gård udskiftes til nye idet disse er udtjente og fortsat vedligeholdelse derved ikke giver mening.

Der er indregnet et beløb til håndtering af bly og affald ved renovering henholdsvis bortskaffelse af de gamle døre.



Renovering af facader:



Ejendommen har i Kulturstyrelsens atlas en SAVE-værdi på 3. Dette er en høj bevaringsværdi, hvilket i praksis betyder at der er facadecensur på ejendommen fra Københavns Kommune.

Ejendommens facader mod gade fremstår meget oprindeligt, men også nedslidt. Dette betyder, at der er en god mulighed for at renovere ejendommen og samtidig bevare de oprindelige karakteristiske bygningsmæssige detaljer.

Renovering skal ske således at ejendommens overordnede arkitektoniske udtryk og fremtræden i gadebilledet afstemmes med Københavns Kommunes krav og i størst mulig grad bibeholdes.

Der er i budgettet arbejdet med en forudsætning om, at ejendommen bibeholder sit oprindelige stilistisk stilfærdige, men dog markante udtryk med bevaringsværdi i materialesammensætninger og udsmykninger.

Ved udførelse af ovenstående udføres reparation af facaden mod gade ved afrensning og omfugning af underfacaden samt reparation og overfladebehandling af overfacaden. Mod gården repareres skader og revner ved afhugning af skruk puds og forankring af revner, hvorefter reparationerne gives ny puds. Skifersålbænke udskiftes og hele facaden afsluttes med malerbehandling.

De foreslåede reparationer vil i hovedtræk omfatte:

Gadefacader:

- Afrensning af blankt murværk (underfacade),
- Fjernelse af løs puds til bæredygtig bund (overfacade)
- Renovering af murede sålbænke under vinduer
- Udkradsning af fuger og revner i blankt murværk på facade mod gade og udskiftning af defekte mursten (efter vurdering)
- Forankring med rustfri jern ved revnedannelser
- Omfugning af murværk i blankt murværk
- Reparation af puds/filts på overfacader
- Malerbehandling af overfacade

Gårdfacader:

- Afrensning af facade og fjernelse af løs puds
- Forankring med rustfri jern ved revnedannelser
- Fjernelse af ledninger på facade (lægges ind under puds og på trapper)
- Udskiftning af skiftersålbænke
- Ny puds på reparererede områder samt reparation af sokkel
- Malerbehandling af facade og sokkel

Levetid for komplette renoverede gade og gårdfacader kan sættes til 50-60 år.



Udskiftning af låsesystem på fællesdøre:

Låsene til ejendommens udvendige fællesdøre, dvs. hoved- og køkkentrapper, porte til gård samt udvendige nedgange til kælder stammer fra da foreningen blev grundlagt. De er nedslidte, giver store driftsmæssige udfordringer i det daglige og foreslås jf. vedligeholdelsesplanen udskiftet til nye låse lagt i system.

Udskiftning af lamper over fællesdøre

Lamperne monteret over indgangsdørene til hoved- og bitrapper er for hovedpartens vedkommende af ældre dato. Hovedparten er forsøgt vedligeholdt med nymalet overflade, men ses at korrodere. Lyskilder er ikke de mest energibesparende på markedet. Det foreslås at afsætte beløb til at udskifte til nye i samme udseende og med bedste mulige energibesparende lyskilder.



Teknisk rådgivning, byggestyring og kvalitetsstyring:

Sagen gennemføres med ledelse af Gaihedes ingeniør og arkitekt, som forestår:

- Indledende og løbende beboerinformation
- Udarbejdelse af projektmateriale, beskrivelser/tegninger mv. for arbejdets gennemførelse og indhentning af korrekte og sammenlignelige tilbud
- Indhentelse af tilbud fra kvalificerede entreprenører på arbejderne
- Myndighedsbehandling
- Oplæg/forslag til kontrakt med entreprenør
- Tilsyn med arbejdets udførelse og kvalitetssikring
- Byggeledelse / byggemøder
- Iværksættelse og vurdering af ekstraarbejder/uforudseelige udgifter indenfor aftalt budget
- Evaluering og godkendelse entreprenørernes fakturaer
- Månedlig budgetopfølgning håndværkerudgifter
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Afsluttende byggeregnskab for håndværkerudgifter
- Afholdelse af 1-årseftersyn
- Afholdelse af 5-årseftersyn i regning efter medgået tid

VINDUES- OG FACADEPROJEKT

BUDGET – FINANSIERINGSPLAN MED OPTAGELSE AF NYT REALKREDITLÅN – INDVIRKNING PÅ BOLIGAFGIFTEN –
PÅVIRKNING AF FORENINGENS ANDELSVÆRDI

J.nr. 10231
30. maj 2018

Henrik Qwist
advokat (H), partner
HQ@QBADV.DK

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

Bestyrelsen har siden foreningens ordinære generalforsamling 2018 arbejdet med planlægning, dels af altanprojektet, dels med et projekt med udskiftning af foreningens vinduer til gade og gård samt renovering af både gade og gårdfacader.

I forløbet har bestyrelsen fået rådgivning fra Gaihede A/S ved Jesper Krog i begge projekter.

Dette notat gennemgår økonomien i foreningens vindues- og facadeprojekt og indeholder følgende punkter:

- A. BUDGET**
- B. FINANSIERINGSPLAN OG INDVIRKNING PÅ BOLIGAFGIFTEN**
- C. PÅVIRKNING AF FORENINGENS ANDELSVÆRDI**

A – BUDGET

Jesper Krog, Gaihede A/S har udarbejdet notat: Forslag om udskiftning af vinduer samt renovering af facader mv. juni 2018. Dette notat gennemgår behovet for arbejdets udførelse og opstiller 3 forslag med 3 budgetter.

Forslag 1 er den fulde pakke med udskiftning af vinduer både mod gade og gård samt renovering af gade- og gårdfacader. Det samlede budget for forslag 1 er opgjort til kr. 44.970.000.

I forslag 2 er renovering af gadefacaden udtaget, og udgiften derfor reduceret til kr. 32.830.000.

I forslag 3 er renovering af gadefacade samt nye vinduer mod gaden og istandsættelse af gadedøre udtaget, og udgiften derfor reduceret yderligere til kr. 21.675.000.

Gaihede A/S har opgjort de samlede budgetterede udgifter i forslag 1 således:

Forslag 1

Nye vinduer mod gade og istandsættelse af gadedøre	kr.	7.700.000
Nye vinduer mod gård og udskiftning af gårddøre	kr.	8.100.000
Renovering af gadefacade	kr.	7.900.000
Renovering af gårdfacade inkl. ledninger og sålbænke	kr.	5.100.000
Nyt låsesystem på fællesdøre	kr.	200.000
Nye lamper ved fællesdøre (gård og gade)	kr.	300.000
Uforudsigelige omkostninger	kr.	2.900.000
Ingeniør/arkitekturrådgivning og byggestyring	kr.	2.900.000
Byggesagsadministration	kr.	<u>800.000</u>
I alt ekskl. moms (overføres til næste side)	kr.	35.900.000

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

Overført fra forrige side	kr.	35.900.000
25 % moms	kr.	<u>8.975.000</u>
Byggesagsbehandling, kommunen	kr.	20.000
Forsikring	kr.	<u>75.000</u>
I alt inkl. moms	kr.	<u><u>44.970.000</u></u>

Generalforsamlingen skal træffe endelig beslutning om vinduesprojektets gennemførelse og godkende budgettet.

Bestyrelsen indstiller, at generalforsamlingen vedtager det af Gaihede opsummerede forslag 1 den fulde pakke med et samlet budget på kr. 44.970.000.

B – FINANSIERINGSPLAN OG INDVIRKNING PÅ BOLIGAFGIFTEN

I foreningens årsrapport 2016/2017 havde foreningen en opsparing på knapt kr. 9.000.000. Ved byggesagens start i 2019 vil foreningen have en opsparing på ca. kr. 11.000.000.

De samlede budgetterede udgifter på kr. 44.970.000 – afrundet kr. 45.000.000 foreslås finansieret således:

Foreningens opsparing	kr.	11.000.000
Optagelse af nyt realkreditlån med provenu på	kr.	<u>34.000.000</u>
Samlede udgifter	kr.	<u><u>45.000.000</u></u>

Nyt realkreditlån med et provenu på kr. 34.000.000 foreslås optaget i Nykredit som et 2 % kontantlån over 30 år med fast rente og afdrag. Med dagens kurser vil foreningens årlige ydelse på et nyt realkreditlån af denne type være en årlig samlet betaling (rente, bidrag og afdrag) på ca. 5,1 % kr. 1.734.000.

Byggesagen er planlagt til start i foråret 2019. Det betyder, at det nye realkreditlån først skal hjemtages i sommeren 2019 og derfor først vil påvirke foreningens budget 2019/2020.

Denne byggesag vil indeholde både forbedringsarbejder og vedligeholdelsesarbejder. Forbedringsarbejderne vil betyde, at foreningen kan varsle en forbedringssting over for foreningens resterende 33 boliglejere. Denne forbedringsstigning vil være med til at finansiere projektet.

Foreningen har i de seneste år fået omlagt de fleste realkreditlån til fastforrentet realkreditlån med afdrag. Dog har foreningen fortsat et realkreditlån med variabel rente og en rente-swapaftale. Lånet med en hovedstol på kr. 51.492.000 har en renteswapaftale, som udløber 30. december 2020. Når dette lån skal omlægges, vil foreningen få en besparelse på ydelsen, også selvom lånet omlægges fra afdragsfrit lån til lån med afdragsbetaling. Ved en konservativ vurdering kan der indlægges en årlig besparelse på dette lån på kr. 500.000. Foreningens udgifter vil derfor fra budget 2020/2021 kunne reduceres med denne årlige udgift.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

Foreningen kan rimeligvis budgettere med løbende salg af foreningens tilbageværende 33 udlejede lejligheder. Det er rimeligt at indlægge et gennemsnitligt salg af andelslejligheder på ca. 1½ lejlighed pr. år i budgettet.

Bestyrelsen har sammen med advokat og administrator gennemgået foreningens 10-årige budgetter samt vedligeholdelsesplaner.

Foreningens budget 2017/2018 viser et overskud efter betaling af afdrag på ca. kr. 1.100.000. Også foreningens budget 2018/2019 forventes at give et overskud efter betaling af afdrag på ca. kr. 3.000.000.

Det betyder, at foreningen med den eksisterende vedligeholdelsesplan vil kunne gennemføre vindues- og facadeprojektet og optagelse af 30-årigt realkreditlån med et provenu på kr. 34.000.000, uden at der er behov for at forhøje boligafgiften.

Vedtagelse af vindues- og facadeprojekt med den foreslåede finansieringsplan, vil dog betyde, at fremtidige større vedligeholdelsesarbejde – f.eks. en tagrenovering, hvis voldgiftssagen tabes, eller større arbejder i foreningens kommende opdaterede drifts- og vedligeholdelsesplan – som skal lånefinansieres af foreningen, vil betyde stigninger i boligafgiften.

Bestyrelsen forudsætter samtidig i denne finansieringsplan for vindues- og facadeprojektet, at foreningens boligafgift fremadrettet løbende forhøjes med ca. 2 % årligt.

Konklusionen er således, at foreningens vindues- og facadeprojekt finansieret dels ved anvendelse af foreningens opsparede kapital på kr. 11.000.000, dels ved optagelse af nyt realkreditlån med et provenu på kr. 34.000.000, 30-årigt med fast rente og afdrag, ikke vil medføre behov for stigning i boligafgiften. Dog forudsættes det fremadrettet, at boligafgiften løbende forhøjes med ca. 2 % årligt.

C – PÅVIRKNING AF FORENINGENS ANDELSVÆRDI

Foreningen har i mange år ført en fornuftig og tilbageholdende politik, dels ved opgørelsen af foreningens formue, dels ved hensættelse af buffer til fremtidig vedligeholdelse.

I foreningens årsrapport 2016/2017 har foreningen reserveret en buffer i egenkapitalberegningen på kr. 49.920.996.

Foreningens vindues- og facadeprojekt vil naturligvis øge ejendommens handelsværdi. Det er derfor helt sikkert, at ejendommens valuarvurdering vil stige, når ejendomsmægler og valuar skal vurdere ejendommen igen, når vindues- og facadeprojektet er tilendebragt.

På baggrund af, at foreningen har en afsat buffer i egenkapitalen på knapt 50.000.000 kr., og den samlede byggesag er budgetteret til kr. 45.000.000, samt da byggesagen derudover vil betyde en stigning i ejendommens

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

handelsværdi, er det helt sikkert, at projektet kan gennemføres uden nogen risiko for fald i foreningens egenkapital og derved andelsværdier.

SAMLET KONKLUSION

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at det fulde vindues- og facadeprojekt (forslag 1) med et samlet budget på kr. 45.000.000 vedtages. Bestyrelsen indstiller, at projektet finansieres, dels ved anvendelse af foreningens opsparede kapital kr. 11.000.000, dels ved optagelse af nyt realkreditlån i Nykredit som et 30-årigt fastforrentet lån med afdrag og med et provenu på kr. 34.000.000. Samtidig indstiller bestyrelsen, at projektet godkendes og finansieres uden forhøjelse af gældende boligafgift. Dog forudsættes det fremadrettet, at boligafgiften løbende forhøjes med ca. 2 % årligt.

København, d. 30. maj 2018

Henrik Qwist
advokat (H), partner

BESTYRELSENS FORSLAG TIL ALTANPROJEKT

FORSLAGET INDEHOLDER: ALTANMULIGHEDER, PRISER OG FINANSIERING, ALTANER SOM INDIVIDUEL FORBEDRING, VEDLIGEHOLDELSE, VEDTÆGTSÆNDRINGER SAMT HUSORDENSREGLER FOR ALTANER

J.nr. 10231
30. maj 2018

Henrik Qwist
advokat (H), partner
HQ@QBADV.DK

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

A/B NJAL

På foreningens ordinære generalforsamling 8. november 2017 redegjorde altanudvalget for udvalgets store arbejde i det forløbne år. Samtidig var der i altanudvalget enighed om, at bestyrelsen skulle overtage projektet, og dette blev vedtaget på generalforsamlingen.

Bestyrelsen har siden generalforsamlingen arbejdet med planlægning, dels af projekt til udskiftning af vinduer samt reovering af facader mv., dels med altanprojektet. Til begge projekter har bestyrelsen fået bistand af Jesper Krog, Gaihede A/S samt advokat Henrik Qwist.

I altanprojektet er der blevet gennemført 2 velbesøgte beboermøder den 20. marts 2018 primært om altanmuligheder, og den 2. maj 2018 primært om finansiering, vedtægter, husorden mv.

Bestyrelsen har i samarbejde med de valgte rådgivere og på baggrund af de afholdte beboermøder truffet en række beslutninger, som er indeholdt i bestyrelsens forslag til altanprojekt, således som dette er beskrevet nedenfor under punkt 1-7 med følgende overskrifter:

1. Principper for altanprojektet.
2. Altanmuligheder.
3. Priser og finansiering.
4. Altaner som individuel forbedring.
5. Vedligeholdelse.
6. Vedtægtsændringer.
7. Husorden.

A/B Njal ejer en stor ejendom – hele karréen Artillerivej 54-56, Gunløgsgade 45-65, Leifsgade 5-7 og Egilsgade 44-68. Karréen indeholder 281 lejligheder fordelt mellem 243 andelsboliger, 33 udlejede lejemål og 5 erhvervslejemål.

86 ud af karréens 281 lejligheder har i dag altaner. Alle altaner vender mod gaden, og 20 af disse 86 altaner er karnapaltaner. Alle altaner var på ejendommen, da A/B Njal blev stiftet.

A/B Njal har i dag den fulde udvendige vedligeholdelsespligt til de eksisterende 86 altaner, mens beboere med altan, jfr. vedtægtens § 9, stk. 2 har vedligeholdelsespligten til altanernes indvendige overflader. Beboere med altan betaler ikke ekstra i boligafgift eller leje for altanerne.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

1. PRINCIPPER FOR ALTANPROJEKTET

Bestyrelsen har arbejdet med altanprojektet under følgende forudsætninger:

- a. Hverken andelshavere eller lejere skal tvinges til at få opsat ny altan.
- b. Andelshavere, som får altan, skal betale alle udgifter til altanen inkl. arbejder i lejligheden samt foreningens udgifter til rådgivning til gennemførelse af projektet.
- c. Finansiering af altanprojektet skal etableres, så det bliver billigst muligt at få ny altan.
- d. Altanprojektet skal være rimeligt let at administrere, både ved gennemførelsen af projektet samt senere.
- e. Alle regler for altanprojektet skal være klare og enkle, og skal enten inkorporeres i foreningens vedtægt eller i foreningens husorden.

2. ALTANMULIGHEDER

Jesper Krog, Gaihede har været i løbende dialog med Københavns Kommune om, hvilke altaner, det må forventes, at Kommunen godkender på foreningens ejendom. Det skal dog præciseres, at der endnu ikke er søgt om tilladelse til hverken altaner eller tagaltaner. Egentlig ansøgning om nye altaner sker først, hvis altanprojektet bliver godkendt, og efterfølgende på baggrund af tilkendegivelser fra andelshavere om konkrete ønsker om nye altaner. Det forventes, at ansøgning til Københavns Kommune vil blive indgivet i efteråret 2018.

I det følgende redegøres for, hvilke altanmuligheder bestyrelsen foreslår, at hver enkelt andelshaver/lejlighed i A/B Njal får. Samtidig henvises til de tegninger, som Jesper Krog, Gaihede har udarbejdet, og som ligger på foreningens hjemmeside.

2 a. Mod gården

Stuelejligheder kan få enten fransk eller spansk altan. Nedgang til gården tillades ikke. Flere steder i gården er det slet ikke teknisk muligt, da der er kloakdæksler i gården, samt derudover på grund af størrelsesbegrænsningen ved altaner oven over.

1. sals lejligheder kan få en altan med en dybde på 110 cm.

2.- 4. sals lejligheder kan få en altan med en dybde på 130 cm.

5. sals lejligheder er beliggende i taget. Der vil kunne etableres tagaltaner med en dybde på ca. 1 m.

6. sals lejligheder kan få etableret indeliggende altaner/terrasser.

Alle altaner skal være ens. Altanerne skal være en tungere jernløsning.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

2 b. Mod gaden

Generelt kræver Københavns Kommune symmetri for både franske, spanske og almindelige altaner. Enkelte altaner placeret pletvist og uden "system" vil ikke blive godkendt.

Stuelejligheder kan få fransk altan.

1.-4. sals lejligheder kan få altan med betonbund og dybde og bredde som de eksisterende altaner.

5. sals lejligheder kan teknisk ikke få altan eller tagterrasse. Det skyldes det korte udlæg fra vinduesfront til tagrende, samt at tagrenden ligger midt i brystningens højde.

6. sals lejligheder kan få en ny indeliggende tagaltan/tagterrasse. Men det kræver, at Kommunen tillader, at der samtidig fjernes en kvist. Det er tvivlsomt, om Kommunen vil tillade dette.

oooOOOooo

For alle altaner gælder Københavns Kommunes generelle regler om, at en 2-værelseslejlighed med 3 vinduer kun må have 1 altan i lejligheden ovenover. Det betyder, at de 2-værelseslejligheder, der allerede har en altan mod gaden, ikke kan få tilladelse til altan mod gården.

En 3-værelseslejlighed med 4 vinduer må have 2 altaner dækkende i alt 2 vinduer i lejligheden ovenover. Det betyder, at de 3-værelseslejligheder, der allerede har 1 altan mod gaden dækkende 1 vindue, kan få tilladelse til en ny altan dækkende 1 vindue mod gården. 3-værelseslejligheder, som ikke har altan mod gaden, kan få ny altan mod gården, som dækker 2 vinduer.

3. PRISER OG FINANSIERING

3 a. Altanpriser

Jesper Krog, Gaihede A/S har udarbejdet budgettal for altanerne. Budgettallene er udarbejdet under den forudsætning, at der etableres minimum 40 nye altaner. Budget af 13. februar 2018 vedlægges nærværende notat som **bilag A**.

Til de anførte priser inkl. moms skal lægges et beløb på ca. kr. 15.000 til yderligere indvendige arbejder og administration.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

De endelige priser kendes først, når antallet af altaner kendes og udbud er gennemført. Dette vil i givet fald ske i efteråret 2018.

3 b. finansiering

Da nye altaner etableres som individuel forbedring, kan hver enkelt andelshaver, som får ny altan, frit vælge, hvordan altanen skal finansieres.

3 c. Individuel finansiering

Andelshavere kan vælge selv at stå for finansieringen.

3 d. Finansiering gennem A/B Njal

De andelshavere, som vælger at få ny altan i foreningens samlede altanprojekt, som er til behandling på ekstraordinær generalforsamling den 13. juni 2018, får tilbud om at låne beløbet af A/B Njal.

A/B Njal tilbyder disse andelshavere et lån på samme vilkår, som A/B Njal kan optage et realkreditlån i Nykredit på. Lånet er et 30-årigt fastforrentet lån med afdrag.

Mellem andelshavere og A/B Njal oprettes et gælds-brev på hele lånebeløbet og med samme afdrags- og renteprofil, som på foreningens realkreditlån. Andelshavers betaling på gælds-brevet betragtes som en pligtig pengeydelse i forholdet, hvilket betyder, at såfremt andelshaver misligholder betalingen på gælds-brevet, kan andelshaver blive ekskluderet af foreningen, og lejligheden bliver solgt.

For etablering af gælds-brev opkræves et gebyr på kr. 3.000. Andelshavere skal ikke betale løbende gebyr for opkrævning af ydelsen på gælds-brevet. Gælds-brevet kan til enhver tid indfris af andelshavere i henhold til en indfrielsesopgørelse fra Nykredit. Andelshaverne betaler gebyr til Nykredit for udarbejdelse af indfrielsesopgørelsen. Gælds-brevet skal indfris ved salg af lejligheden, og det kan således ikke overtages af ny andelshaver.

Denne finansieringsmodel med lån fra foreningen til andelshaverne tilbydes kun de andelshavere, som vælger at få ny altan i det samlede projekt, som gennemføres i tilslutning til generalforsamlingen 13. juni 2018. Andelshavere, som senere vælger at få ny altan, skal finansiere egen altan 100 %.

4. ALTAN SOM INDIVIDUEL FORBEDRING

Nye altaner på A/B Njals ejendom skal etableres som et foreningsbyggeprojekt styret af bestyrelsen. Andelshavere kan ikke individuelt gennemføre byggesag med ny altan.

Nye altaner etableres som individuel forbedring.

QWIST & BRÆMER ADVOKATER

Andelshavers udgift til ny altan opgøres af foreningen og godkendes som individuel forbedring. Afskrivningsreglen for altaner indsættes i foreningens vedtægt. Vedtægtsbestemmelsen får det indhold, at altanerne ikke afskrives de første 30 år, men derefter afskrives værdien lineært over de næste 30 år. Det betyder en samlet afskrivningsperiode på 60 år.

5. VEDLIGEHOLDELSE AF ALTANER

For at behandle andelshavere med nye altaner som de 86 beboere, der i dag har altan, ens, får A/B Njal den fulde udvendige vedligeholdelsespligt også til de nye altaner.

Andelshavere med ny altan får, som for de eksisterende altaner, tilsvarende vedligeholdelsespligten til altanernes indvendige sider, hvilket vil betyde oliering af eventuelt trægulv og håndlister mv.

Det sikres, at foreningens ejendomsforsikring kommer til at omfatte de nye altaner, herunder de eventuelt nye tagaltaner.

6. VEDTÆGTSÆNDRINGER

De væsentligste bestemmelser om etablering af nye altaner indsættes i en ny vedtægtsbestemmelse, § 10 A i foreningens vedtægt.

Bestyrelsens forslag til ny vedtægtsbestemmelse om nye altaner vedhæftes nærværende notat som **bilag B**.

7. HUSORDENSREGLER FOR ALTANER

Foreningens eksisterende husorden indeholder ingen særlige regler for foreningen 68 eksisterende gadealtaner.

Det er vigtigt, at der i forbindelse med etablering af mange nye altaner specielt mod gården samtidig vedtages en husorden for altanerne.

Bestyrelsens forslag til ny husorden vedrørende samtlige foreningens altaner vedlægges nærværende notat som **bilag C**.

Der er endnu ikke udarbejdet projekt for nye altaner eller tagaltaner endsige ansøgt Københavns Kommune om tilladelse til altaner til gade eller gård eller taget. Dette arbejde iværksættes først, hvis generalforsamlingen den 13. juni 2018 godkender bestyrelsens altanprojekt.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

AFSTEMNINGSTEMA PÅ GENERALFORSAMLINGEN DEN 13. juni 2018

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at generalforsamlingen vedtager bestyrelsens samlede forslag til altanprojekt med punkterne 2 – Altanmuligheder, 3 - Priser og finansiering, 4 - Altaner som individuel forbedring, 5 – Vedligeholdelse, 6 - Vedtægtsændringer og 7 - Husorden.

Bestyrelsens forslag til altanprojekt er et projekt af væsentlig betydning for foreningens medlemmer, ligesom projektet indeholder vedtægtsændringer. På den baggrund skal altanprojektet vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja- og nej-stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret. Der henvises til vedtægtens § 24, stk. 2.

BILAG

Bilag A: Gaihede A/S – Budgettal for altaner.

Bilag B: Qwist & Bræmer Advokater – Forslag til nye vedtægtsbestemmelser om nye altaner.

Bilag C: Forslag til husorden for altaner.

København, d. 30. maj 2018

Henrik Qwist
advokat (H), partner

Underbilag A

AB Njal – Altanmuligheder

rev. 30.05.2018/JK

Budgettal pr. altan omfatter:

Alle arbejder ved opsætning og montering af altan, bygningsarbejder, udgifter til byggeplads, myndighedsbehandling, entreprisforsikring, afsat til uforudseelige udgifter og honorar for teknisk rådgivning.

Udgifter til flytning af radiator, håndtering af beboereffekter og administrator er ikke medtaget. Dette ansås at andrage ca. kr. 15.000,- og skal tillægges nedenstående budgettal.

Type	Placering	Adresse/højde	Størrelse	Budget inkl. moms
A	Altan mod gård Alm. str. (1 vindue)	Egllsgade – 1. - 4. sal. Gundløggsgade 1. – 4. sal.	D 1,1-1,3m x L ca. 2,25m	kr. 135.000
B	Altan mod gård Stor str. (2 vinduer)	Løifsgade 1. - 4. sal Artillerivej 1. – 4. sal	D 1,1-1,3m x L ca. 4 m	kr. 180.000
C	Kvistaltan mod gård	Kviste på 5. sal	D 1,0m x L ca. 2,0m	kr. 200.000
D	Tagaltan gård/(gade)	I tagflade 6. sal	Individuel	kr. +250.000
E	Fransk altan gård/gade	Stue til 4. sal (symmetri gade)	Værn og indad dør	kr. 68.000
F	Spansk altan gård	Alle etager	30 cm og værn/indad dør	kr. 115.000
G	Altan mod gade	1. – 4. sal (symmetri)	D 0,75-1,1m x L 2,25-3,0 m	kr. ca. 150.000
H	Hjørnealtan/tagterrasse i gård	6. sal på zinktæg (4 stk)	Som zinktæg til lejlighedsskel	kr. (skøn) ca. 225.000

A/B NJAL**§ 10A
NYE ALTANER**

- 10A.1 På foreningens ekstraordinære generalforsamling 13. juni 2018 vedtog foreningen at tillade opførelse af nye altaner i overensstemmelse med indholdet i nærværende bestemmelse.

Da opsætning af altan er et indgribende projekt på foreningens ejendom, skal et altanprojekt gennemføres som et foreningsprojekt ledet af bestyrelsen.

Efter gennemførelsen af det den 13. juni 2018 vedtagne altanprojekt, vil der efterfølgende tidligst med 5 års intervaller kunne gennemføres nye altanprojekter, såfremt mindst 5 andelshavere ønsker ny altan.

FINANSIERING

- 10A.2 Andelshavere, som vælger at få opsat ny altan, skal betale samtlige udgifter for opsætning af altanen og får eksklusiv brugsret til denne altan.

De andelshavere, som vælger at få opsat ny altan i overensstemmelse med det den 13. juni 2018 vedtagne projekt får mulighed for at vælge at finansiere ny altan ved at låne samtlige omkostninger hertil af foreningen. Foreningen optager et 30-årigt realkreditforeningslån med fast rente og afdrag, og andelshaverne tilbydes at låne til ny altan på samme vilkår. For dette lån udstedes et gældsbevis. Andelshavers betaling på gældsbeviset fastsættes til foreningens samlede ydelser på et optaget 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag samt administration af ordningen. Gældsbevisydelsen opkræves sammen med boligafgiften i hele lånets løbetid og er at betragte som pligtig pengeydelse. Gældsbeviset kan til enhver tid indfries af andelshaver på de vilkår, som foreningen vil kunne indfri en tilsvarende andel af realkreditlånet på. Indfrielsesopgørelse udarbejdes af realkreditinstituttet. Gældsbeviset kan ikke overtages af ny andelshaver, men skal indfries ved salg af den lejlighed, som gældsbeviset er knyttet til.

VEDLIGEHOLDELSE

- 10A.3 Foreningen har det fulde ansvar for vedligeholdelse af alle altaner, også nye altaner samt tagaltaner.

Andelshaver har det fulde ansvar for vedligeholdelsen af altanernes indvendige overflader.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

AFSKRIVNING AF ALTANER

- 10A.4 Nye altaner, der er etableret for andelshavernes egen regning, anses som individuel forbedring af den andelslejlighed, til hvilken altanen hører. Udgiften til etablering af altanen opgøres ved etableringen, og afskrives over 60 år, således at der ikke foretages afskrivning de første 30 år efter etableringen, hvorefter værdien afskrives lineært over de følgende 30 år.

ORDENSREGLER FOR ALTANER

- 10A.5 Ordensregler er en del af foreningens husorden, som vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 13. juni 2018.

SANKTIONER

- 10A.6 I tilfælde af væsentlig overtrædelse af vilkårene for at have altan, således som disse er beskrevet i foreningens husorden, kan bestyrelsen ekskludere vedkommende medlem, herunder uden forudgående advarsel. Gentagelse af en overtrædelse efter, at der har været meddelt en advarsel, anses for at være en væsentlig misligholdelse med umiddelbar eksklusion til følge, jf. § 20, stk. 1, litra D og F.

Husorden for altaner

- Tillæg til Husorden for AB Njal

Bilag C

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER



- Ved brug af altanen skal der vises hensyn til de øvrige beboere. Øvrige ordensregler omkring støj mm. i den generelle husorden gælder også ved brug af altanen.
- For altaner til gårdsiden gælder desuden "ordensregler for gården".
- Altanerne skal holdes rene og ryddelige og ikke bruges til kasser eller opbevaring af møbler i stil med loftrum.
- Når man ikke opholder sig på altanen, er det ikke lovligt at opbevare ting på altanen, der rækker over rækværket. Det betyder, at parasol mv. skal slås sammen og være under altankant, når andelshavere ikke benytter tingene.
- Det er den enkelte beboers ansvar at effekter er sikret, så der ikke kan flyve ting ud over altanen med risiko for person- og materielskade. Sker det alligevel, holdes den enkelte beboer ansvarlig for eventuel skadesudbedring eller erstatning.
- Det er ikke tilladt at gøre brug af åben ild på altanerne. Det er tilladt at bruge små gas- eller el-grill med låg; max. størrelse på grill 65x50 cm og gasflaske på max. 11 kg af hensyn til brandfare og røggener.
- Der må ikke foretages tæppebanking fra altanen.
- Der må ikke smides affald eller cigaretter ud fra altanerne.
- For at undgå gener med fugle og skadedyr, er det ikke tilladt at hænge fuglefoder op, efterlade madvarer eller dyrefoder på altanerne.
- Husdyr må ikke anbringes på altanen.
- Det er ikke tilladt at ændre på altanens udseende, dvs. dennes farve, struktur og konstruktion i øvrigt. Dette gælder for både altandør, ophæng, rækværk, bundramme, gelænder, gulv mv.
- Der må ikke monteres ting på murstensvæg, døre og vinduer eller i loft, herunder diverse larmende objekter, lamper, tørresnore, afskærmning eller el-udtag.
- Det er tilladt at tørre tøj på flytbart tørrestativ, der ikke rækker ud over altanens kant. Tørrestativet skal under anvendelse sikres mod at blæse ud over altanen.
- Altanerne må ikke indhegnes med net og lignende.
- Der må ikke plantes planter, der ødelægger murværk med deres hæfterødder o.l. op ad bygningens ydre mure.
- Kun altankasser med stormsikre beslag må ophænges.
- Vanding af planter og rengøring af altanen skal ske med forsigtighed af hensyn til underboerne.



J.nr. 10231

1. juni 2018

Bestyrelsen i A/B Njal indkalder herved i overensstemmelse med vedtægtens § 23 til ekstraordinær generalforsamling til afholdelse:

Mandag den 18. juni kl. 18.30
(indskrivning fra kl. 18.00)

på foreningens kontor, Leifsgade 7, 2300 København S

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Endelig vedtagelse af bestyrelsens forslag til altanprojekt vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling 13. juni 2018.

Denne generalforsamling afholdes kun, såfremt der på foreningens ekstraordinære generalforsamling onsdag den 13. juni 2018 ikke var mindst 2/3 af foreningens medlemmer repræsenteret, og såfremt bestyrelsens forslag til altanprojekt blev vedtaget med mere end 2/3 af de repræsenterede ja- og nejstemmer.

På bestyrelsens vegne

Henrik Qwist
advokat (H), partner



J.nr. 10231

30. maj 2018

FULD MAGT

Undertegnede andelshaver:

NAVN: _____

ADRESSE: _____

bemyndiger herved

NAVN : _____

BOPÆL : _____

til at give møde på mine vegne på:

1. Foreningens ekstraordinære generalforsamling, der afholdes onsdag den 13. juni 2018 kl. 19.00 i Kulturhuset, Islands Brygge, for på mine vegne at afgive stemme under dagsordenens punkt 4 og 6 således:

Punkt 4 – Vindues- og facadeprojekt stemmer jeg:For projektet: Hverken for eller imod: Imod projektet: **Punkt 6 - Bestyrelsens altanprojekt stemmer jeg:**For projektet: Hverken for eller imod: Imod projektet:

2. Foreningens eventuelle ekstraordinære generalforsamling, der afholdes mandag den 18. juni 2018 kl. 18.30 i foreningens mødelokale, Leifsgade 7, 2300 København S.

Fuldmagten kan eventuelt udstedes til formand Conni Madsen, Leifsgade 7, 5. tv., og lægges i postkassen ved foreningens kontor, Leifsgade 7, 2300 København S.

UNDERSKRIFT:
