

Til samtlige medlemmer af  
E/F Højagerparken II  
2750 Ballerup

København, den 12. januar 2015  
J.nr. 1554

**Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i  
E/F Højagerparken II**

Hermed indkaldes til ekstraordinær generalforsamling i E/F Højagerparken II i henhold til vedtægterne

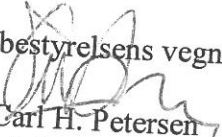
**Tidspunkt:** Onsdag den 28. januar 2015 kl. 19.00

**Sted:** Ældresagens lokaler  
Præstevænget 20  
2750 Ballerup

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent.
2. Forslag fra bestyrelsen om iværksættelse af renovering af facader til en samlet pris på kr. 8.682.500,00 samt optagelse af fælleslån.

På bestyrelsens vegne

  
Carl H. Petersen  
Administrator

**Bilag:**

1. Notat fra bestyrelsen vedrørende facaderenovering indeholdende økonomi, herunder tilbud fra banker.
2. Fuldmagt

## Facaderenovering i Højagerparken II

Januar 2015



### Indledning

Bestyrelsen for ejerforeningen har gennem snart et par år arbejdet med facaderenovering i Højagerparken. På de sidste to generalforsamlinger har bestyrelsen informeret om udviklingen i projektet samt diskuteret forskellige løsninger. På sidste generalforsamling deltog vores faste rådgivere, ingeniør Torkil Duer og arkitekt Morten Sørensen, som har udarbejdet projektforslaget.

Nu har vi et færdigt projektforslag og det er tid til at tage en beslutning. Derfor indkalder bestyrelsen til en ekstraordinær generalforsamling, som du kan se af den vedlagte indkaldelse.

I dette notat kan du læse om projektet.

### Hvorfor skal facaderne renoveres?

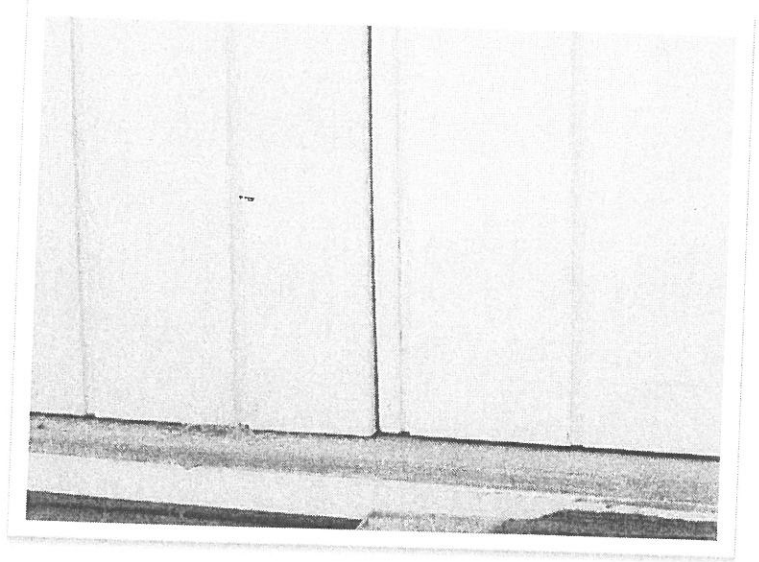
Vi har tre problemer med de eksisterende facader

Dørene er utætte

De fleste døre som går fra lejlighederne ud til det fri er meget utætte. Nogle steder er det så slemt, at der fyger sne ind om vinteren. Utætheden skyldes at dørene har slået sig så meget, at det er umuligt at tætte dem på en holdbar måde. Nogle døre er blevet repareret flere gange, men reparationen holder ikke i længden.

Også de fleste skydedøre – og dem er der mange af i Højagerparken - er utætte. Selve konstruktionen med kun ét dørgreb gør, at dørene aldrig bliver helt tætte.

Konklusionen er, at de eksisterende døre ikke kan gøres tætte, de skal skiftes.



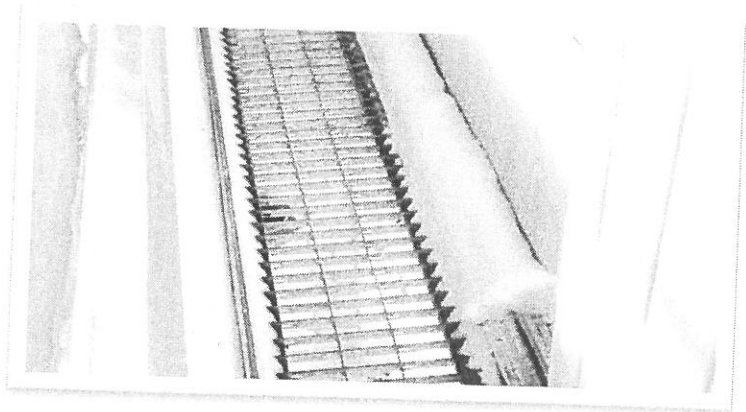
*Utætte døre*

Bundstykkerne er mange steder rådne

Bundstykkerne i facadeelementerne, hvor skydedørene kører, er mange steder rådne. Det vil på sigt give problemer for skydedørene.

Mange steder er der en pudsealtan udenfor skydedørene, hvor der er monteret en metalrist, som man kan stå på. Denne rist er monteret i det rådne bundstykke på facadeelementet.

De rådne bundstykker hænger sammen med facadeelementet, og derfor er den eneste fornuftige løsning at skifte selve facadeelementet.



*Rådne bundstykker*

Malingen skaller

Endelig er malingen på facaden efterhånden godt skallet. Hvis facadeelementerne var sunde, ville det snart være tid til at få dem malet. Så ved at få skiftet facadeelementerne, får vi ved samme lejlighed løst denne opgave.



*Malingen skaller*

Sammenfattende

Det er næppe tvivl om at de eksisterende facader på mange måder er konstrueret dårligt, og at dette er en medvirkende årsag til de problemer, som vi står med i dag. På den anden side er de over 40 år gamle.

Sammenfattende er det derfor bestyrelsens konklusion at vi skal skifte facaderne.

### Hvilke facader skal renoveres

Som mange af beboerne ved, har arkitekt Morten Sørensen været igennem alle lejligheder for at vurdere de enkelte facadeelementers tilstand: god, middel eller dårlig .

Dette arbejde er dokumenteret i en rapport, som vi har brugt som grundlag for at udvælge, hvilke facader, der skal skiftes.

På sidste generalforsamling var bestyrelsens indstilling at udskifte alle facadeelementer på nordsiden og østsiden.

På baggrund af henvendelser fra nogle beboere, har vi ændret denne indstilling, fordi skydedørene i køkkenerne i Højagerparken 51 og 55 er et større problem end skydedørene på øst-siden.

Det samme gør sig gældende for Højagerparken 73, 75 og 77.

Så vores nye indstilling er, at vi skifter facadeelementer, som ligger i niveau med bygningens hovedfacade, mens vi **ikke** skifter de facadeelementer, der fører ud til en altan.

Antallet af facadeelementer, der skiftes, ændres ikke. Vi har blot byttet side for enkelte facadeelementer.

På vores hjemmeside: [www.hp2.dk](http://www.hp2.dk) har vi lagt tegninger for de enkelte facadeelementer, så her kan du hente en tegning, der vedrører din lejlighed. Har du ikke adgang til Internettet, så kontakt en af bestyrelsens medlemmer.

### Hvordan skal facaderne renoveres?

Når hele facadeelementet skal udskiftes er det samtidig muligt at ændre facadeelementet uden ekstra omkostninger.

I forslaget indgår derfor to ændringer:

- Facadeelementet i stuelejlighederne i Højagerparken 35-49 og 83-95 får yderligere et oplukkeligt vindue i køkkenet ved vasken. Det gør det muligt fx at lufte ud under madlavning
- Facadeelementer med skydedøre, der fører ud til en pudsealtan ændres. Skydedøren fjernes og erstattes med vendbare vinduer, der gør det muligt at pudse vinduerne indefra.

På tegningerne, der ligger på vores hjemmeside: [www.hp2.dk](http://www.hp2.dk), kan du se hvordan dette vil se ud for din lejlighed.

## Hvad koster det

Hele facaderenoveringsprojektet er estimeret til at koste:

Facadeelementer	5.900.000
Maling af facadeelementer, der ikke udskiftes	616.000
Pudsealtaner	100.000
Ingeniørhonorar	330.000
I alt	6.946.000
<b>I alt inkl. Moms</b>	<b>8.682.500</b>

I budgettet er der inkluderet følgende opgaver ud over selve udskiftning af facadeelementerne:

- Maling af de facadeelementer, der ikke udskiftes. Det er bl.a. facadeelementer på altansiderne og fællesarealet. Denne udgift er groft estimeret, men hvis det bliver dyrere, må vi afholde udgiften over de eksisterende fællesudgifter.
- Pudsealtaner. Nogle af de facadeelementer, som **ikke** udskiftes, har også en pudsealtan. Disse bliver vi nødt til at sikre, så beboerne kan stå sikkert på dem.
- Ingeniørhonorar er udgiften til vores rådgivende ingeniører, som
  - o har udarbejdet projektforslaget,
  - o skal udarbejde en specifikation, som skal sendes i udbud, og som
  - o skal kontrollere, at den valgte entreprenør udfører renoveringen som aftalt

Udgiften skal deles mellem ejerne i Højagerparken II i forhold til fordelingstal (der svarer til lejlighedens areal). I alt er der 6553 andele i ejerforeningen. Nedenfor har vi beregnet udgiften for 3 størrelser af lejligheder:

Lejlighedens areal	Formel til beregning	Udgift til facaderenovering
40	$40/6553 * 8.682.500$	52.998
80	$80/6553 * 8.682.500$	105.997
120	$120/6553 * 8.682.500$	158.996

Du kan beregne udgiften for din lejlighed med formlen: Lejlighedens størrelse \* 1.325,- kr.

## Hvordan skal det finansieres

Bestyrelsen har bedt tre banken om et lånetilbud, nemlig Nordea, Jyske Bank og Nykredit, som er vores eksisterende bank.

Til vurderingen af tilbuddene har vi fokuseret på følgende spørgsmål:

	Nykredit	Jyske Bank	Nordea
Lånebeløb	8.700.000	8.000.000	8.632.500
Rentesats	4,25%	4,5-5,5% Variabel rente	3,9% / 3,95 Variabel rente
Afviklingstid	Max 20 år	Max 20 år	Max 20 år
Mulighed for kontant betaling	Ja  Hvis en ejer indfrier sin del af lånet, hæfter han/hun ikke for det resterende lån	Ja, men  Førtidsindfrielse af lånet skal ske solidarisk.	Ja  Hvis en ejer indfrier sin del af lånet, hæfter han/hun ikke for det resterende lån
Ansvar	Pro rata hæftelse af ejerne	Pro rata hæftelse af ejerne med en overdækning på minimum 125%	Pro rata hæftelse af ejerne

### Jyske bank har desuden følgende krav:

Pro rata hæftelse af ejerne med en overdækning på minimum 125%, af den enkelte lejligheds andel af lånet jf. fordelingstal, bekræftet i en vedtægtsændring for ejerforeningen.

Vedtægtsændringen og låneoptagelsen i Jyske Bank skal godkendes på generalforsamlingen og tiltrædes skriftligt af alle ejere.

Det er **ikke** et krav at vedtægterne tinglyses.

100% deltagelse af ejerne, også ejere der ikke har behov for at låne til forbedringerne.

Førtidsindfrielse af lånet skal ske solidarisk.

Herudover forudsættes indlevering af veldokumenteret budgetmateriale.

## Hvordan tage beslutningen

Ifølge advokat Carl H. Petersen, som er vores administrator, kræver forslaget til facaderenovering kvalificeret flertal. Det betyder der skal 2/3 flertal til, for at forslaget bliver vedtaget.

I vores vedtægter står, at der på den første ekstraordinære generalforsamling skal være 2/3 flertal af **samtligede andele**, for at forslaget kan vedtages.

Ejerne stemmer med den andel, som de har i ejerforeningen – der svarer til det kvadratmeterantal ens lejlighed er på. I alt er der 6553 andele i ejerforeningen, så 4369 andele skal stemme for.

Bliver forslaget **ikke** vedtaget, så kan der indkaldes til en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor reglerne er lidt anderledes. Her skal 2/3 af de andele, **som er tilstede** på den ekstraordinær generalforsamling stemme ja, for at forslaget er vedtaget.



## FULDMAGT

Undertegnede ejer af ejerlejlighed nr. \_\_\_\_\_ beliggende \_\_\_\_\_  
bemyndiger hermed \_\_\_\_\_ til at give møde og afgive stemme på  
mine vegne ved den ekstraordinære generalforsamling i E/F Højagerparken II der afholdes onsdag  
den 28. januar 2015 kl. 19.00

Den

-----

Navn i blokbogstaver:

-----