

## **Indkaldelse til generalforsamling**

**Ordinær generalforsamling afholdes i gildesalen,**

**Kantorparken blok 3: Onsdag den 25. april 2018 kl. 19.30.**

### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Valg af stemmetællere.
3. Godkendelse af dagsorden.
4. Årsberetning ved formanden.
5. Godkendelse af ejerforeningens regnskab 2017.
6. Vedligeholdelsesplan anno 2018 til godkendelse.
7. Godkendelse af budget for 2018.
8. Forslag fra bestyrelsen.
  - A. Vores fælles vaskeri (forslag A).
  - B. Husordensbestemmelse vedr. arbejdsdagen (forslag B).
  - C. Installation af fjernaflæste el-målere (forslag C).
  - D. Moderniseringsplan – beplantning (forslag D).
  - E. Moderniseringsplan – kælder (forslag E).
  - F. Finansiering af diverse projekter (forslag F, 1-5).
9. Indkomne forslag fra ejerne.
  - Modernisering af gæsterummet.
10. Valg af bestyrelsesmedlemmer: De afgående bestyrelsesmedlemmer er Brian Oster Hansen og Chris Langdill. Brian Oster Hansen modtager ikke genvalg. Chris Langdill modtager genvalg.  
Valg til formand. Nuværende formand Flemming Johansen modtager genvalg
11. Valg af 1. og 2. suppleant til bestyrelsen.
12. Valg af revisor.
13. Eventuelt.

Forslag som ønskes behandlet under punkt 9 skal være formand Flemming Johansen, nr. 22, 1. tv skriftligt i hænde senest 4. april kl. 12.00. Hvis forslaget indebærer finansiering, så anbefales det at vedlægge 1 og gerne 2 tilbud på finansiering, idet kendskab til finansieringsomkostningerne er af væsentlig betydning for en evt. vedtagelse af forslaget.

# EJERFORENINGEN KANTORPARKEN BLOK 3 - 8240 RISSKOV

Stemmeret og fuldmagt:

- a. Ethvert medlem har stemmeret
- b. Stemmeretten kan udøves af et medlems samlever/ægtefælle. Den kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet har givet skriftlig fuldmagt. **Der er på vores hjemmeside placeret en fuldmagtsskabelon, som med fordel kan anvendes.**
- c. Der kan ikke afgives brevstemmer.

Risskov, 16. april 2017

# KANTORPARKEN, 18-28 (BLOK 3), 8240 RISSKOV

## 10-ÅRS DRIFTS- OG VEDLIGEHOLDSPLAN

Dato: April 2018

BYGNINGSDEL - DRIFTSRUTINER	Arktivets- interval	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Bemærkninger til driftsrutiner
<b>Tagværk</b>												
Rensning af tagbrønde og bledang	Hv. ½ år											Ikke prissat (udføres selv)
Overlyskulder vaskes og gennemgås for lufthæder	Hv. år											Ikke prissat (udføres selv)
Rensning af tag ende og nedløb på afløbsø	Hv. ½ år											Ikke prissat (udføres selv)
<b>Facader/Sokkel</b>												
Eftergæse af facader og sokkel	Hv. år											Ikke prissat (udføres selv)
<b>Trapper - driftsrutiner</b>												
Rengøring af trapper (trappesk)	Hv. anden uge											Ikke prissat. Udføres af løftbærgel firma
<b>Udendigt indgangsområde</b>												
Rensning af kloak og afløb	Hv. år											Ikke prissat (udføres selv)
Rengøring af indgangspartier (bødderne)	Hv. år											Ikke prissat (udføres selv)
<b>Kældere</b>												
Oprydning og rengøring af kældere	Hv. år											Ikke prissat (udføres selv)
Inspektion af kældervægge og kælder gulve	Hv. år											Ikke prissat (udføres selv)
Afkalkning af væskemaskiner (vaskeri)	Hv. 1/4 år											Ikke prissat (udføres selv)
<b>Varmeanlæg</b>												
Kontrol af tryk i varmeanlæg	Hv. 1/4 år											Ikke prissat (udføres selv)
Medførelse af driftsprøvningsprotokoller	Hv. ½ år											Ikke prissat (udføres selv)
Udførelse af varmeanlæg	Hv. ½ år											Ikke prissat (udføres selv)
Rensning af servosamlere	Hv. ½ år											Ikke prissat (udføres selv)
<b>Ventilation</b>												
Udsugningsanlæg (driftsovervågning)	Hv. ½ år											Ikke prissat (udføres selv)
<b>Vand</b>												
Aktivering af hovedrøranen	Hv. ½ år											Ikke prissat (udføres selv)
<b>Diverse</b>												
Emergmærkning	Hv. 7 år											Ikke prissat (ca. 15.000 - 20.000 kr.) Mærkning indføres samlet i EU.

# KANTORPARKEN, 18-28 (BLOK 3), 8240 RISSKOV

## 10-ÅRS DRIFTS- OG VEDLIGEHOLDSPLAN

Dato: April 2018

BYGNINGSDDEL - VEDLIGEHOLDELSE	Aktivitets-Interval	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Bemærkninger til vedligeholdelse
		153.300	45.000	42.000	140.000	27.000	36.000	296.000	10.000	145.000	30.000	
<b>Taget</b>												
Eftersyn og mindre reparationer af tagpap	Hv. 8 år	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	Behandlet mod alger i 2017/18. Forventet levetid: 10-15 år.
Montering af 2 stk. blæfing i tagvedfald												Registreret ved besigtigelsen.
<b>Facader/Sokkel</b>												
Maling af træbeklædning og vinduer mod p-plads	Hv. 8 år							250.000				Udført i 2016.
Utskiftning / reparation af tegl i gavle (ca. 365 m)	Hv. 15 år											Udført i 2015.
Utskiftning / reparation af tegl i facader (ca. 170 m)	Hv. 15 år											Udført i 2015.
Maling af kassen/vinduer, udvendigt	Hv. 8 år							12.000				Udført i 2016.
Reparationer af frostskader i betonen	Hv. 4 år		20.000								20.000	
<b>Trapper og opgange</b>												
Maling af opgange	Hv. 8 år	90.000										Udført i 2004. Males, når der er taget stilling til evt. elevatordrift. Evt. først i 2019.
Små reparationer af loftbeklædning omkring ovenlys	Hv. 10 år		8.000									Lebende.
Reparudskiftning af dørpumper til trappegange og kælder	Hv. 8 år	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	Afsat beløb - overført fra tidligere vedligeholdelsesplan.
<b>Udvendigt indgangsområde</b>												
Reparationer af betonskader	Hv. 2 år	0		6.000		6.000		6.000		6.000		Lebende.
Prostning af indgangspartier og montering af murkroner	Hv. 10 år	26.300										Forventes udført i 2018. Betonreparationer er inkluderet i prisen.
Udvendig efterisolering af etageskilletele mod indgangspartier	Energil											
Maling af indgangsområder og gavllindgange	Hv. 5 år	6.000										Males, når murværk er blevet repareret/udsat (udføres selv).
<b>Varmeanlæg</b>												
Isolering af tilslutnings- og til varmtvandskølesler og beholder	Energil											
Arbejdning af varmtvandskølesler og varmtvandskølesler	Hv. 2 år	1.000		1.000		1.000		1.000		1.000		Udføres af Ejertforeningen. Overført fra tidligere vedligeholdelsesplan.
<b>Brugsvand</b>												
Montering af ny cirkulationspumpe på brugsvandsanlæg	Energil											
Efterisolering af varmtvandsledninger	Energil											
Efterisolering af brugsvands- og cirkulationsledning	Energil											
<b>Ventilation</b>												
Utskiftning af tagventilatorer for boligudsugning inkl. styring	Energil											Udskiftet i 2006. Utskiftes ca. hver 20 år - aktivitet kan skubbes til 2026.
Kælder og kortdrevtille rengøres	Hv. 6 år			15.000						18.000		Udført i 2015.
Elsvægstøm												
VMI og TT vaskerum, service og reparation	Hv. 8 år	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	Afsat beløb (årligt).
<b>Øvrige bygningsdele</b>												
Betonreparationer på altaner	Hv. 2 år	20.000		10.000		10.000		10.000		10.000		Forventet udgift i 2018 er større pga. mange indberettede smaskader.
Vedligeholdelse af afløbsø	Hv. 5 år	7.000						7.000				Blev malet og afrensset for alger på arbejdsdagen 2016 - pt. i god stand.
Vedligeholdelse af forlov	Hv. 8 år	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	Afsat beløb (årligt).
Vedligeholdelse af p-plads (reparation af asfaldrengøring)	Hv. 8 år				130.000							Udført i 2013. Forlebeligt sat til 2021, men forventer længere levetid.
<b>Vedligeholdelsesudgifter</b>		<b>153.300</b>	<b>45.000</b>	<b>42.000</b>	<b>140.000</b>	<b>27.000</b>	<b>36.000</b>	<b>296.000</b>	<b>10.000</b>	<b>145.000</b>	<b>30.000</b>	<b>924.300</b>

# KANTORPARKEN, 18-28 (BLOK 3), 8240 RISSKOV

## 10-ÅRS DRIFTS- OG VEDLIGEHOLDSPLAN

Dato: April 2018

BYGNINGSDEL - FORNYELSE	Aktivitets- interval	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Bemærkninger til fornyelse
<b>Tageværk</b>												
Ny 2-lags lægsp med kiler for sikring af fald mod afløb	Hv, 25. år											Taget efterses hvert år. Forventet levetid: 10-15 år regnet fra år 2017/18.
Efterserelse med 200 mm paprudsgranalat og nye hængsel	Energ											
<b>Facader/Sokkel</b>												
Udsiftning af træbeklædning og isdæring med 250 mm udløsnivinduer	Energ											
Udsiftning af udvendige indgangsdøre til opgange (6 stk.)	Hv, 30. år											Udført i 2011. Forventes udført i år 2031.
Udsiftning af øvrige udvendige døre (12 stk.)	Hv, 30. år											Udført i 2011. Forventes udført i år 2031.
<b>Trappeopgange</b>												
Udsiftning af lamper (30 stk.)	Hv, 20. år	50.000										Lamper udskiftes til LED. Gøres i forbindelse med malning af opgangene.
Udsiftning af silikonekiler	Hv, 10. år	0										Udført 2004. Skiftes muligvis i forbindelse med nye lamper.
Udsiftning af entredøre og lydsekring (48 stk.)	Hv, 50. år			375.000								En del af moderniseringsplanen. Omkring år 2020 (forløbtd).
<b>Indstallation af elevatordrift</b>												<b>Undersøges fortsat. Kommer til afstemning på ekstraordinær GF år 2018.</b>
<b>Indstallationer</b>												
Udsiftning af styr af støberstaldslamper i hele bygningen	Hv, år	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	Løbende eftersyn (COWI). Efterses grundid i år 2018 ved energimærkning.
<b>Varmeanlæg</b>												
Mortering af termostatkventiler på resterende radiatorer (ca. 50%)	Energ											Påtviler den enkelte ejer selv at sørge for.
Udsiftning af lærede rør	Hv, år	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	Løbende.
<b>Elsvagstrøm</b>												
Udsiftning af VM og TT i vækterum	Hv, 10. år	43.000										Ophævelse af vækter i afstemning på GF 2018 (løsning nr. 4 af 5).
Mortering af fjernvarmeselektroder (48 løjligheeder)	Engangsudgift	27.000										TT afstemning på GF 2018.
Udsiv til fjernvarmeselektroder inkl. Techem-app.	Engangsudgift	15.930	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	TT afstemning på GF 2018.
Udsiftning af armaturer i kældere	Hv, 20. år											Udført i 2006.
<b>Fornyelsesudgifter</b>		<b>155.930</b>	<b>21.440</b>	<b>396.440</b>	<b>21.440</b>	<b>21.440</b>	<b>21.440</b>	<b>21.440</b>	<b>21.440</b>	<b>21.440</b>	<b>21.440</b>	<b>723.890</b>

# KANTORPARKEN, 18-28 (BLOK 3), 8240 RISSKOV

## 10-ÅRS DRIFTS- OG VEDLIGEHOLDSPLAN

Dato: April 2018

MODERNISERINGSPLAN		Aktivitets- interval	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Bemærkninger til modernisering
<b>Udendørs</b>													
Beplantning, 9 stik, både på altansiden		Hv, 10 år	12.000										<b>Sektionen er ny. Plannen sendes til afstemning på GF 2018.</b>
Beplantning, træklipbar ved indkørsel og langs blokken		Hv, 25 år		24.000									
Beplantning, fædning af 6 stik, birkekræser rundt parkeringspladsen		Engangsudgift	4.500										
Eftersyn og reparation af delkøledele på postkasser		Hv, 3 år	2.000										
Kælderbarnevognsrum					1.000							1.000	
Kælder gulve betændes med skridsikter epoxy-/sterbeplægning		Hv, 20 år		50.000									
Membran mod vandindtrængning i kælderen ud mod altansiden		Hv, 20 år											
Udskitning af væg- og loftslamper til LED		Hv, 20 år		30.000									
Elarbejde (stikkontakter og lampeudlag i kælderbarnevognsrum)		Hv, 10 år		12.000									
Montering af fjernvarme i gldestuen, 2 stik, radiatorer		Engangsudgift	20.600										
Montering af fjernvarme i gæstetummet, 1 stik, radiator		Engangsudgift	12.900										
Montering af køkket i gldestuen		Engangsudgift	7.000										
Nyt inventar til gldestuen		Hv, 20 år	21.000										
Renovering af gæstetoilet i væsketørl		Hv, 20 år											
Renovering af gldestue og væskeri (ombygning)		Engangsudgift				250.000							
Nyt inventar til hobbyrum og bordensrum ("aktivitetsrum")		Hv, 10 år	15.000										
Nyt inventar til gæstetum		Hv, 10 år	9.400										
Renovering af indvendige døre (udskitning af greb + blænding af 2 stik, døre)		Hv, 20 år	15.000										
Inddækning af faldstammer (dåmoterbar for inspektion)		Engangsudgift	8.000										
<b>Malerearbejde</b>													
Malning af indvendige rammer på kældervinduer		Hv, 10 år		2.250									
Malning af indvendige døre og karmel i kælderen		Hv, 8 år		3.000									
Malning af vægge og loft i barnevognsrummene - mindre slid		Hv, 12 år		2.625									
Malning af vægge og loft i cykelafsnit (nr. 18-22) - stort slid		Hv, 8 år	9.000										
Malning af vægge og loft i gæstetum (nr. 24-28) - mindre slid		Hv, 12 år	6.000										
Malning af vægge og loft i gæstetum og bordensrum ("aktivitetsrum") - mindre slid		Hv, 12 år	1.500										
Malning af vægge og loft i hobbyrum - stort slid		Hv, 8 år	1.125										
<b>Moderniseringsudgifter</b>			<b>104.400</b>	<b>159.250</b>	<b>5.250</b>	<b>251.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	
<b>Samlede udgifter</b>													
Udgifter til vedligeholdelse, fornyelse og modernisering, ekskl. moms.			413.630	225.690	443.690	412.440	48.440	57.440	318.440	31.440	166.440	52.440	
Udgifter til vedligeholdelse, fornyelse og modernisering, inkl. moms.			517.038	282.113	554.613	515.550	60.550	71.800	398.050	39.300	208.050	65.550	
													2.170.090
													2.712.613
													521.900

# **FORSLAG A: VORES VASKERI – sammenligning af forskellige løsninger**

## **Blokken nuværende brug af vaskeriet**

- Vaskeriet bruges af 10 ud af 48 lejligheder 12 pers. (anslået).
  - Der bookes ca. 37 vasketider pr. md.
  - 6 ud af 10 anvender begge maskiner ved hver bookning.
  - Der vaskes 56 maskinfulde tøj pr. md. = 672 stk. pr. år.
  - Der tørres 23 maskinfulde tøj pr. md = 276 stk. pr. år.
- Flere bemærkninger til vaskeriet er indkommet – bl.a. forslag om afskaffelse, omdannelse til træningslokale. Flere ikke-brugere har givet udtryk for at være glade for muligheden for at benytte tørretumbleren alene og have adgang til vaskeriet som back up, hvis egen maskine går i stykker.

	1	2	3	4	5
<b>Maskine</b>	Electrolux, 1 x vaskemaskine W575H + 1 tørretumbler T5250 (8 kg industrimaskiner)	Electrolux, 1 x vaskemaskine WE170PP/VP + 1 tørretumbler TE112OP (semiprofessionel)	ASKO, 2 x vaskemaskine W20864C.W, 1 tørretumbler T2084H.W (8 kg husholdningsmaskiner)	ASKO, 2 x vaskemaskine WMC64MOP, 1 tørretumbler TDC1112C-230 (6 kg semiprofessionel)	Electrolux, 1 x vaskemaskine WE170PP/VP + 1 tørretumbler TE112OP (8 kg semiprofessionel)
<b>Forslaget</b>	KØB af maskiner. Betaling via poletter. Booking/betaling via website.	Pay Per Wash (leasing) Betaling via kredittkort Booking som hidtil.	KØB af maskiner Vaskeriet gøres gratis Booking som hidtil (se dog nedenfor)	KØB af maskiner Vaskeriet gøres gratis Booking som hidtil	KØB af maskiner Vaskeriet gøres gratis Booking som hidtil
<b>Engangsudgift – indkøbspris inkl. moms, fragt og montering</b>	102.500 kr. (maskinerne) + 56.000 kr. (betalingssystem) I alt: 158.500 kr. + løbende abonnement 390 kr./md. for webbookingssystem m.v.	0 kr. (Electrolux ejer maskinerne). Vi er bundet af aftalen i 1 år – derefter kan vi opsige med 1 års varsel.	22.800 kr. (maskinerne).	52.900 kr. (maskinerne).	55.625 kr. (maskinerne).
<b>Betaling</b>	Vi fastsætter selv prisen – f.eks.: 10 kr./vask 12 kr./tørring	12 kr./start ekskl. vand/el. 15 kr./start inkl. vand/el.	0 kr. – udgiften betales via fællesudgifterne.	0 kr. – udgiften betales via fællesudgifterne.	0 kr. – udgiften betales via fællesudgifterne.
<b>Driftsforbrug/-udgift (ej service, vedligeholdelse m.v.) Alm. øko-program.</b>	Vand – 45 m3 El – 1.500 kWh  Pris: 5.415 kr.	Vand – 43,5 m3 El – 1.300 kWh  Pris: 4.904 kr.	Vand – 41,2 m3 El – 1.250 kWh  Pris: 4.686 kr.	Vand – 45 m3 El – 1.500 kWh  Pris: 5.415 kr.	Vand – 45 m3 El – 1.500 kWh  Pris: 5.415 kr.
<b>Programtider</b>	Ca. 45 min. -1 timer pr. vask el. tørring	Ca. 1-2 timer pr. vask el. tørring	Op til 3-4 timer pr. vask el. tørring	1-2 timer pr. vask el. tørring	1-2 timer pr. vask el. tørring
<b>Garanti, service og vedligeholdelse</b>	Vi står selv for alt. Der er 1 års garanti ud over den alm. 2 års reklamation på maskinerne. Service koster 2.000 kr. pr. år.	Electrolux står for alt vedligehold m.v.	Ingen garanti, reklamation, forsikring m.v., da maskinerne købes til stordrift.	Almindelig 2 års reklamation. Vi står selv for reparation, service m.v.	Almindelig 2 års reklamation. Vi står selv for reparation, service m.v.
<b>Bestyrelsens bemærkninger</b>	Der er tale om en meget stor udgift – særligt i forhold til det nuværende brug af vaskeriet, som er nedadgående, da flere får maskiner i lejlighederne. Løsningen kræver desuden, at alle brugere er digitale/kan få hjælp til bookning og betaling.	Prisen for el/vand er ca. 5,8 kr./start ud fra nuværende forbrug, hvis ejerforeningen betaler. Hvis Electrolux betaler (15 kr./start, dvs. 3 kr. ekstra/start) vil der være penge at spare for ejerforeningen. Brugere kan dog risikere at betale dobbelt for vand (som det nuværende system er i dag).	Udgiften er begrænset, hvilket er en fordel. Dog skal vi heller ikke forvente at maskinerne kan holde i mere end 4-5 år, hvorefter vi skal købe nye. Den helt store ulempe er programtiderne – lavt forbrug koster desværre på tiderne. Med disse maskiner kan vask/tørring blive et heldagsprojekt – bookingtiderne skal derfor også ændres.	Maskinerne har en driftstid på 15.000 driftstimer. Med vores nuværende forbrug skal vi formentlig regne med omkring 10 års levetid.	Maskinerne har en driftstid på 15.000 driftstimer. Med vores nuværende forbrug skal vi formentlig regne med omkring 10 års levetid.

NB: Der tages forbehold for regnefejl m.v. Det er utrolig svært at sammenligne oplysningerne, da der er forskellige krav til oplysninger på hhv. industri- og husholdningsmaskiner. Tallene er dog nogenlunde sammenlignelige, selvom vaskevaner (hvor mange kg vask, temperatur m.v.) også spiller ind. OBS: 6 kg industrimaskine svarer til 8 kg husholdningsmaskine.

---

### **Bestyrelsens anbefaling/forslag**

På baggrund af ovenstående løsninger, er det bestyrelsens anbefaling, at vi vælger løsning nr. 4 el. 5. Efter en samlet afvejning er det den løsning, som dækker vores nuværende behov bedst.

- Lav indkøbspris ift. at vi er 48 lejligheder, og de forventes at holde 10 år (afskrivning: ca. 115 kr. pr. år pr. lejlighed).
- At gøre vaskeriet gratis er en begrænset udgift i el og vand (ca. 125 kr. pr. år pr. lejlighed).
- Alle har vaskeriet som backup, hvis egen maskine går i stykker.
- Maskinerne er dimensioneret til at maskinerne kan klare vask af dyner og hovedpuder.
- Der er fortsat to vaskemaskiner, som over halvdelen af de nuværende brugere anvender ved hver booking.
- Vasketiderne er rimelige – vask bliver ikke et heldagsprojekt.
- Der vil være langt mindre administrativt bøvvl med defekte vaskekort m.v.

Vi har desuden fået oplyst af en tekniker, at de nuværende vaskemaskiner (nr. 1 og 2) kan sælges brugt for (måske) 5.-8.000 kr. samlet til en rideskole el. lign. – vi vil forsøge at få det gjort. De to andre maskiner er lige til skrotning.

**Forslaget finansieres via grundfonden.**

Med venlig hilsen

Bestyrelsen, GF 2018



## FORSLAG B: Husordensformulering vedr. den årlige arbejdsdag.

Bestyrelsen kommer i 2018 med en revideret husorden indeholdende nogle mindre opdateringer. På generalforsamlingen 2017 blev det vedtaget, at blokken skal have en årlig arbejdsdag. Det blev også vedtaget, at der skulle pålægges et gebyr ved udeblivelse. Vi er dog ikke 100 % sikre på, at vi fik alle forhold omkring arbejdsdagen besluttet, hvorfor vi dette år stiller følgende forslag til formulering af et punkt til vores fælles husorden, så der fremadrettet er fuld klarhed om, hvad der gælder.

---

### **Arbejdsdag**

*Ejerforeningen Blok III har vedtaget, at blokken har en årlig arbejdsdag placeret i maj eller juni. Arbejdsdagen er begrundet i et ønske om at styrke sammenholdet samt følelsen af ansvar og ejerskab i blokken.*

*Fastsættelsen af det nærmere tidspunkt lades være op til bestyrelsen – dog som udgangspunkt en lørdag i tidsrummet kl. 10.00 til kl. 15.00. Bestyrelsen vil desuden sørge for at en tilmeldingsblanketter uddeles i god tid. Opgaverne vil ligeledes blive fastsat af bestyrelsen af hensyn til antallet af tilmeldinger – opgaverne kan eksempelvis være afvaskning, fejning, maleropgaver m.v.*

*Ved manglende deltagelse på selve dagen, vil der blive opkrævet et beskedent udeblivelsesgebyr på 250 kr. pr. husstand. Gebyret opkræves uanset grunden for udeblivelsen af hensyn til de fremmødte, som lægger et stort stykke arbejde. Der er selvfølgelig stor forståelse for, at nogle beboere ikke kan deltage grundet helbredsmæssige årsager – men husk, at en hjælpende hånd med at sørge for eksempelvis kaffe også tæller med! Det bemærkes, at det ikke er muligt at »veksle« gebyret mod at beboeren udfører en arbejdsopgave på en anden dag end arbejdsdagen.*

*Bestyrelsen vil sørge for en lettere forfriskning til de deltagende.*

---

Vi håber, at vi med denne formulering har fanget essensen af, hvad der er formålet med den fælles arbejdsdag. Husk at arbejdsdagen også er til for, at vi i blokken kan få råd til at gennemføre en række af de mere omfattende projekter og fornyelser, som er med til at gøre vores lejligheder attraktive.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen, GF 2018

## **FORSLAG C: Fjernaflæste målere (tillæg til GF 2017's beslutning)**

### **FØLGENDE ER VEDTAGET (GF 2017)**

- Installation af fjernaflæste radiatormålere.
    - o Pris: 2-vær.: 100 kr. pr. år. & 3-vær.: 125 kr. pr. år.
    - o Betales ved den årlige forbrugsafregning.
- 

Efter GF 2017 har vi undersøgt muligheden for fjernaflæste el-målere. Vi har desuden vurderet, at det var hensigtsmæssigt at få det foretaget samtidigt, hvis der er stemning herfor.

### **FORSLAG 1**

- **Fjernaflæste el-målere (bimålerne i lejlighederne).**
  - o **Pris:** 280 kr. pr. lejlighed pr. år (betales via den årlige forbrugsafregning).
  - o **Montering:** ca. 700 kr./lejlighed (engangsudgift).

### **FORSLAG 2**

- **Udstyr til at følge sit forbrug via app/hjemmeside + alarm ved unormalt forbrug.**
    - o **Pris:** 2.350 kr. pr. år (ca. 49 kr. pr. lejlighed).
    - o **Udstyr:** 10.300 kr. til udstyr (engangsudgift) – ca. 215 kr./lejlighed.
- 

- Fordele:

- o Techem skal ikke ind i lejligheden ved den årlige aflæsning.
- o Målerne logger data, så det bliver lettere ved ind-/udflytning.
- o Hvis vi får alt fjernaflæst (både radiator- og el-målere), får vi en rabat på 15 % af vores afregning (ca. 78 kr./lejlighed pr. år).
- o Mulighed for at følge vores forbrug (forudsætter tilkøb af udstyr).

- Ulemper:

- o Det bliver dyrere.
    - Samlet pris (inkl. radiatormålere, ekskl. overvågningsudstyr):
      - 302 kr. – 327 kr./år pr. lejlighed inkl. rabat. Ekskl. montering – engangsudgift på 700 kr./lejlighed i 2018.
    - Samlet pris, hvis vi skal kunne følge forbrug via app/hjemmeside:
      - 351 kr. – 378 kr./år pr. lejlighed inkl. rabat. Ekskl. montering/udstyr – engangsudgift på samlet 915 kr./lejlighed i 2018.
- 

*Det er bestyrelsens anbefaling, at vi får installeret fjernaflæste el-målere på trods af de øgede udgifter. Det koster 43.000 kr. inkl. moms i engangsudgifter til montering, udstyr m.v., samt en løbende forhøjelse af forbrugsafregningen på hhv. 29,25 kr. og 31,50 kr. pr. md. Installationen vil fremtidssikre vores blok.*

**Hvis forslaget om montering af el-målere vedtages, vil finansieringen heraf ske via grundfonden.**

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen, GF 2018

## **FORSLAG D: Blok 3's beplantning.**

Beplantningen rundt om vores blok er af meget varierende kvalitet, hvorfor bestyrelsen stiller forslag om en følgende: 1) Fældning af 6 ud af 8 birketræer langs parkeringspladsen, 2) Udskiftning af beplantningen i de 9 bede langs blokken, og 3) Hækplanter ved indkørsel til parkeringsplads, samt den hækkant, som er tættest på blokken.

### **Ad 1):**

- Vi har på nuværende tidspunkt 8 birketræer rundt om vores parkeringsplads.
- Træerne er meget uens at se på, nogle er ramt af sygdom og de tjener ej heller noget bestemt formål – f.eks. afskærmning mod genbo, som er tilfældet for træerne mod blok 2. Tværtimod tager træerne udsigten mod Engsø m.v. Desuden giver blade og afbrækkede grene meget svineri på parkeringspladsen, biler og affaldsøen.
- Bestyrelsen foreslår på baggrund af ovennævnte grunde, at 6 ud af de 8 birketræer fældes. De 2 birketræer, som i første omgang bevares, er de to træer i hjørnerne, som er nogenlunde ens – ét ud mod stamvejen og ét i det modsatte hjørne af parkeringspladsen. **Udføres i 2018.**
- PRIS: 5.625 kr.

### **Ad 2):**

- De 9 bede langs blokken er pt. tilplantet med roser – de blev fornyet i år 2013, men det har ikke været nogen succes. Bedene kræver ekstremt meget lugning for at undgå, at roserne forsvinder i ukrudt, hvilket de gør en stor del af sommeren. Forslaget indebærer en udskiftning af roserne til nye planter – blomsterbuske, som fylder af mere, er lettere at se fra lejlighederne og som lukker af for det værste ukrudt. Valget af planter sker i samråd med en gartner, men kunne eksempelvis være hortensia, potentilla eller stedsegrønne planter. **Udføres i 2018.**
- PRIS: 15.000 kr.

### **Ad 3):**

- Hækplanterne er i utrolig dårlig forfatning – flere er gået ud, og der er store huller mellem planterne. De trænger til en udskiftning. Udskiftningen vil ske til nogle hækplanter (i samråd med en gartner), som er hårdfør og har begrænset løvfald. **Udføres i år 2019.**
- PRIS: 30.000 kr.

**Samlet pris:** 50.625 kr. inkl. moms (anslået).

**Finansieringen af forslaget sker via grundfonden.**

Med venlig hilsen

Bestyrelsen, GF 2018

# FORSLAG E: MODERNISERINGSPLAN FOR KÆLDEREN.

## **Formålet med planen**

Vores kælder trænger efterhånden til en kærlig hånd på mange punkter. I bestyrelsen ønsker vi at arbejde henimod, at vores kælder bliver fornyet på en række punkter, så den fremstår mere indbydende og attraktiv. Desuden vil vi gerne gøre de forskellige rum i kælderen mere anvendelige til glæde for alle beboere. I vedligeholdelsesplanen for 2018 har vi indført en ny sektion: "Moderniseringsplan", som indeholder en række poster – udendørs såvel som indendørs, som vi mener bør laves. I det følgende er en uddybning af de moderniseringspunkter, som vi mener skal foretages i kælderen.

Det er vigtigt at bemærke, at opgaverne er fordelt over en årrække, så vi løbende sikrer, at økonomien holder – et ansvar, som vi tager meget seriøst i bestyrelsen. Desuden er der en række poster på vedligeholdelsesplanen, som er ubekendte og vigtige – disse vil selvfølgelig blive prioriteret forud for moderniseringsarbejderne.

## Følgende arbejder mener vi skal foretages i vores kælder:

- Kældergulv behandles med skridsikker epoxy-/stenbelægning.
  - Vil få kælderen til at fremstå meget mere indbydende og moderne. Belægningen er yderst slidstærk og bruges bl.a. i fremvisningslokaler m.v. hos autoforhandlere. Blok 5 har fået foretaget behandlingen og har haft stor succes hermed.
- Udskiftning af væg- og loftslamper til LED (alt skal være automatisk bortset fra barnevognsrummene (nr. 18, 20, 22, 26 og 28)).
  - Alle lamper i kælderen udskiftes til LED-lamper (som på badeværelset ved vaskeriet). Lamperne giver både et bedre lys og er billigere i strøm/drift.
- El-arbejde (stikkontakter og lampeudtag i kælderen/barnevognsrum).
  - Stikkontakterne i kælderen/barnevognsrummene er alle fra byggeriets opførsel. De trænger til en udskiftning. Flere kontakter kan desuden undværes, når belysningen gøres automatisk.
- Efterisolering af vægge og montering af radiatorer.
  - I gildestuen og gæsteværelset er der pt. monteret el-radiatorer. Disse kan ikke varme rummene ordentligt op, og er dyre i drift. Bestyrelsen agter at få disse udskiftet med alm. radiatorer, som tilsluttes fjernvarmen. I den forbindelse vil kældervæggene også blive efterisoleret indefra med isoleringsplader.
- Renovering af gildestue og vaskeri (ombygning).
  - Dette er et af de større punkter og er foreløbigt placeret i år 2022. Bestyrelsen ønsker at arbejde henimod, at det nuværende vaskeri og gildestue bytter placering i blokken, idet det findes mere hensigtsmæssigt.
  - Ved leje af gildestuen vil der være en forgang til overtøj m.v., der vil være toiletfaciliteter til gæster, og der vil blive installeret et lille køkken i rummet med

tallerkner, bestik m.v. Desuden er rummet til det nuværende vaskeri større og mere egnet til gildestue. Det nuværende vaskeri bruges i stadig mindre grad, og kan med fordel flyttes til et mindre lokale i kælderen. Da der i forvejen er ført afløb m.v. til gildestuen, vil det være en fordel at placere vaskeriet i dette rum.

- **NB: Dette punkt vil blive undersøgt tilbundsgående og sat på som et selvstændigt forslag på en fremtidig generalforsamling, hvor alle forhold og priser er undersøgt tilbundsgående, idet det er et meget stort indgreb. Prisen i den nuværende vedligeholdelsesplan er kun foreløbig.**
  
- Nyt inventar til gæsterum, hobbyrum og bordtennisrum ("aktivitetsrum")
  - Tingene i diverse rum er slidte og trænger til en opgradering. Vi vil arbejde for, at rummene opdateres og bliver gjort mere anvendelige. Eksempelvis kan det nuværende bordtennisrum gøres til aktivitetsrum med træningsredskaber m.v. til benyttelse for blokkens beboere.
  
- Renovering af indvendige døre (udskiftning af greb + blænding af 2 stk. døre)
  - Der har siden byggeriets opførelse ikke været nogen behandling af de indvendige kælderdøre ud over nye låse. Det foreslås, at dørene istandsættes med nye greb og maling, jf. nedenfor. Desuden har vi to døre i kælderen til hhv. hobbyrummet og bordtennisrummet, som ikke benyttes i dag – disse døre vil blive blændet af, så de ikke længere er synlige.
  
- Inddækning af faldstammer (afmonterbar for inspektion)
  - Rundt omkring i kælderen har vi mange synlige faldstammer. Det foreslås, at vi får faldstammerne inddækket med kasser i opholdsrummene. Kasserne skal dog være afmonterbare, så det er muligt at inspicere faldstammerne.

## Malerarbejde

### Generelt

Det er klart, at mange af de ovenstående ønsker/projekter ikke er gratis. Hvis vi ønsker det hele gennemført kræver det også en indsats fra os selv. Dette indebærer efter bestyrelsens opfattelse, at vi selv må forestå mange af maleropgaverne selv. Idéen er at mange af maleropgaverne i kælderen fordeles over en årrække på vores årlige arbejdsdage. Dertil kommer, at nogle opgaver skal laves af beboerne selv på frivillige arbejdsweekender – et koncept, som de øvrige blokke i Kantorparken har haft stor succes med.

Maleropgaverne er foreløbigt sat ind i vedligeholdelsesplanen skønsmæssigt, men vil blive revideret løbende ud fra antal frivillige, behov m.v.

- Maling af indvendige rammer på kældervinduer.
- Maling af indvendige døre og karme i kælderen.
- Maling af vægge og loft i barnevognsrummene – mindre slid.
- Maling af vægge og loft i cykelafsnit (nr. 18-22) – stort slid.
- Maling af vægge og loft i gangarealer (nr. 24-28) – mindre slid.
- Maling af vægge og loft i gæsterum og bordtennisrum ("aktivitetsrum") – mindre slid.

- Maling af vægge og loft i hobbyrum – stort slid.

## FORSLAG F, 1-5: FINANSIERING AF DIVERSE PROJEKTER.

Bestyrelsen foreslår, at følgende poster, jf. budgettet og vedligeholdelsesplanen for 2018, finansieres via grundfonden:

**F, 1:** Belysning og el i opgange – 62.875 kr.

**F, 2:** Gildestue og gæsteværelse modernisering – 53.625 kr.

**F, 3:** Gildestue te-køkken – 8.750 kr.

**F, 4:** Inventar til gildestuen – 26.250 kr.

**F, 5:** Inventar til/fornyelse af gæsterummet – 11.750 kr.

Se også: "Indkomne forslag fra ejerne", hvor Grethe Johansen foreslår en opdatering af gæsterummet.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen, GF 2018

Risskov, den 26.3.2018

Forslag til generalforsamling

Renovering af gæsteværelse i kælder.

- Så hurtigt som muligt i løbet af 2018 at få gjort gæsteværelset hyggeligt – et rigtigt gæsteværelse, som vores gæster har lyst til at overnatte i og trække sig tilbage til. Der skal både være nye gode senge og mulighed for at sidde godt i en lænestol. Desuden skal det være tidssvarende og lækkert indrettet. Økonomisk overslag (Ikea + Ilva)
- 2 stk Snarum boxmadras 1400 kr.
- 2 stk Tussöy topmadras 1400 kr.
- 8 sengeben 300 kr.
- 2 sengelamper 400 kr.
- 2 lænestole 2000 kr.
- Ypperlig - lille bord 499 kr.
- Malm kommode med 4 skuffer 549 kr.
- Sengetæppe 149 kr.
- Puder 200 kr.
- Læselampe 499 kr.
- Sengeborde 800 kr.
- Spejl + knagerække 700 kr.
- Plakater + indramning 1000 kr.
- Nye gardiner (hvem kan eventuelt sy dem?) 800 kr.
- Skab 1600 kr.
- Udgifter i alt til møblering 12.296 kr.

Jeg vil gerne påtage mig opgaven.

Grethe Johansen, nr. 22, 1. tv

