

År 2020, den 21. januar, kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Hellebækgård i krypten under Brorsons Kirke, Rantzausgade 49, 2200 København N.

Formanden Christina Terry bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Nicholas Wantzin, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen samt 2 rettidigt indkomne og opslæde forslag, der blev behandlet under dagsordenens punkt 5.

Dirigenten oplyste, at ud af 170 andelshavere var 63 til stede inkl. fuldmagter. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretninger.

Beretningerne fra bestyrelsen og sekretæren var offentliggjort inden generalforsamlingen og er vedhæftet nærværende referat som **bilag 1 og 2**.

Formanden præciserede, at viceværtien efterspurgte, at man ikke stillede genstande i opgangene. Omkring kaninlauget blev det oplyst, at der var 6 familier i kaninlauget for nuværende, og at man havde to kaniner. Såfremt man ønskede at deltage i kaninlauget, var man meget velkommen, hvilket pt. kostede kr. 80,00 pr. måned.

Dirigenten kunne efter enkelte bemærkninger konstatere beretningen godkendt uden håndsoprækning.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2018/19 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. Bestyrelsen foreslår andelskronen forhøjet fra 81 til 85 pr. 21. januar 2020.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik årsrapporten for 2018/2019 og oplyste, at bestyrelsen stillede forslag om forhøjelse af andelskronen til 85,00 x indskud pr. generalforsamlingsdatoen. Der var herefter en kort debat om forhøjelse af andelskronen, herunder foreningens valuarvurdering kontra den offentlige vurdering.

Under debatten blev det tilkendegivet fra enkelte, at man ikke ønskede en stigning af politiske årsager.

Dirigenten tog herefter årsrapporten uden andelskronen til afstemning og kunne konstatere denne for godkendt med enstemmighed.

For så vidt angår forhøjelse af andelskronen til 85,00 x indskud pr. generalforsamlingsdatoen, var dette vedtaget med alle for (52) bortset fra 4 imod og 7 hverken for eller imod.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2019/20 til godkendelse.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2019/2020 og oplyste, at bestyrelsen stillede forslag om sædvanlig forhøjelse af boligafgiften med 2% pr. 1. april 2020. Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til budgettet.

Dirigenten kunne herefter konstatere uden håndsoprækning, at drifts- og likviditetsbudgettet, herunder forhøjelse af boligafgiften med 2% pr. 1. april 2020 var vedtaget med enstemmighed.

5. Forslag.

- A) Forslag fra bestyrelsen om nedsættelse af boligafgiften med 10% pr. 1. marts 2020. Den årlige stigning på 2% vil dog fortsætte. Forslaget skyldes, at bestyrelsen ønsker at tilpasse foreningens nødvendige likviditetsbehov.**
-

Advokat Nicholas Wantzin fremlagde forslaget og tilkendegav, at på basis af den vedligeholdelsesplan og den viden, som man havde for nuværende, syntes der ikke at være nogen grund til, at man oparbejdede et løbende likviditetsoverskud, som man gjorde for nuværende:

Der var herefter en kort drøftelse omkring forslaget, herunder hvad der måtte komme af vedligeholdelsesarbejder i fremtiden.

Dirigenten kunne herefter konstatere ved håndsoprækning, at alle (63) stemmer var for forslaget, 0 imod og 0 hverken for eller imod.

- B) Forslag fra bestyrelsen om etablering beboerlokale i kælderen i hjørnet mellem Humlebækgade og Gilbjerggade med køkken, to toiletter og to nødudgange.**

Tanken er, at lokalet kan bruges til diverse sociale formål af foreningen samt udlånes til beboere i dagtiden indtil kl 21.00 (almindelig husorden). Dvs. at lokalet ikke skal bruges til fester om aftenen / natten. Vi vil foreslå en betaling på cirka kr. 500 for lån af lokale + service samt depositum (cirka kr. 2.500), som man vil få tilbage, hvis lokalet afleveres i rengjort stand, og lånetid overholdes.

Der ansøges om max kr. 2 millioner i alt til projektet.

Af dette er der afsat kr. 1,8 millioner til etablering af beboerlokaler, samt max. kr. 200.000 til forundersøgelser og udarbejdelse af udbudsmateriale, jf. bilag 3.

Hvis der i forbindelse med forundersøgelserne viser sig at være uventede forhold, der gør projektet dyrere end det budgetterede, vil projektet afvente igangsættelse til efter næste generalforsamling, hvor forslaget genfremstilles inkl. revideret budget.

Bestyrelsesmedlem Tobias Todsen fremlagde forslaget og oplyste, at teltet blev brugt forholdsvis meget, men at man samtidig ikke brugte dette om vinteren, hvorfor man havde set på behovet for et beboerrum.

Der var herefter en længere debat om forslaget, hvor flere andelshavere tilkendegav, at der muligvis var et behov for et beboerrum, men at dette ikke var nærmere afklaret på nuværende tidspunkt.

Brugen af et eventuelt beboerrum samt lydisolering for de omkringliggende lejligheder blev endvidere drøftet. Omkring, hvor mange der kunne være i beboerrummet, oplyste bestyrelsen, at dette ikke var nærmere afklaret, men at det forventedes at kunne rumme 60 personer.

Vedrørende beregninger på lydgener og i øvrigt en drøftelse omkring støj fra beboerrummet, herunder folk, der ville stå og ryge på gaden eller i gården uden for beboerrummet, tilkendegav flere, at de var af den opfattelse, at man burde få noget mere viden, førend man tog en beslutning. Endvidere blev der opfordret til at udarbejde en nærmere specifikation af, hvorledes beboerlokalet måtte bruges.

Der blev endvidere opfordret til, at man rettede henvendelse til andre omkringliggende foreninger, der havde beboerrum, for at få erfaringer fra disse.

Inden afstemningen blev det foreslået, at man eventuelt stemte om at bruge penge på forundersøgelse på op til kr. 200.000, herunder lydberegninger etc., og man kunne så tage forslaget op på en senere generalforsamling, hvis forslaget, der fremgik af indkaldelsen, ikke blev vedtaget.

Dirigenten tog herefter det mest vidtgående forslag til afstemning først, hvilket var det, som fremgik af indkaldelsen, og kunne konstatere dette forkastet med 6 stemmer for, 25 imod og resten (32) hverken for eller imod.

For så vidt angår det mindre vidtgående forslag om at bruge kr. 200.000 til forundersøgelser, udarbejdelse af udbudsmateriale, herunder lydberegninger, og så tage forslaget op på en senere generalforsamling samt at have et boerlokaleudvalg kunne dette konstateres vedtaget med 36 stemmer for, 11 stemmer imod og resten (16) hverken for eller imod.

Såfremt man ønskede at være med i udvalget, kunne man kontakte bestyrelsen.

C) Forslag fra bestyrelsen om bemyndigelse til en delvis indfrielse af foreningens lån op til kr. 5 mio. Bemyndigelsen løber indtil næste ordinære generalforsamling i 2021.

Bestyrelsesmedlem Peter Schandorph fremlagde forslaget og oplyste, at set i lyset af foreningens pæne likviditet ønskede bestyrelsen bemyndigelse til at foretage en delvis indfrielse på op til kr. 5 mio. af foreningens gæld, såfremt bestyrelsen havde viden om, at foreningen havde for meget likviditet på foreningens konto.

Efter en kort drøftelse, forinden forslaget blev taget til afstemning, kunne dirigenten konstatere forslaget vedtaget ved håndsoprækning med enstemmighed.

D) Forslag fra Eyvind Sundenæst og Karin Gottenborg, jf. bilag 4.

Eyvind Sundenæst fremlagde forslaget og henviste til motivationen i bilag 4.

Bestyrelsen tilkendegav, at alle led under vandrørt, specielt i de højtbetliggende lejligheder, og bestyrelsen havde i mange år arbejdet og brugt mange penge på diverse rådgivere, og har herunder forsøgt udbedring. Bestyrelsen oplyste, at man nu var i dialog med en fagmand, der var kommet frem til, at ejendommens vandledningsnet nok var underdimensioneret i forhold til at have så mange vandhaner, som tilfældet er i dag. Der var dog flere tiltag, man kunne foretage, hvilket man ville se på i 2020. Bestyrelsen forventede, at udgiften kunne afholdes inden for det almindelige vedligeholdelsesbudget.

På forespørgsel om, hvor mange af de tilstedeværende, der havde problemer med vandrørt, oplyste 25 ud af de 63 tilstedeværende, at disse havde problemer.

Set i lyset af, at forslaget skulle opfattes således, at det var et spørgsmål om af afsætte ekstra kr. 1 mio. til udbedring af vandrørt i ejendommen, kunne dette konstateres vedtaget med alle for (54), bortset fra 2 imod og 7 hverken for eller imod.

Såfremt man var interesseret, kunne man kontakte bestyrelsen for at bistå disse.

E) Forslag fra Thomas Klovn Carlsen, jf. bilag 4

Thomas Klovn Carlsen fremlagde forslaget og henviste til motivationen, der fremgik af bilag 4.

Forslagsstiller tilkendegav, at materialeudgiften til de estimerede 10 altaner ville være kr. 5.000, men dertil ville der komme udgifter til arbejdsløn og lift. Bestyrelsen oplyste til dette, at det fra ejendommens viceværtfirma var blevet oplyst, at tømning af tagrender mv. ville udgøre en øget

udgift.

Omkring afsætning af op til kr. 50.000 kunne dette konstateres forkastet med 2 for, 33 imod og resten (28) hverken for eller imod.

For så vidt angår spørgsmålet om at lave en prøvelejlighed, hvor man alligevel skulle have en lift ud til ejendommen, således at der alene var tale om materialeudgifter, kunne dette konstateres vedtaget med alle for (51) bortset fra 1 imod og 11 hverken for eller imod.

6. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 2 år genvalgtes Christina Terry.

Som bestyrelsесmedlemmer for 2 år genvalgtes Finn Asbjørn Jensen og Martin Hougaard Messerschmidt blev valgt for 2 år.

Som 1. suppleant for 1 år valgtes Sara Rosenmeier og som 2. suppleant for 1 år Rikke Hylleberg.

Bestyrelsen består herefter af: Christina Terry (formand), Finn Asbjørn Jensen, Peter Schandorph, Martin Hougaard Messerschmidt og Mia Stampe Lagergaard.

7. Eventuelt.

Der blev opfordret til, at man rettede henvendelse til bestyrelsen, såfremt man konstaterede noget, som burde vedligeholdes på ejendommen.

Sølvfisk blev endvidere kort drøftet - bestyrelsen afventer resultat af skadedyrsbekæmpelsesindsats i naboforeningen, før de vil foreslå konkrete tiltag.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.45.

Som dirigent:

Nicholas Wantzin

I bestyrelsen:

Christina Terry (fmd.)

Peter Schandorph

Finn Asbjørn Jensen

Martin Hougaard Messerschmidt

Mia Stampe Lagergaard

B E S T Y R E L S E N S B E R E T N I N G F O R 2 0 1 9**Kære andelshavere**

Rigtig godt nytår! Vi håber, at I alle er kommet godt ind i det nye år og ser frem til at samles til årets ordinære generalforsamling tirsdag den 21. januar i Brorson Kirke i Rantzausgade. Mød op og vær med til at træffe de beslutninger, som gør A/B Hellebækgård til byens bedste andelsforening.

Herunder vil vi traditionen tro berette om det forgangne års begivenheder og projekter og berøre bestyrelsens planer for vedligeholdelse og udvikling af vores ejendom for de kommende år. Vi uddyber altid gerne til generalforsamlingen, hvis der er spørgsmål til vores prioriteringer.

Brug vores fælles kommunikationssystem - Probo

I år har vi valgt at sende indkaldelser og regnskab ud via foreningens & administrators lukkede kommunikationssystem ProBo – og derved spare mange tusinde sider papir og print og ressourcer på bud og omdeling.

ProBo, som alle andelshavere har fået invitation til at bruge, er en platform, som er specielt udviklet til foreningers behov. Den er brugervenlig og sikker samtidig med, at den kan sikre, at vi opfylder persondataforordningen. Bestyrelsen ønsker derfor, at alle foreningens vigtigste nøgledokumenter – såsom indkaldelser, referater, regnskaber, vedtægter etc. udelukkende skal kunne hentes i ProBo fremover, og at vi vænner os til, at kommunikation til og med administrator foregår der. ProBo notificerer automatisk beboere nemt og hurtigt, når der er vigtig information, og sparar bestyrelsens tid brugt på praktiske ting.

Vinduerne i mål – og så alligevel ikke

Knapt var vores store byggeprojekt fra 2018 afsluttet før vi bemærkede fejl på de nye vindueshængsler. Flere steder var de allerede begyndt at rustne ualmindeligt hurtigt. Leverandøren (IdealCombi) reagerede hurtigt – og iværksatte en udskiftning af samtlige nye vindueshængsler. Dette arbejde påbegyndtes i oktober. Pt. udestår få opgange samt et opsamlingsheat med diverse. Meld meget gerne ind, hvis I observerer fejl eller mangler på jeres nye vinduer, så vi kan få det med på opsamlingen her i 2020.

Derudover venter vi stadig på en ibrugtagningstilladelse fra Københavns Kommune til vores solcelleanlæg. Behandlingstiden for byggesager er tæt på et år, og der er ikke noget, vi kan gøre, selv om det er dybt frustrerende - suk.

Ventelister

I efteråret valgte vi at åbne vores eksterne venteliste for opskrivning. Dette skyldtes meget få aktive på vores venteliste – til trods for, at listens første 150 opskrevne ikke er andelshaveres børn. Fra bestyrelsens side havde vi en forventning om, at vi sagtens kunne åbne listen og lade de, der måtte ønske det, skrive sig op, men vores administrator gik i panik, da de modtog 400 navne og indbetalinger på en halv dag, hvorefter de måtte lukke listen igen for at gøre status. Vi har nu aftalt med administrator, at vi åbner listen op en gang mere først i det nye år – men giver en behørig frist, så alle de, der ikke nåede det

sidst, får en chance mere. Vi varsler åbningen via Probo, på vores hjemmeside, Facebook-side og ved opslag i opgangene. Og ja, konklusionen på denne øvelse må være, at A/B Hellebækgård er et meget attraktivt sted at bo ☺. Derudover vil der altid være åbent for at børn af herboende andelshavere kan skrives på listen.

Den evindelige VVS-saga

Ikke et år er gået, hvor vi ikke har arbejdet videre med vores tilbagevendende problemer med manglende tryk og varmt vand i ejendommen. For trods alle vores tiltag tidligere år, har vi fortsat problemer. Vi fik i 2019 kontakt til en specialist i tryk hos Frederiksberg Kommune, som har brugt nogle konsulenttimer på at undersøge vores system.

Konklusionen er bl.a., at vandtrykket, som vores bygning modtager udefra, er for lavt, fordi det er dimensioneret ift. datidens antal vandhaner og badeværelser – dvs. under halvdelen af, hvad vi har i dag. Vi har modtaget en række anbefalinger til konkrete tiltag – bl.a. at montere trykforøgere etc., og det vil vi arbejde videre med først i 2020. Bliv endelig ved med at melde ind, når I oplever problemer, det er den eneste måde vi kan komme videre på.

Skægkræ og sølvfisk

Et andet favorit-diskussionsemne blandt beboerne er de allestedsnærværende sølvfisk, som nu også viser sig at have fået selskab af deres norske og mere aggressive fætter, skægkræet, her i foreningen. Det kræver en koordineret indsats at forsøge at komme disse til livs – en indsats som omfatter skadedyrsbekæmpelse med kemikalier i alle lejligheder, kølderrum og loftsrums samtidig, og der er ingen garanti for effekten. Via vores rådgiver har vi fået kendskab til, at nabojendommen har et konkret skadedyrsbekæmpelsesprojekt i gang, som vi følger. Så snart de har en konklusion på effekten deraf, vil vi beslutte, om vi forsøger her i ejendommen.

Drift og vedligehold

Året bød som altid på diverse drifts- og vedligeholdelsesopgaver. I gården har vi haft 'pestangreb' på en del af klatreplanterne, vi har renoveret legepladsen og cykelskuret i Nivågade-enden. Og her i vinter er det tydeligt, at også vores kære rotunde snart trænger til renovering. Derfor vil vi snart skulle renovere denne også.

Vi modtog i efteråret et påbud fra Københavns Kommune om at rydde gården for cykler, så renovationsmedarbejderne kunne komme til, og vi konstaterede hurtigt, at det ikke hjalp så meget blot at påbyde cyklisterne at holde mere orden.. Derfor fik vi i dagene op til jul TagTomat til at etablere en udgang direkte ud til Gilbjerggade, som umiddelbart ser ud til at fungere til stor glæde for renovationsfolket.

... Og cykler har vi stadig mange af i gården. Så først i 2020 vil vi finde plads til et par cykelstativer mere og samtidig optimere den eksisterende parkering. Vi har modtaget og godkendt tilbud. Det er også TagTomat, som kommer til at udføre dette arbejde.

I øvrigt vil vi i forhold til ejendommens drift altid opfordre til, at du selv hjælper til. Sving en kost i kølderen, hjælp med at holde legetøjet i gården på plads, gør en god gerning ved at smide det affald, du finder, i skraldespanden - også selv om det ikke er dit. Vicevært Michael og hans folk når ikke hele ejendommen rundt hver dag. Hjælp derfor gerne til og meld til ham eller til Globel, hvis du oplever dørpumper, der skal justeres, pærer der blinker, vaskemaskiner, der er i udu eller ruder, der er smadrede osv. Husk, at Hellebækgård er

vores fælles ejendom og at alles årvågenhed er nødvendig for, at vi kan holde vores hus fint og fungerende.

Negativ rente - konsekvenser heraf

Vi bor i en veldrevet forening med en særdeles sund økonomi. Det er dejligt. Men det betyder også, at vi har penge på kontoen, som vi i det nuværende økonomiske klima bliver straffet for at have stående. Så anbefalet af vores administrator har vi besluttet, at vi fra 1. marts sætter boligafgiften ned med 10% for alle andelshavere. Samtidig bibeholder vi den årlige 2% forhøjelse i boligafgiften.

Festligheder, loppemarked og fremtidens festivitas

I februar holdt vi fastelavn med tøndeslagning, udklædning og fastelavnsboller til alle. Finn og Rikke fra bestyrelsen tog igen festplanlægger-teten og arrangerede fest med tønder til både voksne og børn, og mange børn og forældre deltog. Der var præmier til kattekonger og dronninger og snacks til alle (også dem der ikke har børn).

Sidste lørdag i august holdt vi sommerfest i teltet i gården med hoppeborg, fadøl, grill og Limbo-dans. Som altid en rigtig hyggelig dag og aften – som sluttede med et kæmpe tordenskrald. Søndag før Halloween arrangerede Rikke et uhyggelig eftermiddag i gården med græskarudskæring og snacks. Første søndag i advent holdt vi juletræstænding i gården med stort fremmøde, 10 liter gløgg, 200 æbleskiver, masser af nisser og dans om træet. Kæmpe tak til Finn, som stod for dette arrangement helt på egen hånd.

Fra bestyrelsens side er vi glade for de sociale aktiviteter i foreningen – og vi ser gerne endnu flere. Så hvis du har ideer og lyst til at gøre noget for fællesskabet, så kontakt bestyrelsen, som kan hjælpe med ideer, logistik og budget til dit arrangement. Husk også, at foreningen både har telt, stole og borde. Teltet skal dog udskiftes i 2020, da det kom i karambolage med en lift i gården.

Og måske er det også i 2020, at vi skal genoptage projekt festlokale i kælderen?

Aktivitetsrum – for alle

Foreningen har flere aktivitetsrum i kældrene, som alle kan benytte. Foreningens snedkerværksted finder I i kælderen under Humlebæksgade 22, vores hobbyrum til syning, hygge og formningsaktiviteter befinner sig i hjørnet under Gilbjerggade 4 og vores cykelværksted er i hjørnet under Nivågade 1. Rummene er møbleret med det nødvendige – og har også forskelligt værktøj, så det er bare at gå i gang. Brug rummene og fyld dem op med alle mulige ideer og kreative sysler. Husk, at husorden også gælder for hobbyrummene.

Fællesskabet trives – brug det!

Fællesskabet trives rigtig godt i vores forening, og flere og flere grupper og fællesskaber opstår, godt hjulpet af de sociale medier. Én god gruppe er '**Naboer i Hellebæksgård**' på Facebook – som bruges af beboerne til alt fra lån af maling og værktøj til udlodning af teaterbilletter, kasserede møbler osv. Meld dig ind i gruppen, hvis ikke du allerede er. Der sker mange gode ting. På Facebook har vi også siden: **A/B Hellebæksgård**. Gå ind og 'synes om' siden.

Som altid vil vi også opfordre til at skrive sig på den interne venteliste, hvis man er interesseret i at flytte internt. Det foregår hos Wantzin Ejendomsadvokater. Vores interne ventelister har altid forrang i forbindelse med salg. Kender du nogle udefra, som er interesseret i foreningen, så bed dem holde sig orienteret via vores hjemmeside.

Vi ses til generalforsamlingen, hvor vi som altid håber på et talstærkt fremmøde. Husk at give din nabo en fuldmagt med, hvis ikke du selv kan komme! Hver andelshaver kan medbringe 1 fuldmagt.

På snarligt gensyn.

Bestyrelsen

Mia, Peter, Tobias, Finn, Rikke, Sara & Christina

Beretning fra sekretæren 2019

I 2019 er der blevet solgt 14 andele hvoraf størstedelen er folk som flytter fra foreningen, dog med nogle interne flytninger og en enkelt byttesag. Derudover har vi en enkelt lejebolig som bliver sat til salg inden længe. Det betyder at vi har fået flere nye i foreningen, som alle kommer med en glæde og positiv energi over at have fået muligheden for at komme ind i foreningen.

Antallet af andele som er blevet solgt passer meget fint med det årlige gennemsnit, dog har størstedelen af salg ligget henover sommeren hvilket har betydet en stor spidsbelastning, både på mit skrivebord, men også hos vores administrator der også melder om en øget aktivitet generelt på andelsoverdragelser.

Nogle generelle ting som er værd at vide ved salg af din lejlighed er:

- Fra du/I tager kontakt til sekretæren omkring salg, vil der minimum gå 2 ½ måneder til overdragelse. Det kan være længere hvis salget ligger over en ferie, eller der skulle opstå komplikationer (f.eks. køber springer fra)
- En synsrapport og nøgleskema af din/jeres lejlighed er valid i ca. 8 måneder, medmindre man laver forbedringer i perioden. Så hvis man leger med tanken om at sælge kan man med fordel få startet processen. BEMÆRK syn af lejlighed koster 3.400dkk, denne udgift bliver delt med køber ved salg.
- Mindre lejligheder kan have en længere tidshorisont mht. overtagelse/salg.

I 2020 har jeg ambitioner om nogle forbedringer og justeringer som gerne skulle give et bedre overblik over processen ved salg.

Layout ved opstilling af lejligheder vil også blive opdateret.

BILAG 3



A/B Hellebækgård
Nivågade 1
2200 København N.

Dato.22/12-19

TILBUD

Efter aftale fremlægges hermed tilbud på etablering af toiletter, køkken og festlokale i kælder.

Arbejdsbeskrivelse:

Vægge og lofter:

Nedtagning af ca. 20 kælderrum.

Opsætning af nye lofter med stålkonstruktion, 100mm isolering og 2 lag gips.

Papirbånd i samlinger og spartling.

Fuldspartling af lofter.

Slibning og microdispers af lofter.

Lydfuge i alle samlinger og hjørner.

Ny glasfilt i lofter.

2 x maling med Dyrup Robust glans 5, lys råhvid i lofter.

Afrensning af kældervægge for gammelt puds og maling.

Oppudsning af vægge.

Levering og montering af 3 stks facadedøre med lås.

Levering og montering af 2 stks. Swedo standard indvendige døre/karme imellem festlokale/køkken og festlokale/toiletter.

Eksisterende vinduer let slibes og 2x males.

2x maling med Dyrup diffusionsåben murmaling på vægge.

Bortkørsel af affald.

Udgravning af kælder:

Udgravning af ca. 100 kvm kældergulv i omkring 30-35cm dybde.

Isolering af terræn med 100-150mm sundolitt, for at få højst mulig lofthøjde.

Udlægning af armeringsnet.

Støbning af ca. 10cm beton med delitationsfuger og kantisolering.

Bærende vægge og nye dørhuller:

Ingeniør beregninger.

Bærende væg imellem stort opholdsrum og nuværende hobbyrum udvides til ca. 2,5m åbning.

Etablering af 2 nye dørhuller i bærende vægge.

2 x toiletter:

Kloakrør trækkes fra nærmeste faldstamme ved opskæring i eksisterende betondæk.

Opsætning af 2x geberit stativer til væghængte toiletter + Ifø eller Duravit toiletskåle.

Opbygning af skillevæg imellem toiletter.

Levering og montering af 2 standard Swedo karmsæt med hvide glatte døre.

Koldt/varmt vand og afløb til bademøbel fræses ind i væggen.

Etablering af lampeudtag, afbryder og 1 stk stikkontakt.

Montering af nyt blücher gulvafløb.

Vådrumssikring af gulve.

2x maling af vægge med Dyrup murmaling.

Gulvbelægning:

Levering og montering af ca. 100kvm gulvklinker.
Fugning af gulvklinker med standard mørtefuge efter kundens farvevalg.

VVS:

Levering af 4 nye radiatorer.

Ny rørføring til radiatorer.

3 stks monteres i festlokale.

1 stks. monteres i nyt køkken.

Hvor der er vvs-samlinger i loftet monteres en inspektionslem.

EL:

Nuværende kabler i lofterne lovliggøres så de kan skjules i nye lofter. Evt. opsætte plastik kabel kanaler.

Nye udvendige stikkontakter med synlig kabelføring.

Nye udvendige lampeudtag med synlig kabelføring.

Nyt køkken:

Kloakrør trækkes fra nærmeste faldstamme ved opskæring i eksisterende betondæk.

Koldt/varmt vand og afløb fræses ind i væggen.

Ny køkken EL-installation til nye hvidevarer.

3 stks dobbelt stikkontakter over bordplade.

Lampeudtag og afbryder.

Levering og montering af nyt køkken, bordplade og hvidevarer.

Bemærkninger/forbehold:

Der er afsat 100.000kr i tilbuddet til nyt køkken, bordplader, hvidevarer og montering.

Der er afsat 35.000kr i tilbuddet til nye gulvklinker. Arbejdsløn til fliselægning er beregnet ud fra en størrelse flise omkring 60x60cm.

Der er afsat 7500kr til et bademøbel med amature.

Inden udgravnings af kælder laves der nogle test huller omkring eksisterende fundament, for at se hvor dybt fundamentet går ned. Eksisterende fundament skal min. gå 35cm ned under nuværende betondæk, for ovenstående udgravnings kan lykkes uden understøtning af fundament. Ligeledes skal indvendige bærende vægge have samme fundament dybde. Der udgraves ikke under fundament niveau. Understøtning af fundament er ikke en del af tilbuddet.

Målet med udgravnings er at få ca. 15cm ekstra lofthøjde. Hvis man ønsker endnu mere ekstra lofthøjde kan dette aftales mod merpris.

Hvis udgravnings jord er særlig forurenset, vil der være tillæg for bortskaffelse.

Der vil under renoveringen blive taget et vindue ud, så bygge affald kan bortkøres denne vej.

Arbejdsløn til arkitekt firma for godkendelse hos kommunen er ekskl. i tilbuddet. Dette anslås til ca. 25.000kr.

Der vil efter renoveringen være 3 nødudgange fra festlokalet og køkkenet.

Der tages forbehold for evt. kabler eller kloak under eksisterende betondæk.

Hvis højt grundvand skaber problemer under udgravnings er arbejde vedr. dette ekskl. i tilbuddet.

Vægge behandles med diffusionsåbne materialer, så væggene kan ånde. Evt. senere fugt problemer grundet grundfugt, manglende ventilation eller varme er ikke Cbbygs ansvar.

Vægge afsluttes med malet pudsstruktur.

Der forventes ikke arbejde på nuværende vvs i lofterne, så dette er ikke indregnet i tilbuddet.

Vægge og loft i nuværende renoveret hobbyrum males kun, så der tages ikke ansvar for tidlige materialevalg i dette rum.

Til nyt køkken trækkes nye installationskabler. Men evt. en ny EL-tavle/ måler og arbejde vedr. dette er ekskl. i tilbuddet.

Stikkontakter i festlokale er udvendige stikkontakter med synlig kabelføring.

Hvis man ønsker spots som belysning er dette ekskl. i tilbuddet. Der skal regnes med ca. 850kr inkl.

moms pr. spot med arbejdsløn, Led spot og materialer.
Der skal kunne gives tilladelse til opsætning af containere.

Kælderrum som nedlægges skal være tømt inden opstart. Evt. bortkørsel af kælderrumsaffald afregnes på timebasis.

I nuværende kælderrum, hvor der etableres toiletter er der nogle vægge med glasrude. Det er en forudsætning at disse ikke er bærende. Evt. beregninger og jerndrager er ekskl. i tilbuddet.

Vedhæftet plantegning er en skitse og ikke målfast. Køkkenindretning aftales nærmere.

Arbejdet vil stå på i ca. 3 måneder fra opstartsdato.

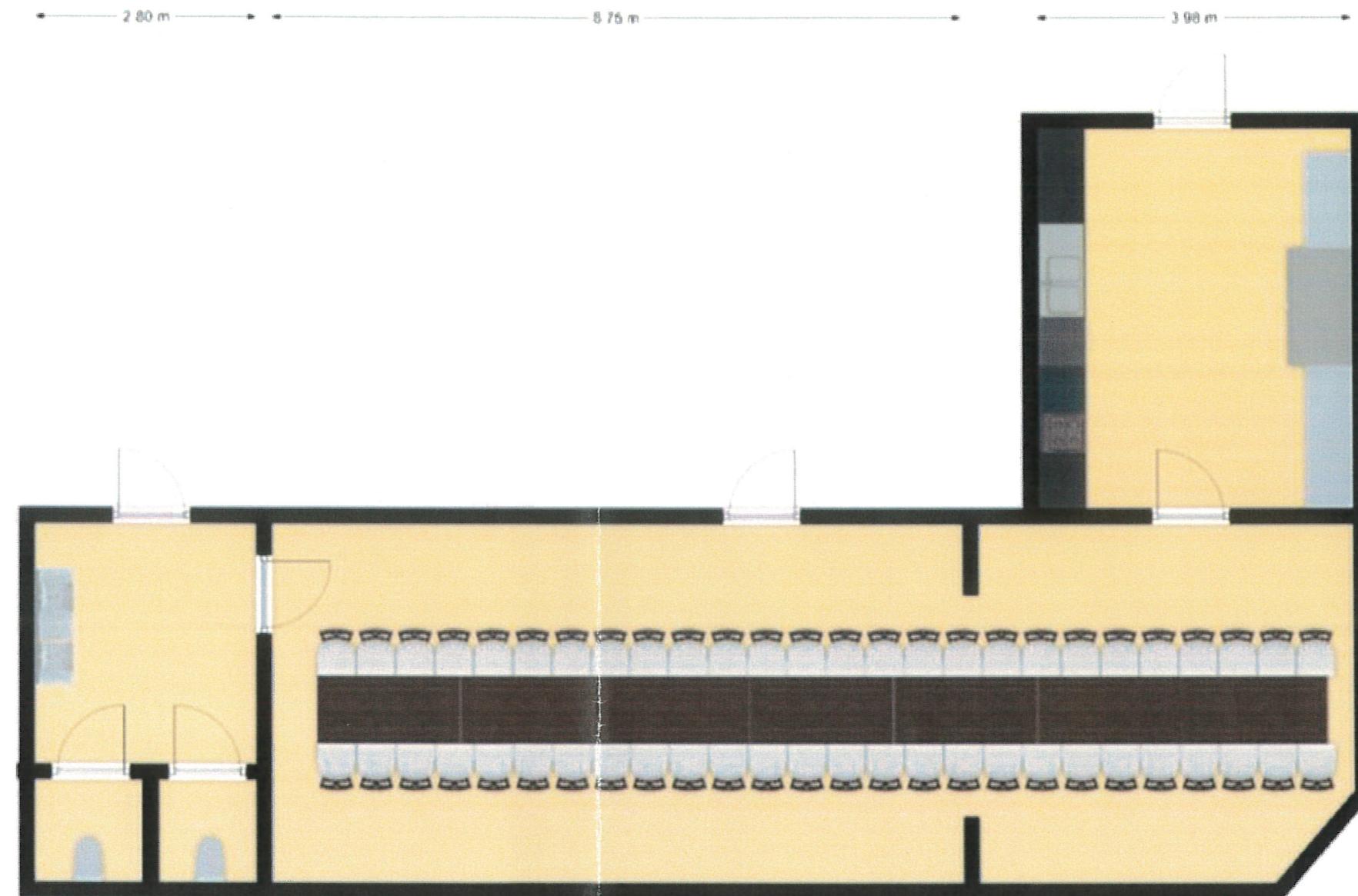
Arbejde som ikke er beskrevet i tilbuddet afregnes med 375kr i timen ekskl. moms eller efter aftale. Ved accept af tilbud betales 25% af tilbudssum inkl. moms inden opstart. Herefter betales der rater af 25% i forhold til hvor langt projektet er. Når projektet er afsluttet betales de sidste 25% inkl. evt. ekstra arbejde.

Tilbuddet er gældende 60 dage fra d.d.

Samlet pris inkl. materialer

1.489.800 kr. inkl. moms

Med venlig hilsen
Christian Raaberg-Bruun v/ CBByg



— 2.80 m — 8.76 m — 3.98 m
— 1.35 m — 1.24 m — 8.76 m — 3.73 m
— 17.13 m —

 Free SD export
floorplan

INDKOMNE FORSLAG TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

A/B Hellebækgård, Tirsdag den 21. januar kl. 18.30 i Brorson Kirke

Forslag fra Eyvind Sundenæs og Karin Gottenborg, Humlebækgade 18, 4tv:

Forslag til behandling på Generalforsamlingen 21. Januar:

Afhjælpning af lavt vandtryk og afsættelse af midler til afhjælpningen f.eks. afsættelse af en ramme på kroner 1.000.000.-.

Begrundelse:

I humlebækgade 18 4.tv har vi siden 2012 været plaget af lavt vandtryk og mange partikler i vandet som stopper diverse filtre. Vi har løbende været i kontakt med bestyrelsen, vi har skiftet alt VVS ud i vores lejlighed og har haft skiftende blikkenslagere til at se på problemet, men her 8 år efter er vi i samme situation som i 2012 med lavt vandtryk og mange partikler i vandet der stopper filtre.

Med venlig hilsen Eyvind Sundenæs og Karin Gottenborg
Humlebækgade 18 4tv.

Forslag fra Thomas Klovn Carlsen, Humlebækgade 30, 4:

Det er stadig et stort problem med skadedyr på vores altaner!

Jeg skal endnu engang gøre opmærksom på, at det ifølge ABF er bestyrelsens ansvar, at gøre noget ved det ;o)

Jeg foreslår, at vi nøjes med at få sat wire op over de altaner der har problemet.

Materiale til opsætning af duewire over 10 altaner koster ca 4000,- på www.duepigge.dk (2x5 m pr altan). Jeg ved ikke hvad det koster, at leje en lift og at få Michael eller en anden kvalificeret håndværker til at montere, men tænker, at det ikke kan være den helt store merudgift, hvis det bliver gjort i forbindelse med rensning af tagrenderne?

Er det et forslag i vil/kan gå videre med?

Hvis ikke vil jeg gerne have det med som et forslag på generalforsamlingen.

Modforslag fra Bestyrelsen:

Vi har tidligere indhentet flere tilbud på duesikring af vores øverste altaner – og har fået helt andre priser, som lå nærmere de 300.000 kr. ex moms.

Da vi ikke modtager henvendelser ang. duer generelt, vurderer vi, at problemet ikke er stort. Bestyrelsen foreslår derfor, at vi monterer duepigge eller wire på Thomas altan på forsøgsbasis, og efter en testperiode vurderer vi, om samtlige 4. sals lejligheder skal monteres duesikring.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Martin Hougaard Messerschmidt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellebæksgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-752966481563

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-02-03 09:13:48Z

NEM ID 

Nicholas Sigurd Lange Wantzin

Administrator

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-442080899746

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-02-03 09:14:15Z

NEM ID 

Peter Schandorph

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellebæksgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-208371297214

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-02-03 15:13:38Z

NEM ID 

Christina Neel Hedegaard Terry

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hellebæksgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-681436927340

IP: 62.66.xxx.xxx

2020-02-05 09:05:41Z

NEM ID 

Finn Asbjørn Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellebæksgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-058213178609

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-02-05 10:04:45Z

NEM ID 

Anna Mia Stampe Lagergaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hellebæksgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-111716426445

IP: 192.66.xxx.xxx

2020-02-06 14:41:40Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejet i denne PDF, tilfældet af at de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejet i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>