

AB Tjenestemændenes Byggeförening

Ordinær generalforsamling den 30. marts 2023 kl. 18.30

Afholdtes ordinær generalforsamling i "Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4-8, "Teatersalen", 2500 Valby med følgende dagsorden:

Generalforsamlingen indkaldes med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Altana og Byens Byggerådgivning deltager og svarer på spørgsmål tilhørende foranstående altanprojekt, som tidligere er besluttet på generalforsamling i 2020.
3. Godkendelse af bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
5. Forelæggelse af driftsbudget 2023 til godkendelse og beslutning om boligafgiften.
6. Indkomne forslag.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af aktivitetsudvalg/festudvalg.
10. Valg af flagmester.
11. Valg af revisor.
12. Eventuelt.

Repræsenteret var 29 andelshavere ud af 93 mulige (heraf 4 ved fuldmagt) svarende til ca. 31% fremmøde. Heidi Sommer fra WA ApS var også repræsenteret.

Formanden Alexander Hviid bød velkommen.

Pkt. 1. - Valg af dirigent og referent.

Heidi Sommer blev valgt til dirigent og referent, hvorefter generalforsamlingen med henvisning til vedtægtsmæssige formalia blev erklæret for lovlig og beslutningsdygtig.

Pkt. 2. – Altana og Byens Byggerådgivning deltager og svarer på spørgsmål tilhørende foranstående altanprojekt, som tidligere er besluttet på generalforsamling i 2020. Der er vedhæftet tilbud fra august 2023 samt opdateret pris pr. altan inkl. mdr. ydelse med nuværende rente. Bemærk, pris på altan og ydelse pr. måned ved del af fælleslån er vejledende.

Altanudvalget Kasper Ranum opsummerede status på altanprojektet, som nu desværre kan "fejre" 4-års fødselsdag. Foreningens tidligere rådgiver PJP, havde i forbindelse med projektet glemt en deadline hos Kommunen, således at sagen skulle starte forfra i Kommunen, som jo som bekendt tager op til 1 år +. Dette gjorde at altanudvalget samt bestyrelsen ikke havde tillid til at projektet skulle køre videre med PJP. Foreningen fik ulempegodtgørelse af PJP for forsømmelsen. Derfor entres der nu med nye rådgivere fra Byens Byggerådgivning som har medarbejdere, der kender ejendommen godt fra tidligere og som bestyrelsen har haft gode erfaringer med.

Efter generalforsamlingen vil der komme en ny tilmeldingsrunde fra administrator med deadline for tilmelding på 3 uger, så projektet langt om længe kan sættes i gang.



Medlem af
**EJENDOM
DANMARK**

Lucas Grandahl Schmidt fra Byens Byggerådgivning samt Cemil Kocak fra Altana præsenterede sig selv, hvorefter forsamlingen stillede spørgsmål til projektet:

- Når underskrevne aftaler foreligger, skal der søges om byggetilladelse i Kommunen, altanerne skal bestilles og produceres, og sidst skal de sættes op. Dette tager i gennemsnit op til 14 mdr. alt afhængig af hvor hurtig Københavns Kommune godkender projektet.
- Prisen for altan vil være afhængig af hvor mange, der tilmelder sig projektet. Et projekt på mindre end 8 altaner anbefales ikke. Derfor anbefales det at tilmelde sig nuværende altanprojekt ved ønske om altan, da der ikke er planer om fremtidige altanprojekter i foreningen på nuværende tidspunkt og kan gå mange år, før/hvis det bliver aktuelt.
- PJP fik mundtligt tilsagn fra Kommunen på, at der ikke må skæres huller i gitterne på ejendommen, men at de gerne må fjernes, hvilket gør at fredningsparameter for gitterne bortfalder. Kommunen skal dog først behandle sagen skriftligt, førend dette kan siges med sikkerhed. Det vil være alle gitterne, der skal fjernes, og foreningen vil bekoste dette, som er vedtaget på en tidligere generalforsamling. Såfremt det ikke godkendes fra Kommunen, kan andelshaver vælge at få altan til gårdsiden i stedet, uden at det forlænger sagsbehandlingstiden nævneværdigt. Det kræver dog en hurtig beslutning fra andelshaver herom.
- Altanerne vil ligne de eksisterende altaner, der er på ejendommen, så vidt muligt.
- Andelshaverne vil blive varslet, men det forventes at Altana skal ind i lejlighederne 2 gange. Når ny altandør skal isættes, samt når lysning skal repareres. Det tager ca. 3-5 dage pr. altan i effektiv arbejdstid. Der laves en opgang ad gangen.
- Når altanerne er opsat, vil der blive lavet en mangelgennemgang, hvor alle andelshavere skal tage stilling til evt. fejl og mangler. Dette kan være hak i væg, gulv, manglende reparationer mv.). Derefter vil rådgiver gennemgå manglerne med entreprenør, og de vil efterfølgende blive udbedret. Det vil være "successiv mangelgennemgang" - opgang for opgang - så man laver mangelgennemgangene ifm. byggemøderne.
- Altanen har forskellig pris afhængig af hvor de hænger og ligger på ejendommen. Prisen på altan på 4. sal er f.eks. dyrere idet den skal fastgøres yderligere, da 4. sals altaner er mere udsat fra vind/vejr mv. Det forventes at altanerne kan opsættes uden yderligere indbræk i lejlighederne, men hvis den ikke kan, er indgreb i lejlighederne med i prisen (kun originale gulve – ikke klikgulv, gulvtæppe mv. oven på det originale gulv.)
- Når opmålingsmand til dørene fra Altana kommer ud, tages der også stilling til, hvor radiator skal hænge. Det er individuelle løsninger, alt afhængig af hvad andelshaver ønsker. Dog bedst at bibeholde radiatorrør, hvor de er, da det er den billigste løsning. Rør under gulv koster ekstra.
- Der anbefales ligeledes udadvendte altandøre, da indadvendte døre er mere udsat for vind/vejr/blæst/storm, som gør at de på sigt hurtigere bliver slidte/utætte end udadvendte altandøre. Cafedøre anbefales heller ikke, da døren er tung og hænger og ligeså hurtigere har brug for vedligehold. Det er 3-fagsdøre, hvor 2 fag bliver brugt til dør. Dette er fast, således at ejendommen ser ensartet ud og bevarer sit æstetiske udtryk.
- Altanerne vil så vidt muligt blive påsat fra platform med kran. Der kan forekomme tryk på belægningserne efterfølgende. Det kan være at hække skal fjernes, hvis det ikke kan lade sig gøre at få liften ind uden dette indgreb. Der er afsat et beløb til reetablering af haver i projektet. Havernes græsplæner vil formegentlig ikke se pæne ud lige efter projektet, men vil komme sig efterfølgende. Hække er i øvrigt foreningens vedligeholdelsesansvar jf. vedtægterne.
- Der blev sat spørgsmålstegn ved om altan i stueetagen ikke kan godkendes af Kommunen pga. overskredet byggeprocent. Det er Altanas samt BB's erfaring, at Kommuner er blevet mere

strikse herom, men det er i sidste ende Kommunen, der tager stilling hertil, når byggeansøgning indsendes. Dette da stuealtaner tager areal fra fællesarealet i gården.

- Altandøre i stuen er bredere i karmene, da de er mere udsatte end på de øvrige etager, og derfor bedre indbrudssikrede.
- Teknisk rådgiver er på for at sikre at kvalitet, tidsplan og økonomi i projektet overholdes. De afholder løbende byggemøder med entreprenør og sikrer at projektet afleveres i forventet og aftalt kvalitet. WA ApS er bindeled mellem alle parter. WA ApS har sørget for alle indledende tiltag til projektet, sørger for tilmelding, økonomien med lån/kontante indbetalinger og meget andet.
- De allerede afholdte udgifter til projektet, fra da PJP var rådgiver, betales via dette projekt.
- Der er en indeksregulering i tilbuddet fra Altaner, såfremt projektet ikke er afsluttet indenfor 12 mdr. Dette såfremt byggeindekset er steget. Det forventes ikke, idet der pt. er stagnerende priser, men det er en risiko.
- Der findes forskellige løsningsforslag, hvis man skal have trappe ned til haven f.eks. med eller uden repo. Dette skal andelshaver tage stilling til.

Pkt. 3 – godkendelse af bestyrelsens beretning.

Se vedlagt.

Beretningen blev taget til efterretning uden spørgsmål eller kommentarer.

Pkt. 4 – Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

I regnskabet er der lagt op til at foreningen bibeholder fastfrysning af valuarvurdering fra 31.12.2019 på 130 mio.kr. med en andelskrone på 2.377,35. Der er derudover vedlagt en alternativ andelskroneberegning, hvor foreningen træder ud af den fastfrosset valuarvurdering, og benytter ny valuarvurdering for 2023 til jeres stillingtagen. Andelskronen stiger i den forbindelse til 2.482,84. Se vedlagte sammenligning på de 2 modeller.

Heidi Sommer gennemgik udsendte årsregnskab for 2022 med resultatopgørelse, aktiver og passiver. Årsrapporten viste et overskud på 292.772 kr. efter afdrag mod et forventet underskud på -748.425 kr. Dette hovedsageligt da der ikke er brugt så meget til vedligehold som afsat.

Der er brugt mere el end afsat. Bestyrelsen har undersøgt at det hovedsageligt er pga. de stigende priser på el. Der er dog også kommet noget ekstrabelysning ved 27A og 37A. Bestyrelsen vil undersøge om det kan betale sig at skifte el-selskab.

De andelshavere, der har optaget lån igennem foreningen til altan, skylder foreningen tilsammen 4.252.177 kr. Lånet betales retur via et realkreditlån, som foreningen har optaget.

Foreningen likviditet pr. 31.12.2022 udgør 2.171.630 til likviditetsudsving samt fremtidig vedligehold.

Foreningens valuarvurdering pr. 31.12.2022 udgør 150.000.000 kr. Bestyrelsen indstiller i dette regnskab at den fastfrosset værdi fra 2019 på 130.000.000 kr. fastholdes, og der samtidig hensættes yderligere til evt. forringelse af kursværdi. Kursværdien i dette regnskab er høj i forhold til de andre år, idet renterne er steget, så foreningens lån er på papiret billigere at indfri. Dette forslag giver en andelskrone på 2.377,35 kr. pr. andelsindskud.

Heidi Sommer gennemgik andelskroneberegningen i regnskabet, samt den vedlagte alternative andelskroneberegning, hvor foreningen går ud af den fastfrosset værdi og benytter valuarvurderingen fremover med 21.250.000 kr. i reserver. Dette vil give en andelskrone på 2.482,84.

- Bestyrelsen er klar over, at de f.s.v.a. andelskronen har konservativ tilgang og går med "livrem og seler", men bestyrelsen ønsker en rimelig, men forsigtig andelskrone med kontrollerede stigninger. Derudover er ejendomsmarkedet i 2022/23 gået helt i stå, så det vides ikke hvor meget valuarvurderingen eventuelt falder med næste år, hvorfor holdningen er, at det er for tidligt at gå væk fra den fastfrosset værdi.
- Nogle andelshavere mente at bestyrelsen er overforsigtige, og at andelskronen burde følge markedet med en 10% reserve, som burde være nok at stå imod med.
- Der tages stilling til andelskronen og reserver hvert år.

Regnskabet blev godkendt med 23 stemmer for. Foreningen bliver i den fastfrosset værdi på 130.000.000 kr. med en andelskrone på 2.377,35 kr.

Pkt. 5 – Forelæggelse af driftsbudget 2023 til godkendelse og beslutning om boligafgiften.

Bestyrelsen indstiller en 2% stigning i boligafgiften for at imødekomme inflation samt prisstigninger. I kan se på side 2 i budgettet hvad det betyder for jeres lejlighed.

Heidi Sommer gennemgik budgettet for 2023, der viste en boligafgiftsstigning på 2% pr. 01.05.2023. Der afsættes 550 t.kr. til vedligehold, hvilket gør at der budgetteres med et overskud på 4.380 kr.

- Det er mange år siden, at der sidst var en boligafgiftsstigning. Det har typisk kun været i forbindelse med vedtagelse af projekter, hvortil der skulle optages lån.
- Bestyrelsen er klar over at foreningen har ca. 2,1 mio.kr. i banken, men der er foranstående projekter, som pengene skal bruges til.
- Bestyrelsen vil få Byens Byggerådgivning til at lave en 3-5 års plan for hvilke projekter der skal igangsættes og hvornår. Bestyrelsen har ikke kompetencerne til at vurdere hvilke projekter der giver synergi at lave samtidig.
- Port, fordøre til opgange mv. lukker ikke ordenligt og kan ikke sættes i stand, hvorfor de skal udskiftes. Der vil i samme forbindelse blive kigget på en mere moderne løsning til dørtelefonerne samt evt. elektroniske låse.
- Bestyrelsen fik ros fra forsamlingen for at være på forkant.

Budget 2022 blev herefter enstemmigt godkendt.

Pkt. 6 – Indkomne forslag.

A. Det blev på generalforsamling 2020 besluttet, at bestyrelsen kunne optage fælleslån op til 6 mio.kr. til foranstående altanprojekt. Bestyrelsen og altanudvalget foreslår, at denne tilladelse ændres til at bestyrelsen bemyndiges til - i samråd med administrator - at optage byggelån/realkreditlån til projektet igennem foreningen. Projektet finansieres enten via kontante indbetalinger fra andelshaverne eller andelshaver bliver del af realkreditlån igennem foreningen, hvor boligafgiften reguleres. Lånets endelige størrelse kommer an på, hvor mange der tilmelder sig projektet, og hvor mange der ønsker at være en del af fælleslånet. Endelig rente og dermed boligafgiftsstigning på lånet, kendes ikke før lånet optages. Boligafgiftsstigningen reguleres via en fordelingsnøgle, da altanerne har forskellige priser

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

B. Det blev på generalforsamling 2020 besluttet, at der kunne gives tilladelse til at bygge altaner i stueetagen mod foreningens fælles gårdareal. Bestyrelsen og altanudvalget foreslår, at denne tilladelse trækkes tilbage. Se forslag.

Det er bestyrelsen samt altanudvalgets indstilling, at foreningen bør tilbagetrække denne tilladelse, da de efter nærmere overvejelser i samråd med rådgiver siden beslutning på generalforsamling er blevet klogere. De mener ikke at det er en god ide, at få altaner der tager fællesareal fra foreningens gård. De er klar over, at der ikke er mange stuelejligheder, der ønsker altan til gården nu, men tilladelsen vil foreligge for altid, og de kan komme løbende. Der vil ved en stuealtan altid blive taget høflighedsafstand, og det sydvendte areal i gården, som vil blive berørt, har mange allerede glæde af. Derudover er der problematikken med at foreningen bebyggelsesprocent er overskredet, men det ville Kommunen tage stilling til i forbindelse med godkendelse af altanen. Lejligheder i stuen kan derudover altid få altan/nedgang til haven ud til den anden side af ejendommen.

- Der var argumenter for at altan til stuelejligheder ikke tager så meget plads, og at fællesskabet bør tage hensyn til lejlighedernes individuelle behov hvis muligt.

Forslaget blev vedtaget med 20 stemmer for, at tilladelse til at bygge altaner i stueetagen mod foreningens fælles gårdareal trækkes tilbage og ikke længere er muligt.

C. For at imødegå et ønske om altan i stuelejlighederne mod gården, foreslår bestyrelsen og altanudvalget, at der gives tilladelse til opsætning af franske altaner for disse lejligheder.

- Det var argumenter for, at der ved en fransk altan vil komme for stor indsigt indtil stuelejlighederne fra gården.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

D. Bestyrelsen foreslår ændring af vaskepriser og indkøb af nyt sæbedoseringsanlæg. Se vedlagte forslag.

- Prisen for brugen af tørreskab hæves fra 1,95 kr. for 15 min. til 1,95 kr. for 8 min.
- Prisen for brugen af strygerullen hæves fra 0,50 kr. for 5 min. til 1,00 kr. for 5 min.
- Prisen for brugen af tørretumbleren hæves fra 1,35 kr. for 5 min. til 2,30 kr. for 5 min.
- Priserne for brugen af vaskemaskinerne forbliver uændrede (aktuelt koster vask med sæbe 15,00 kr. per vask, skylleprogram koster 2,00 kr. og centrifugeringsprogram er gratis).
- Indkøb af nyt sæbedoseringsanlæg fra Miele til vaskemaskinerne. Pris med montering vil koste ca. 37.000 kroner ex. moms og derudover ca. 1.500 kroner ex. moms per år i service. Der kan skiftes leverandør af sæbe, som fortsat skal være parfumefrit og Svanemærket.

Bestyrelsen foreslår prisstigninger, således at vaskeriet hænger sammen og afspejler udgifterne. Der har været stigning i el og gas, men ikke i vandpriser. Det er derfor kun tørrepriserne der stiger. Sidst en ændring til vaskeriet var oppe var i 2020, hvor priserne blev sat ned. I regnskab 2023 vil der komme et separat vaskeriregnskab, så man fremover har et bedre overblik over løbende indtægter samt udgifter. Bestyrelsen vil undersøge om der kan opsættes en separat bi måler til vand.

Forslagene blev afstemt separat, men blev alle vedtaget med majoritetsflertal.

E. Kjeldsgårdsvej 31, 2.th. foreslår indkøb og opsætning af kompostspand. Se vedhæftede forslag. Forslaget er ment til de med grønne fingre, som ønsker at eksperimentere. Kompostmodellen der skal

indkøbes skal være en lukket model. Den kunne stå nede for enden af haven ned mod naboejendommen.

- Der var bekymring omkring lugtgener og insekter.
- Der var argumenter for, at en lukket kompostordning i praksis vil være for lille til en forening af vores størrelse og kompostering generelt tager mange år.

Forslaget blev forkastet med majoritetens flertal.

Pkt. 7 - Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg er:

Bestyrelsesmedlem Nynne Ellegaard, som ikke genopstillede. I stedet blev Adam Vorting valgt.

Bestyrelsesmedlem Annie Wilson, som blev genvalgt.

Bestyrelsesmedlem Lone Vanell Hansen, som blev genvalgt for et år.

Pkt. 8 - Valg af suppleanter.

På valg var Bjørn Wilson og Kasper Ranum, som begge blev genvalgt.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Alexander Aarestrup Hviid (på valg i 2024)

Emilie Marie Øst Hansen (på valg i 2024)

Adam Vorting (på valg i 2025)

Annie Wilson (på valg i 2025)

Lone Vanell Hansen (på valg i 2024)

Pkt. 9 – Valg af aktivitetsudvalg/festudvalg.

Det nuværende aktivitetsudvalg bestående af Sofie Skjønning Christensen, Rikke Nikolajsen og Frederikke Rosell Heisel genopstillede ikke.

Det blev genopridset at bestyrelsen ikke har overskud/tid til at stå for arrangementer, hvorfor der skal et aktivitetsudvalg/festudvalg til at stå for løbende arrangementer, som typisk er arbejdsdag, sommerfest samt juletræstænding. Der er et budget på 15.t.kr., som kan bruges til alle årets arrangementer. Der må gerne laves flere/andre arrangementer, såfremt udvalget ønsker og det behøver ikke være de nævnte.

Der var ingen der meldte sig til udvalget. Alle har mulighed for at hjælpe med dette også uafhængigt at et udvalg. Man kan evt. via Facebook søge om hjælp fra andre, så der kommer nogle arrangementer i årets løb. Tag fat i bestyrelsen omkring udlæg hertil.

Pkt. 10 - Valg af flagmester

Der var ingen der meldte sig som flagmester. Alle har mulighed for at hente flaget, som ligger i postkassen, og sætte op på dage hvor man gerne må flage.

Pkt. 11 – Revisor.

Grant Thornton blev genvalgt.

Pkt. 12 – Eventuelt.

- Renovationsarbejderne klager over, at Felix Service lægger grene i den grønne container. Bestyrelsen tager fat i Birk herom og beder ham afhænde det på genbrugsstationen i stedet.
- Bestyrelsen vil undersøge om der kan komme sensor på skralderummet, men mener der var noget om at lyset skal være tændt når renovationsarbejderne kommer ind.

- Hvis beslag mv. på vinduerne indvendigt går i stykker, er det andelshavers egen udgift, da manglende vedligehold (som dette betegnes som) ikke er dækket af garantien på vinduerne. Man skal også selv vedligeholde silikonelister mv.

Da der ikke var yderligere til eventuelt, blev generalforsamlingen hævet kl. 21.35.

AB Tjenestemændenes Byggeforening – ordinær generalforsamling 30. marts 2023

BESTYRELSENS BERETNING 2022:

Salget af andele er i 2022 forløbet fint, der er stadigvæk stor efterspørgsel på andelsboliger. Igen i år har der været tendens til flere interne salg mellem nuværende andelshavere, som vi fortsat ser positivt på i bestyrelsen. Vi vil endnu engang henvise til foreningens Facebookgruppe, hvor salg kan annonceres til andre nuværende andelshavere. Vi byder velkommen til alle nye andelshavere i foreningen.

Vedligehold

Der er foretaget diverse vedligeholdelse på ejendommen i løbet af året, herunder reparation af tag med løse tagsten og fjernelse af gamle paraboler, der ikke blev brugt længere.

Beplantning

Gamle træer og buske er i 2022 blevet trimmet/beskåret af et professionelt firma, der udfører beskæring ud fra hvad, der er optimalt for det enkelte træ. Nye træer er blevet plantet i gården og i udvalgte forhaver efter de nye forskrifter i foreningen, hvor foreningen står for beskæring og vedligehold at større træer i forhaverne - vanding undtaget, hvor den enkelte beboer skal fylde de grønne vandingsposer.

Ny belysning på 27-siden

Efter kommunen har nedtaget gadelamper på 27-siden, er ny fortovsbelysning langs hele 27ABC-siden blevet etableret. Samtidig er el-installationerne på 27-siden blevet vedligeholdt.

Låse til loft

Der er installeret nye låse til loftet, som matcher ejendommens eksisterende systemnøgle.

Varmecentral forbedring

På baggrund af Hofors rapporter om renovering/udskiftning i varmecentralen blev der på deres anbefaling etableret spædevandsanlæg, nyt varmestyringsanlæg, temperaturfølerinstallation, div. ventiler samt isolering i varmecentralen (jf. forslag ved sidste generalforsamling).

Varmeforbruget har dette år ligget under det forventede, hvilket er positivt, og det kan håbes at ovenstående har bidraget hertil. Varmeforbruget sammenlignes med det "korrigerede varmebudget", der angiver det beregnede energiforbrug, set i forhold til hvor koldt den pågældende måned har været.

- 2021: Årligt korrigeret varmebudget 93,6 kWh/m², faktisk forbrug 96,8 kWh/m²
- 2022: Årligt korrigeret varmebudget 89,6 kWh/m², faktisk forbrug 84 kWh/m²

Derudover er der afkølingen, som er temperaturforskellen på forbrugsvandet, når det sendes tilbage til Hofo. Opnås ekstraordinær god afkøling, giver det besparelser fra Hofo. Der var håb om at

forbedringer også kunne have en gunstig effekt på afkølingen, men den er i år forværret.. Vi har fået ny årlig inspektion af Hofo, der angiver at det skyldes Hofo bl.a. har sænket fremløbstemperaturen, hvorfor afkølingsforskellen falder (intet fra vores side af, der kan gøres for at ændre dette). Derudover har Hofo nævnt yderligere tiltag og justeringer af ventiler, som vi arbejder videre med for at optimere varmecentralen.

Legehus

Vi har ved frivillig indsats af enkelte andelshavere bygget og malet nyt legehus. Det er blevet rigtig fint og er velbesøgt af foreningens børn og venner. Huset blev navngivet Solsikke efter afstemning. Der kommer et navneskilt 'snart'.

Sensommerfest

Tak til alle fremmødte for en dejlig sensommerfest og tak til aktivitetsudvalget for arrangementet. Vi håber at gentage succesen næste år. Fremover vil sommerfesten planlægges afholdt på fast dato hvert år nemlig den 3. lørdag i august måned af hensyn til alles planlægning. Derudover håber vi i bestyrelsen, at der fortsat kan nedsættes et udvalg til at planlægge arrangementer.

Faldstammer:

- Baggrund:
 - Tilbage i 2016 vedtog Generalforsamling, at faldstammer blev relinet/coated (i stedet for en fuld udskiftning). Arbejdet blev udført i 2017. Det har siden vist sig, at det materiale, der blev anvendt til coating ikke er langtidsholdbar, eller sagt på en anden måde sandsynligvis ikke holder de mindst 20-30 år, der var udgangspunktet for vedtagelsen af projektet. Bestyrelsen har de seneste år arbejdet med både projektets oprindelige bygningsrådgiver, og en ny rådgiver, samt naturligvis WA, for afklaring af muligheder for indsigelser og/eller erstatning. Konklusion på en meget lang proces, møder og forhandlinger er, at det ikke økonomisk kan betale sig for os at forfølge sagen gennem voldgift/retsinstans. Vi har dog indgået forlig på et i denne sammenhæng mindre beløb.
- Betydning:
 - Ovenstående betyder, at faldstammer forventeligt må udskiftes helt eller delvis inden for de nærmeste år. Der er i skrivende stund ikke udarbejdet konkrete planer, budget eller tidsramme for udskiftning. Bestyrelsen vil arbejde med ny rådgiver for vurdering af faldstammernes aktuelle stand og herudfra udarbejde forslag til projekt.

Kommende år/2023

Der arbejdes videre med altanprojektet sammen med altanudvalget. På generalforsamlingen vil der blive holdt oplæg herom. Derudover er der flere vedligeholdelsesprojekter - både små som relativt større - under planlægning og enkelte på pause afventende altanprojektet. Mere information vil følge løbende.

Forslag B.

Fremlagt af: Bestyrelsen og altanudvalget.

Tilbagetrækning af tilladelse til altaner i stueetagen mod gårdarealet.

Det blev ved tidligere generalforsamling besluttet at der kunne gives tilladelse til at bygge altaner i stueetagen mod foreningens fælles gårdareal.

Efter et længerevarende forløb med det kommende altanprojekt og input fra eksterne rådgivere, har bestyrelsen og altanudvalget diskuteret denne beslutning. Primært af hensyn til bevarelse af foreningens fælles gårdareal, især ved den sydvendte facade ved 27-siden hvor der er mest sol, foreslår bestyrelsen og altanudvalget at denne tilladelse trækkes tilbage. Det vurderes samtidig af vores nye rådgiver at kommunen vil kigge på byggeprocenten i gården ved godkendelse af altaner i stuen og eftersom vores maksimale byggeprocent er overskredet med dispensation, er det sandsynligt at kommunen ikke vil give tilladele til altaner i stuen mod fællesarealet.

Godkendes dette forslag vil det derfor ikke længere være muligt for stuelejligheder at få altan mod foreningens fælles gårdareal. Alle stuelejligheder vil dog fortsat have mulighed for at få trappe eller altan mod haverne på forsiden af bygningen.

Forslag C.

Fremlagt af: Bestyrelsen og altanudvalget.

For at imødegå et ønske om altan i stuelejlighederne mod gården, foreslår bestyrelsen og altanudvalget at der gives tilladelse til opsætning af franske altaner for disse lejligheder.

Denne tilladelse vil således kun gælde stuelejligheder mod gårdarealet, eftersom rådgiver vurderer det usandsynligt at kommunen vil give tilladelse til franske altaner på de andre etager af hensyn til ensartetheden når der samtidig opsættes altaner i fuld størrelse.

Forslag D

BESTYRELSENS FORSLAG OM ÆNDRING AF VASKERIPRISER SAMT KØB AF SÆBEDOSERINGSANLÆG:

Vaskeripriserne fastsættes af generalforsamlingen. Nuværende priser er fastsat i 2020 på baggrund af opgørelse og estimat over udgifter, hvor bl.a. vaskeriprisen blev sænket fra 20 kr. til 15 kr. per vask med forventet overskud på 10-15.000 kr./årligt. Prisen for tørretumbler, varmeskabe og strygerulle blev sat til kostpris/uden overskud. Brugen af vaskeriet og udgifter har siden ændret sig som følgende:

Tabel 1: Antal igangsætninger af maskiner, data fra Miele

Forbrugsperiode	07-2019/07-2020*	2021	2022
Vaskemaskine 1	1469	1532	1757
Vaskemaskine 2	1421	1505	1709
Vaskemaskine 3	1246	1370	1223
Vaskemaskinestart total	4136	4407	4689
Tørretumbler	1934	1833	2035
Tørreskab 1	74	257	279
Tørreskab 2	59	203	214
Strygerulle	73	34	18

*1-års-periode op til ændring af priser i august 2020 med sænkning af priser for vask og billigere pris for brug af tørreskabe samt strygerulle.

Tolkning: Mens vaske er fast prissat til 15 kr/vask aktuelt, er tørring bestemt af antal købte minutter. Statistikken viser antal igangsætninger, men ikke samlede tørretid, da Miele ikke har data herpå.

Tabel 2: Oversigt over indtægter og udgifter til vaskeri jf. årsrapporter

	2019	2020	2021	2022
Vaskeriindtægter	76.912	90.109	80.201	84.647
Vaskeriudgifter (ikke vand, el og gas)	25.895	59.210	20.606	39.351

Tolkning: Udgifter udgør service/vedligehold, vaskerikort, abonnement til reservationssystem, men ikke forbrug af vand, el og gas. Derudover diverse, fx 2020 etablering af udsugning i vaskeri, rep. af pumpe samt blødgøringsanlæg. Sæbe indkøbes efter behov løbende og i varierende mængder, hvorfor faktiske forbrug er forskudt ift. indkøb.

Prisudvikling gas (til tørretumbler), oplysninger fra Hofor.

- Samlede udgifter for gas 16/03/2019 til 20/03/2020: 6696,14 kr. Oplyst gennemsnitlig pris for gas pr. m3 inkl. moms for perioden 2019-2021: 4,31-4,33 kr.
- Seneste opgørelse af gas 13/05/21-18/05/2022, afregning per juli 2022: Totale udgifter på 10.985,65 kr. Oplyst gennemsnitlig pris for gas pr. m3 inkl. moms per juli 2022: 6,83 kr.

Prisudvikling strøm, oplysninger fra Ørsted (der er ikke data for forbrug i vaskeriet alene):

- Tidl. gennemsnitspris brugt til fastsættelse af priser i 2020 var 2,03 kr. / kWh
- Aktuelle gennemsnitspris oplyst af Ørsted inkl. moms er per februar 2022 for måler ved vaskeriet: 4,1537 kr. / kWh.

Prisudvikling vand, oplysninger fra Hofor (der er ikke data for forbrug i vaskeriet alene):

- Pr. 1. januar 2020 var prisen på vand 38,46 kr. pr. m3.
- Pr. 1. januar 2023 er prisen på vand 38,96 kr. pr. m3.

Ovenstående opgørelser viser, at brugen af vaskemaskiner er steget, hvilket forklarer den øgede indtægt trods vaskeprisen blev sat ned til 15 kr. Samtidig er udgifterne steget, særligt el og gas, da prisændringen for vand kan betragtes som ubetydelig. Aktuelt udgør vaskemaskinerne den primære indtægtskilde, mens øvrige maskiner pga. stigende priser på el og gas giver underskud - særlig tørretumbleren. For at balancere priserne foreslår bestyrelsen ændringer som følgende.

Tørreskabe og strygeruller

Brug af tørreskab koster aktuelt 1,95 kr. for 15 min, der foreslås ny pris af 1,95 kr. for 8 min. (Miele kan rent teknisk ikke kode prisen højere, hvorfor tiden sænkes i stedet).

Strygerulning koster 0,50 kr. for 5 min., der foreslås ny pris af 1,00 kr. for 5 min.

Ovenstående dækker kostpriserne uden overskud for tørreskabe og strygerulle, da det tidl. af generalforsamlingen er vedtaget, at reparationer og vedligehold på strygerulle og tørreskabe kan undlades.

Tørretumbler

Udgifter til tørretumbleren dækker gas + el + planlagt service/rensning + reparationer + rensning af aftrækskanal.

Udgifterne i 2020 var ca. 11.000 kr/år, kostpris estimeret til 5,69 kr. per gennemsnitlig tur ud.

Aktuelt er udgifter steget til ca. 16850 kr/år. med kostpris estimeret til 8,28 per gennemsnitlig tur.

Brugen af tørretumbler koster aktuelt 1,35 kr. for 5 min. og foreslås øget til 2,30 kr. for 5 min. Dette vil fremadrettet generere et mindre overskud på knap 2000 kr. om året til dækning af evt. reparationer (tidl. dækkede prisen alene kostpris + planlagt service, hvor reparationer trak på overskud fra vaskemaskinerne).

Vaskemaskiner og sæbe

Der har i det forgangne år været gentagne nedbrud på vaskemaskiner, særligt vaskemaskine 3, som har vist sig at være relateret til sæbedoseringsanlægget og har kostet dyrt i udskiftninger/reparationer.

Nuværende sæbedoseringsanlæg er gammelt (+20 år) og er *ikke* eget af foreningen, men blev etableret gratis af Diversey mod at foreningen alene køber sæbe fra Diversey. Foreningen hæfter stadigvæk for reparationer og vedligeholdelse.

Bestyrelsen foreslår derfor, at der indkøbes nyt sæbedoseringsanlæg fra Miele, der passer til nuværende maskiner, og samtidig indgås årlig vedligeholdelsesaftale for at forebygge fremtidige nedbrud i relation til sæbedoseringsanlægget. Foreningen vil derved eje anlægget selv og kan købe sæbe fra andre leverandører, hvorved der kan opnå besparelser. Priserne for sæbe fra Diversey er siden 2020 steget omtrent 20%.

Miele oplyser, at et nyt doseringsanlæg til 3 vaskemaskiner med montering vil koste ca. 37.000 kroner ex. moms og 1.500 kroner ex. moms per år i service.

Ved køb af eget sæbedoseringsanlæg kan besparelsen ved køb af tilsvarende Svanemærkede sæber fra andre producenter udligne prisstigningen på sæbe.

Prisen for vaskeprogrammer med sæbe koster aktuelt 15,00 kr. per vask, skylleprogram koster 2,00 kr. og centrifugeringsprogram er gratis. Der blev i 2020 taget højde for evt. prisstigninger og øget antal reparationer ved fastsætning af pris. Udgifterne til maskinerne et steget – primært strøm og sæbe -, men der genereres stadigvæk overskud, da indtægter er større end antaget i 2020. Derfor foreslås priser for vaskemaskiner at forblive uændrede, idet der ved ændring af priser på øvrige maskiner – så disse ikke genererer underskud – estimeres fortsat at opnå overskud på mellem 5000-15.000 kr./årligt til finansiering af fremtidige reparationer/udskiftninger.

Opsummering

På baggrund af ovenstående stiller Bestyrelsen således samlet forslag vedr. ændring af vaskepriser og indkøb af nyt sæbedoseringsanlæg:

- Prisen for brugen af tørreskab hæves fra 1,95 kr. for 15 min. til 1,95 kr. for 8 min.
- Prisen for brugen af strygerullen hæves fra 0,50 kr. for 5 min. til 1,00 kr. for 5 min.
- Prisen for brugen af tørretumbleren hæves fra 1,35 kr. for 5 min. til 2,30 kr. for 5 min.
- Priserne for brugen af vaskemaskinerne forbliver uændrede (aktuelt koster vask med sæbe 15,00 kr. per vask, skylleprogram koster 2,00 kr. og centrifugeringsprogram er gratis).

- Indkøb af nyt sæbedoseringsanlæg fra Miele til vaskemaskinerne. Pris med montering vil koste ca. 37.000 kroner ex. moms og derudover ca. 1.500 kroner ex. moms per år i service. Der kan skiftes leverandør af sæbe, som fortsat skal være parfumefrit og Svanemærket

Vedtages forslaget, vil der efterfølgende være en periode, inden de nye priser implementeres. Den gældende pris fremgår altid på display på betalingsmodul ved aktivering i vaskeriet. For øvrig information se i øvrigt <https://www.tjenestebyg.dk/vaskeri/>

Der henvises til at andelshavere har gennemlæst forslaget om ændring af vaskeripriser samt køb af sæbedoseringsanlæg inden generalforsamlingen.

Forslag E

Forslag til indkøb og opsætning af kompostspand

Forslagsstiller: Kasper Ranum, 31 2TH.

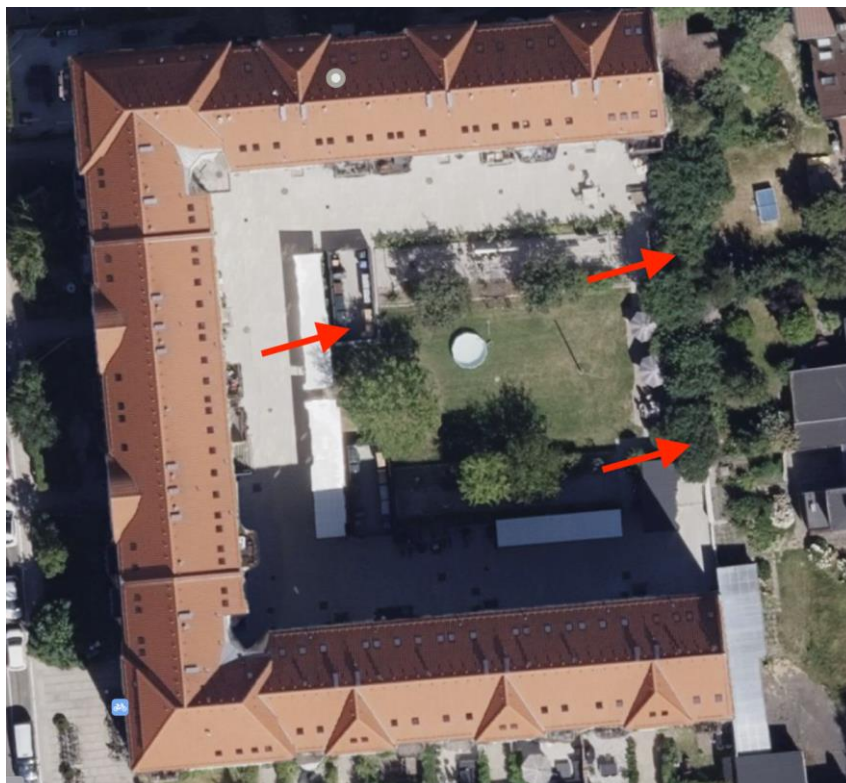
Vi har massere af ressourcer som vi pt smider i grønne poser og forærer til kommunen. I stedet kunne vi selv kompostere noget af vores grønne affald og ende op med dejlig kompost som kunne gavne foreningens grønne miljø.

Jeg stiller derfor forslag om indkøb af en kompostspand til foreningen. Kompostspanden vil være lukket og derfor skadedyrssikret.

Budget: op til 1000 kr.

I forhold til placering er det ideelt at få en spand uden bund som placeres direkte på jorden. Derfor er den bedste placering for mig at se i buskadset for enden af gården helt op mod skellet (røde pile til højre på billede). Der kan spanden placeres i afstand fra bordene så man ikke bliver generet.

En anden mulighed er at få en spand med låg som kan placeres ved de resterende skraldebeholdere.



AB Tjenestemændenes Byggef.	
ALTANER	
	Budget, vedt.
45 Altaner	
Levering montering 45 altaner	5.841.750
Maling af lysninger	156.000
Radiatorer	390.000
Byggeplads	562.500
Reetablering af haver	93.750
Miljøundersøgelser og miljøhåndtering	187.500
Uforudsete udgifter	725.000
Fjernelse af gitre	62.500
Forventet byggesum i alt	8.019.000
Byggeteknisk rådgivning	487.500
Honorar WA	225.000
All risk forsikring anslået	15.000
Udgifter til byggesag i alt	8.746.500

(forening betaler)

Altantype	pr. Altan	Mal lysninger, VVS	Uforudsete	Byggeplads, reetab.haver, miljø	Rådgivere, forsikring	I alt pr. altan	Ydelse pr. mdr. rente 5%
Type A, 1-3 sal	118.000 kr.	12.133 kr.	16.111,11	18.750,00	16.166,67	181.161,11	1.067
Type A, 4. sal	131.625 kr.	12.133 kr.	16.111,11	18.750,00	16.166,67	194.786,11	1.148
Type C, stuen - 3 sal	128.875 kr.	12.133 kr.	16.111,11	18.750,00	16.166,67	192.036,11	1.131
Type C, 4. sal	142.375 kr.	12.133 kr.	16.111,11	18.750,00	16.166,67	205.536,11	1.211
Type E, stueetagen	145.375 kr.	12.133 kr.	16.111,11	18.750,00	16.166,67	208.536,11	1.229
Type F, stueetagen	125.000 kr.	12.133 kr.	16.111,11	18.750,00	16.166,67	188.161,11	1.109
Tupe G, 1-2 sal	130.750 kr.	12.133 kr.	16.111,11	18.750,00	16.166,67	193.911,11	1.143
Tupe G, 4. sal	144.250 kr.	12.133 kr.	16.111,11	18.750,00	16.166,67	207.411,11	1.222



TILBUD

Vedr. altanprojektet

19753 Kjeldsgårdsvej 27

Penneo dokumentnøgle: 4862C-S05JN-2DE2U-8JWO6-00486-5A THW

TILBUD

Stine Gad/PJP
Kjeldsgårdsvej 27
2500 Valby

Ringsted d. 08-08-2022

Tilbuds nr.: 19753

Vedr. montering af 32 facadealtaner.

Projektering, levering og montage af i alt 32 enheder.

Samlet pris eks. moms. Kr. 4.243.100,00

Moms 25% Kr. 1.060.775,00

Samlet **Kr. 5.303.875,00**

VEDLAGT I TILBUDET:

- Projektbeskrivelse
- Specifikation af entreprisesummen og betalingsplan
- Billede/skitse af tiltænkt altan
- Forretningsbetingelser, Altana A/S

Arbejdet udføres iht. ABT 18 og Altana A/S's forretningsbetingelser.

Jeg håber at tilbuddet lever op til jeres forventninger.

Hvis der er noget I skulle være i tvivl om, så kontakt mig endelig.

De bedste hilsner fra

Cemil Kocak
Altana A/S



Mail: ck@altana.as
Direkte: 20602077
Hovednr.: 7217 7020

Penneo dokumentnøgle: 4862C-505JN-2DE2U-8JWO6-00486-5ATHW

PROJEKTBEKRIVELSE

MYNDIGHEDSHÅNDEING/PROJEKTERING

Forud for montagestart opmåles bygningen, og der udarbejdes myndighedsprojekt (Tegninger, starterklæringer og ansøgning), som indsendes til kommunen.

Denne del af aftalen betales først ved opnået hovedbyggetilladelse (rate 1).

Tilbuddet er omfattet af den nye certificeringsordning, hvorfor der faktureres for certificeret statiker.

Efterfølgende iværksættes statiske beregninger og konstruktionstegninger.

BYGGEPLADSEN

Ved opstart af projektet skal byggepladsen indrettes således, at den er tilgængelig for arbejdsplatform, truck og materialer. Dette aftales nærmere ved det opstartsmøde, der vil blive afholdt 3-4 uger før opstart, hvor byggeleder og montører deltager. Byggepladsen indeholder følgende materialer/tydelser:

- Arbejdsplatform med mastekran.
- Værktøjs- og affaldscontainer (på gaden).
- Skurvogn med toilet og opholdsmulighed (på gaden).
- Altanelementer, døre mm. og div. stålkompenerter.
- Udlægning af køreplader, for at skåne belægningen.
- Etablering af byggestrøm.
- Bortkørsel af byggeaffald.

DØRTYPER

Der leveres DVV-godkendte dørpartier. Dørpartierne har smalle rammer, energiklasse A (BR18) og trepunkts lukning med indvendigt paskvil-greb og integreret friskluftsventil. Bund-trin bliver leveret i hårdttræ.

Såfremt der kan opnås en hensigtsmæssig dørhøjde (2000 mm), vil det tilstræbes at døre udføres med overparti med faginddeling som eksisterende vinduer. Ellers udføres der fuld dørhøjde med vandret spændestykke.

Døre leveres som træ/alu.

ANTAL

32 stk. 3 fags døre. (Højre/venstre udadgående, samt et fast parti)

STØRRELSE

Bredden på altandøren vil være som det eksisterende vindueshul.

FARVE

Dørene leveres som eksisterende vinduer udvendigt (endelig farvekode oplyses af bygherre) og hvid (RAL9010) indvendigt.

DØRHUL OG UDVENDIG AFSLUTNING

Ved det fremtidige dørhul vil brystningen under det eksisterende vindue og vinduesplade blive nedbrudt og bortskaffet. Den udvendige murfals vil blive skåret skånsomt og efterfølgende pudset/filset.

ISÆTNING AF DØR

Det eksisterende vindue vil blive udtaget og bortskaffet. Derefter vil den nye dør blive monteret efter leverandørens forskrifter. Udvendigt vil der blive afsluttet med bagstop og elastisk gummifuge. Spejl over dør pudses op eller afsluttes med malet krydsfiner.

Nye altandøre til gård vil blive monteret ca. 40mm fra fals, så murfalshængsler kan åbne 180 grader, hvis andet ikke er i vejen.

FJERNELSE AF RADIATOR ELLER ANDET NÆRTLIGGENDE

Materialer og andet, der forhindrer isætning af dør (ledninger o.l.), skal være fjernet inden opstart.

Ny vandret radiator er inkluderet i tilbuddet. Se variationer og priser under VVS del.

INDVENDIG AFSLUTNING VED LYSNING

Fra vinduesplade og ned til gulv vil der blive monteret en glat MDF-plade, som leveres klar til maler. Den eksisterende lysning og indfatninger vil blive bevaret.

Indadgående dør leveres med ny glat lysning. (er inkluderet ved franske og spanske altaner)

INDVENDIG AFSLUTNING VED GULV

Fra det eksisterende gulv og ud til den nye dør, vil der blive monteret nye fyrretræsplanker (ubehandlet).

Evt. overgulve som f.eks. linoleum, parket eller gulvtæpper er ikke inkluderet.

ALTANER MOD GÅRD

(A160/7016 – 1.1/7016 – R- HT)

ANTAL OG STØRRELSER, ESTIMERET MÅL:

Iht. modtaget tegninger.

PLACERING

Iht. modtaget tegninger.

BUND

Stålbund med glat front (UNP160)

GULV

Trægulv i hårdttræ (Cumaru). Gulvbrædderne monteres på kileformede strøer i rustfrit stål skruet nedefra, således at der ingen synlige skruer er og er nedsænket i altanrammen. Lægges parallelt med bygningen.

BEKLÆDNING UNDER ALTAN

Brandhæmmende hvid (RAL 9016) aluminiumsplade (IBOND plade) monteres under altanen.

RÆKVÆRK

Tremmer i rundstålsprofiler svejst på vandrette profiler i fladstål. Rækværket fastgøres på altanrammens top. (se vedhæftet skitse)

OBS: Dybde og længde vil blive målt fra yderste punkt (front værn) på altanen.

HÅNDLISTE

Håndlisteprofil i hårdttræ (mahogni). Hjørnerne skæres i smig med ca. 2 mm. mellemrum.

FARVE

Hele altanen (værn og bund) vil blive leveret galvaniseret og pulverlakeret i antracit grå (RAL7016).

OPHÆNGNING

Altanerne forventes ophængt med indspændt stål, der fastgøres i murværket, etageadskillelsen eller indmuret/boret stag.

Der tilstræbes, at alt ophængning vil blive udført udefra – dog kan det forekomme, hvis andet ikke er muligt, at vi er nødsaget til at tage gulve op i nødvendigt omfang, hvilket selvfølgelig genetableres.

FINISH OMKRING OPHÆNGNING

Afslutning af støbninger vil blive pudset/filset i tilnærmelsesvis samme farve som facaden. (Bygherre skal oplyse farvekode)

Filsning/maling af evt. omstøbning omkring bærejern udføres samtidig med montage af altanen og ikke efterfølgende. Vi tilbyder dette som en service uden garanti, da leverandøranvisninger ikke kan overholdes.

AFVANDING

Altanbunden er integreret med indvendige afvandingsrender som tilsluttes eksisterende nedløb.

SKITSE AF TILTÆNKT ALTAN



HÅNDTERING AF MILJØFARLIGT AFFALD

(PCB, KLOREREDE PARAFFINER, TUNGMETALER, BLY, MV.)

Da ældre etageejendomme kan indeholde miljø- og sundhedsskadelige stoffer, ligger det os nært at arbejdet med altanopsætningen håndteres korrekt, således at miljøfarlige stoffer ikke spredes i miljøet.

I henhold til Affaldsbekendtgørelsen BEK nr. 1309 af 18.12.2012 har man som bygherre ansvaret for at udføre en miljøscreening samt eventuelle analyser for at belyse, hvilke forudsætninger vi har at arbejde med. Dette skal meldes ind til kommunen 14 dage før opstart af byggeprojektet.

VI HJÆLPER JER!

Da denne proces tit kan forekomme lidt omstændig for den enkelte, håndterer Altana screening samt eventuelle analyser ved dørøpmålingen. Dette er omfattet af tilbuddet.

Hvis der findes miljøfarligt affald, er priser for håndtering heraf listet op herunder:

MILJØFARLIGT AFFALD (PCB, KLOREREDE PARAFFINER, TUNGMETALER, BLY, MV.)	PRIS INKL. MOMS	PRIS EKSKL. MOMS
VED FUND AF FARLIGT AFFALD OG HÅNDTERING DERAFF (IKKE OMFATTET ASBEST)		
Fuger omkring vindue, pris pr. element	kr. 625,00	kr. 500,00
Maling/andet miljø farligt på vindue, pris pr. element	kr. 562,50	kr. 450,00
Malet facade/puds, pris pr. altan	kr. 1.562,50	kr. 1.250,00
Indvendigt med skærring (brystning/lysning og vindueskarm), pris pr. element	kr. 1.875,00	kr. 1.500,00
VED FUND AF ASBEST		
Pris beregnes pr. sag		

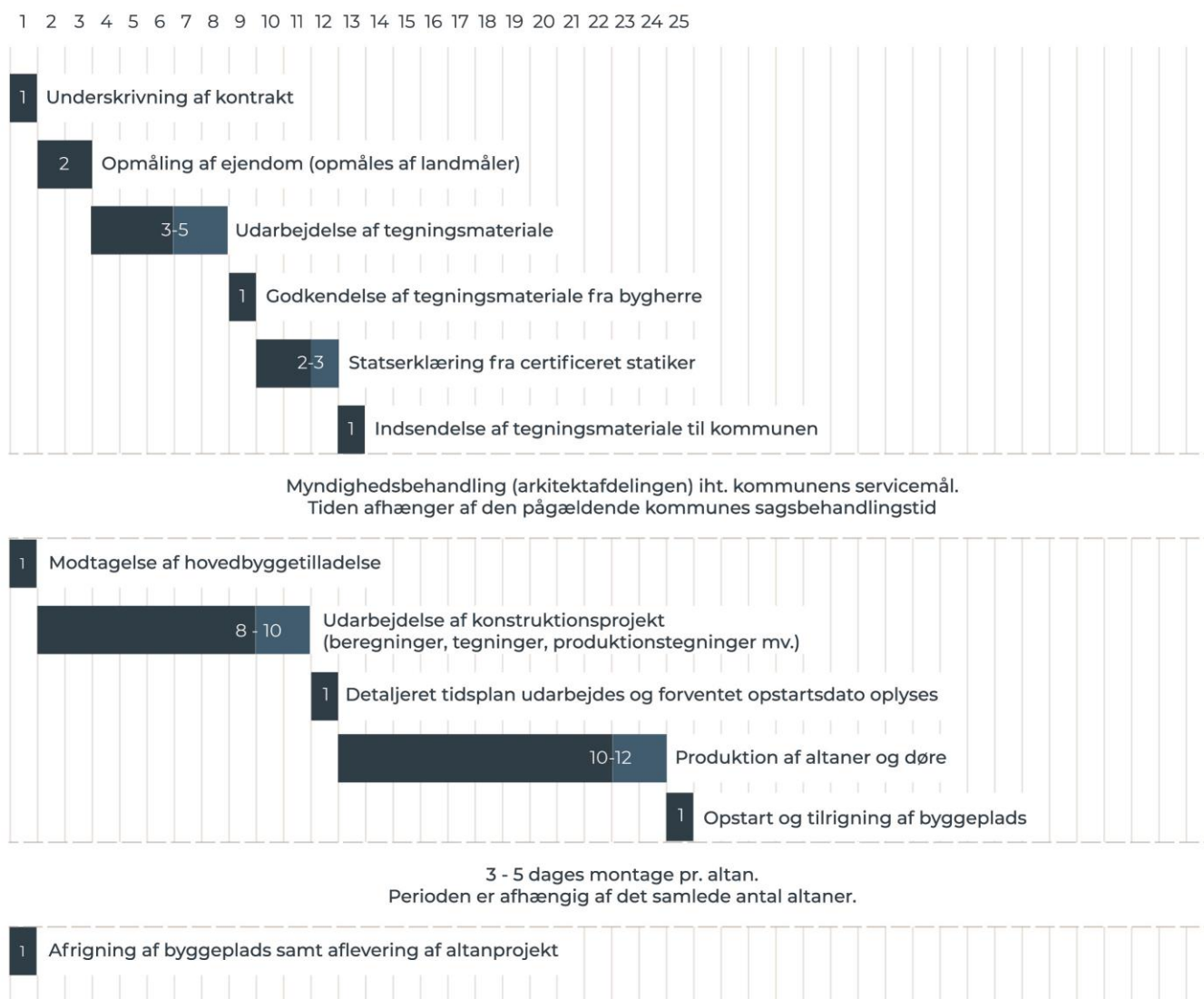
Penneo dokumentnøgle: 4862C-505JN-2DE2U-8JW06-00486-5ATHW

FORUDSÆTNINGER

Det forudsættes, at det beskrevne projekt kan godkendes af de lokale myndigheder. Såfremt projektet ikke kan gennemføres som forudsat bortfalder aftalen, dog således at Altana A/S er berettiget til betaling for udført arbejde vedrørende tegninger, statiske beregninger mv. til brug for myndighedsbehandlingen, samt for eventuelle afholdte udlæg i tilknytning hertil.

- Afgifter til kommunen vedrørende bygge- og ibrugtagningstilladelse samt evt. udgifter til parkering og råden over vejareal er ikke omfattet af tilbuddet.
- Alt indvendigt malerarbejde er ikke omfattet af tilbuddet.
- El- og telefonledninger samt diverse kabler og wirer, der sidder i vejen for montagen, skal være demonteret inden opstart. Altana A/S håndterer koordinering ved flyt af wire. Evt. omkostning er ikke omfattet af tilbuddet.
- Arealer foran facaden skal være frie og ryddede i en afstand på 4-5 meter fra facaden.
- Senest 4 uger inden opstart af montage afholdes opstartsmøde, hvor eventuel rydning af arealer aftales nærmere.
- Såfremt indkørsel af platform og materialer i gård er umulig f.eks. grundet bæreevnen, skal materialer hejses over tag. Udgiften hertil er ikke omfattet af tilbuddet.
- Flytning af radiatorer og vvs i lejlighederne er ikke omfattet af tilbuddet.
- Forbrug af strøm og vand er ikke omfattet af tilbuddet.
- Alle altaner vil blive monteret med niveaufri adgang fra dørene (krav fra kommunen) – der skal søges om dispensation på eksisterende døre og tagaltaner.
- Evt. afskærmninger over opgangsdøre, porte og mm. er ikke omfattet af tilbuddet.
- Der tages forbehold for råd, svamp, asbest, Pcb og evt. tungmetaller i eksisterende bygningsdele. Forekomst heraf kan medføre ret til tidstristforlængelse og uforudsete omkostninger udover enterprisesummen.
- Der tages endvidere forbehold for uforudsete installationer/konstruktioner (ventilation, vandrør, mm.) som er i vejen for montage. De meromkostninger, som sådanne installationer måtte give anledning til, påhviler bygherre.

ESTIMERET TIDSPLAN (EKSKL. FERIE- OG HELLIGDAGE)



Penneo dokumentnøgle: 4862C-505JN-2DE2U-8JWO6-00486-5ATHW

ENTREPRISESUM

RANKE / STØRRELSE / ADRESSE / SAL / OPHÆNG / DØR	ANTAL	STK. PRIS	SAMLET
FACADEALTANER			
Type A · 1300x2500mm · Murværk · 3 fags dør(UD)	9	kr. 94.400,00	kr. 849.600,00
Type A · 1300x2500mm · 4. sal · Etagedæk/stag · 3 fags dør(UD)	7	kr. 105.300,00	kr. 737.100,00
Type C · 1500x3000mm · Murværk · 3 fags dør(UD)	8	kr. 103.100,00	kr. 824.800,00
Type C · 1500x3000mm · 4. sal · Etagedæk/stag · 3 fags dør(UD)	2	kr. 113.900,00	kr. 227.800,00
Type E · Murværk · 3 fags dør(UD) + trappe og repos	2	kr. 116.300,00	kr. 232.600,00
Type G · 1500x3000mm · Murværk · 3 fags dør(UD) Vinklet altan	2	kr. 104.600,00	kr. 209.200,00
Type G · 1500x3000mm · 4. sal · Etagedæk/stag · 3 fags dør(UD) Vinklet altan	2	kr. 115.400,00	kr. 230.800,00
EKSTRAARBEJDE			
Maling af lysning	32	kr. 3.200,00	kr. 102.400,00
VVS			
Levering og montering af ny vandret radiator i farven hvid (Type 11-22) pr. stk. Inkl. demontering og bortskaffelse af eksisterende radiator, ventil, termostat, 3 meter rørføring samt evt. vende t stykker.	32	kr. 8.000,00	kr. 256.000,00
FÆLLESOMKOSTNINGER			
Byggepladssomkostninger	1		kr. 445.800,00
Projektering	1		kr. 127.000,00
I alt			kr. 4.243.100,00
Inkl. Moms			kr. 5.303.875,00
Moms			kr. 1.060.775,00

Penneo dokumentnøgle: 4862C-505JN-2DE2U-8JW06-00486-5ATHW

Accept

Nuværende tilbud nr. 19753_D af d. 08-08-2022 accepteres hermed:

For Altana A/S:

Dato: _____

Underskrift: _____

Cemil Kocak

For bygherre:

Dato: _____

Underskrift: _____

BETALINGSPLAN

PROJEKTERINGSFASE	PRIS INKL. MOMS	PRIS EKSKL. MOMS
Rate 1 – 50% af projekteringsposten, ved modtagelse af hovedbyggetilladelse	kr. 79.375,00	kr. 63.500,00
Rate 2 – 50% af projekteringsposten, ved iværksættelse af konstruktionsprojekt	kr. 79.375,00	kr. 63.500,00
PRODUKTIONSFASE		
Rate 3 – 30% Bestilling af altaner/døre	kr. 1.447.537,50	kr. 1.158.030,00
Rate 4 – 20% ved opstart sagen og leverance af altaner/døre	kr. 965.025,00	kr. 772.020,00
Rate 5 – 40% betales i stader.	kr. 1.930.050,00	kr. 1.544.040,00
Rate 6 – 10% godkendt afleveringsrapport	kr. 482.512,50	kr. 386.010,00
VVS - betales i stader	kr. 320.000,00	kr. 256.000,00
SAMLET	kr. 5.303.875,00	kr. 4.243.100,00

TILVALGS/TILLÆGS PRISER

DØRE	PRIS INKL. MOMS	PRIS EKSKL. MOMS
Indadgående dør, inkl. ny glat lysning (leveres klar til maler) pr. stk.	kr. 8.125,00	kr. 6.500,00
Helt ny lysning omkring altandør i glat MDF (leveres klar til maler) pr. stk.	kr. 5.000,00	kr. 4.000,00
Helt ny lysning omkring altandør i profileret MDF (leveres klar til maler) pr. stk.	kr. 8.125,00	kr. 6.500,00
Maling af indvendig lysning	kr. 4.000,00	kr. 3.200,00
ALTANER		
Indbliksskærm, (S) pr. stk.	kr. 7.000,00	kr. 5.600,00
Ændring af underplade fra Ibondplade til fiberbeton (evt. krav fra kommunen) Pr. altan	kr. 8.125,00	kr. 6.500,00
Hejs over tag, hvis portens bæreevne eller størrelse ikke er tilstrækkelig (pr. hejs)	kr. 31.250,00	kr. 25.000,00

Penneo dokumentnøgle: 4862C-505JN-2DE2U-8JW06-00486-5ATHW

VVS

Vores vvs-afdeling guider alle beboere individuelt og trygt igennem denne del af processen så alle får den helt rigtige løsning til netop deres lejligheder. Herunder ses de forskellige valgmuligheder samt priser for flyt af eksisterende radiator.



Type 33

Type 22

Type 11

VVS	PRIS INKL. MOMS	PRIS EKSKL. MOMS
1 Flytning af eksisterende radiator til mulig væg, til samme side af stigestreng pr. stk. Inkl. Evt. vende t stykker (max 1,5m fra stigestreng)	kr. 6.875,00	kr. 5.500,00
2 Levering og montering af ny vandret radiator i farven hvid (Type 11-22) pr. stk. Inkl. demontering og bortskaffelse af eksisterende radiator, ventil, termostat, 3 meter rørføring samt evt. vende t stykker.	kr. 10.000,00	kr. 8.000,00
3 Demontering og afpropning af eksisterende radiator ved synligt t-stykke eller bøjning pr. stk. inkl. propper og kuglehane	kr. 4.250,00	kr. 3.400,00
4 Levering og montering af ny plan vertikal radiator i farven hvid (Type 11-22) pr. stk. Inkl. demontering og bortskaffelse af eksisterende radiator, ventil, termostat, 3 meter rørføring samt evt. vende t stykker.	kr. 12.500,00	kr. 10.000,00
5 Tillæg for vandrette radiatorer i plan overflade pr. stk.	kr. 875,00	kr. 700,00
6 Rørføring under gulv - pr. stk. I det omfang det kan udføres uden yderligere optagning af gulvbrædder end dem, der arbejdes med under isætning af dør	kr. 3.375,00	kr. 2.700,00
7 Tillæg for type 33 radiator, alle størrelser pr. stk. Såfremt rummets geometri og/eller varmetab gør at en type 11-22 radiator ikke kan levere den nødvendige effekt.	kr. 1.625,00	kr. 1.300,00

I KAN GLÆDE JER TIL...

ALTAN INSPIRATION



Penneo dokumentnøgle: 4862C-S05JN-2DE2U-8JWO6-00486-5ATHW

FORRETNINGSBETINGELSER, ALTANA A/S

1. AFTALEGRUNDLAG MV.

ABT 18 er gældende for entreprisen. Aftalegrundlaget i øvrigt fremgår af entreprisekontakten. Tilbud afgivet af Altana A/S er bindende i 1 måned, med mindre andet er angivet i tilbuddet.

2. ALTANA A/S' YDELSE

Den opgave, der danner grundlag for Altana A/S' tilbud, er defineret af bygherren, evt. i samarbejde med bygherrens tekniske rådgiver.

Altana A/S har ansvaret for at arbejdet udføres fagmæssigt korrekt, samt for at alle materialer er af sædvanlig god kvalitet.

Tilbuddet omfatter ikke ydelser eller arbejder som viser sig nødvendige såsom skimmelsvamp eller råd, men som ikke med rimelighed kunne forudses på tidspunktet for afgivelsen af tilbuddet.

3. Myndighedsbehandling

Altana A/S leverer tegninger og statiske beregninger til brug for myndighedsbehandlingen, såfremt dette er aftalt (dvs. fremgår af entreprisekontrakten).

Tegninger og statiske beregninger indhenter Altana A/S sædvanligvis via en ekstern samarbejdspartner. Altana A/S leverer ikke herudover teknisk rådgivning.

Tilbuddet omfatter ikke udgifter til gebyrer mv. vedrørende myndighedsbehandlingen.

Tilbuddet omfatter ligeledes ikke merarbejde eller merudgifter som følge af krav om ændringer i projektet, enten fra myndighederne eller fra bygherren, som ikke med rimelighed kunne forudses på tidspunktet for afgivelsen af tilbuddet.

4. Økonomi og betaling

Tilbudsprisen er fast i 12 måneder fra tilbudsdagen at regne, og indeksreguleres herefter efter byggeomkostningsindekset for boliger fra Danmarks Statistik.

Betaling sker i henhold til betalingsplan, som fremgår af entreprisekontrakten. Eventuelle ekstraarbejder faktureres ved aflevering af disse. Ekstraarbejder igangsættes ikke uden skriftlig godkendelse fra bygherren.

Fakturering sker i alle tilfælde i henhold til ABT 18 § 34. Ved forsinket betaling beregnes rente med 2 % pr. påbegyndt måned.

5. Øvrige forpligtelser for bygherren

Bygherren bærer ansvaret for at projektet kan gennemføres som forudsat, herunder at der kan opnås myndighedsgodkendelse, at projektet ikke er i strid med servitutter eller andre rådighedsindskrænkninger vedr. ejendommen, og at de fysiske forhold vedr. ejendommen muliggør projektet.

Såfremt projektet ikke kan gennemføres som forudsat bortfalder aftalen, dog således at Altana A/S er berettiget til betaling for udført arbejde vedrørende tegninger, statiske beregninger mv. til brug for myndighedsbehandlingen, samt for eventuelle afholdte udlæg i tilknytning hertil.

6. Forsikring

Bygherren er forpligtet til at tegne sædvanlig brand- og stormskadeforsikring i henhold til ABT 18 § 11, samt en all-risk forsikring vedrørende byggeriet. Altana A/S skal medtages som sikret på begge forsikringspolicer. Altana A/S er ansvarsforsikret i Byggeriets Forsikringservice, policenr. 1130214.

7. Vinterforanstaltninger

Hvis udførelsen forskydes ind i vinterperioden (1. november - 31. marts) som følge af forhold, som Altana A/S ikke bærer ansvaret for, afregnes deraf følgende årstidsbestemte vinterforanstaltninger særskilt, jf. ABT 18 § 5, stk. 2. Vejrligsbestemte vinterforanstaltninger afregnes i alle tilfælde særskilt, herunder:

- Snerydning, grusning og afisning.
- Opvarmning af og beskyttelse af materialer mod frost.
- Sikring af mørtel/beton mod lave temperaturer.
- Tildækning/ beskyttelse af udførte arbejder mod frost.
- Afdækning mod nedbør og frost.
- Fjernelse af is, sne, vand, rim samt tørring i forbindelse med arbejde med tagpap.

8. Sikkerhed

Hvis bygherren ikke er en andelsbolig- eller ejerforening, skal bygherren stille sikkerhed herfor, senest 8 arbejdsdage efter entrepriseaftalen er indgået, jf. ABT 18 § 10. Sikkerheden skal i givet fald omfatte entreprisensummen inkl. moms, og kan stilles som en uigenkaldelig bankgaranti, eller ved deponering af entreprisensummen hos advokat, administrator eller et pengeinstitut, der udsteder erklæring om indeståelse overfor Altana A/S.

Altana A/S stiller ikke sikkerhed overfor bygherren efter ABT 18 § 9, medmindre dette aftales. Såfremt bygherren ønsker sikkerhedsstillelse, beregnes særskilt pris herfor svarende til Altana A/S' omkostninger herved.

9. Behandling af oplysninger

Som led i indgåelsen af tilbudsgivning og entreprisekontrakt med Altana A/S, behandler Altana A/S en række almindelige personoplysninger (navn, adresse, e-mail etc.) vedrørende dig, og vi skal derfor i henhold til databeskyttelsesforordningen give dig en række oplysninger.

Altana A/S er såkaldt "dataansvarlig". Vores kontaktoplysninger er:

Altana A/S
Mellem Broerne 14 st.
4100 Ringsted
CVR.nr. 35514694
Tlf.: 7217 7020
Mail: info@altana.as

Vi behandler dine personoplysninger med det formål at kunne give tilbud med henblik på entreprisekontrakt.

Vi behandler, som nævnt, kun almindelige oplysninger om dig.

Behandlingen sker dels i henhold til databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra b, fordi behandlingen af oplysninger er nødvendigt for udførelsen af ovennævnte.

Desuden sker behandlingen i henhold til artikel 6, stk. 1, litra f, idet behandlingen er nødvendig i forhold til ovenstående.

Dine oplysninger vil blive givet videre til f.eks. underentreprenører, medarbejdere, offentlige myndigheder og rådgivere.

PENNEO

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

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

Heidi Linette Sommer

A/B TJENESTEMÆNDENES BYGGEFORENING CVR: 22057715

Dirigent

På vegne af: WA ApS

Serienummer: 303c2b12-b17e-4744-8b27-fed59bd0a2ed

IP: 212.60.xxx.xxx

2023-04-13 10:57:25 UTC



Heidi Linette Sommer

A/B TJENESTEMÆNDENES BYGGEFORENING CVR: 22057715

Referent

På vegne af: WA ApS

Serienummer: 303c2b12-b17e-4744-8b27-fed59bd0a2ed

IP: 212.60.xxx.xxx

2023-04-13 10:57:25 UTC



Emilie Marie Øst Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Tjenestemændenes Byggeförening (300)

Serienummer: 41674db4-8d4d-48f4-9cdd-9e491a13a1b8

IP: 188.64.xxx.xxx

2023-04-13 11:35:08 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesformand

På vegne af: Tjenestemændenes Byggeförening (300)

Serienummer: c8265e27-7094-40af-bab8-95ef0952c2b9

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-04-13 12:55:15 UTC



Lone Danni Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Tjenestemændenes Byggeförening

Serienummer: PID:9208-2002-2-807795119689

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-04-14 03:43:43 UTC



Annie Wilson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjenestemændenes Byggef.

Serienummer: 539f10ef-dbd4-421c-aab9-cee292f9fb4c

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-15 12:23:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4862C-505JN-2DE2U-8JW06-00486-5ATHW

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 tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

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

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

Adam Vorting

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjenestemændenes Byggef.

Serienummer: 5b823d85-4786-4030-b99a-53195ed57657

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-16 17:58:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4862C-505JN-2DE2U-8JWO6-00486-5ATHW

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 tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>