

Til andelshaverne i
Andelsboligforeningen
”Strandbo I”
Strandboulevarden 8-18
2100 København Ø

København, den 28. januar 2021
Jour. nr.: 450

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling.

På bestyrelsens vegne har jeg hermed fornøjelsen at indkalde foreningens medlemmer til

ekstraordinær generalforsamling

Generalforsamlingen vil foregå pr. brev, idet omstændighederne med COVID-19 og forsamlingsforbud gør, at foreningens medlemmer ikke kan samles.

I indkaldelsen findes en stemmeseddel, hvor du som andelshaver har mulighed for at afgive din stemme til generalforsamlingen.

Indtil den 7. februar vil det være muligt at stille spørgsmål omkring generalforsamlingen og de stillede forslag, via foreningens daglige administrator Michael Fabrin på mfa@swe.dk, Spørgsmål og svar bliver lagt på foreningens hjemmeside <http://www.strandbo1.dk>. Alle spørgsmål der bliver lagt på foreningens hjemmeside, vil være anonymiserede

Stemmerne skal afgives til foreningens administrator, ved fremsendelse pr. mail til mfa@swe.dk eller fremsendes pr. almindelig post, således at administrator har stemmesedlen i hænde senest den 12. februar 2021.

I henhold til vedtægterne har generalforsamlingen følgende dagsorden:

Forslag:

Forslag 1

Forhøjelse af ramme til udskiftning af stigestreng, relining af faldstammer og reovering af elevatorer fra 25.000.000 til 35.000.000 kr.

Den tidligere vedtagne budgetramme på kr. 25.000.000, ønskes udvidet til en ramme på kr. 35.000.000.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via optagelse af byggelån og realkreditlån.

Den endelige finansiering består af en egenfinansiering på kr. 2.600.000 og et afdragsfrit realkreditlån med en fast rente, med et provenu på kr. 32.400.000.

Finansieringen etableres med afdragsfrihed i op til 30 år og dermed størst mulig restgæld ved udløb.

Der hæftes jf. foreningens vedtægter for finansieringen.

Forslaget vil ikke medføre en stigning i boligafgiften, da renoveringen vil medføre et fald i foreningens forsikringspræmie og udgiften til vedligehold af foreningens VVS-installationer.

Forslag 2

Ramme til renovering af kloakker, omfangsdræn samt skybrudssikring af kældernedgange på 3,5 mio. kr.

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at renovere foreningen kloakker i gården i forbindelse med etablering af det nye gårdmiljø i samarbejde med Københavns kommune.

Rammen til projektet udgør 3.500.000 kr.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via optagelse af byggelån og realkreditlån.

Den endelige finansiering består af et realkreditlån med en fast rente og afdrag, med 30 års løbetid.

Der hæftes jf. foreningens vedtægter for finansieringen.

Forslaget vil ikke medføre en stigning i boligafgiften.

--oo0oo--

Med venlig hilsen
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Michael Fabrin

Bestyrelsens motivation:

Igennem det sidste år har vi som andelshavere oplevet, hvordan det føles at leve med et stort byggeprojekt omkring os. Det har været hårdt fordi projektet har medført mange arbejder inde i vores boliger, hvor vi samtidig skulle omstille vores sædvanlige liv, da hverdagen blev ændret med COVID-19.

Ser vi tilbage på 2020 er det året, hvor der med en del opstartsproblemer, er lykkedes os at få et VVS-projekt på rette vej og få taget hul på næste del af AB Strandbos byggeprojekter.

Altanprojektet er kommet i gang, hvor vi oplever en noget mere strømlinet styring, renoveringen af vores elevatorer er igangsat og kører sin gang og Københavns Kommune står på spring, for at komme i gang med at renovere vores gård.

I den forbindelse er der behov for, at vi renoverer vores kloakker og kældernedgange. Det betyder også, at der er beslutninger, som bestyrelsen ikke kan tage uden rygstøtte fra et flertal på en generalforsamling. Så på trods af Corona må bestyrelsen bede Jer om at tage stilling til de stillede forslag. Hvert forslag motiveres for sig selv herunder, men samlet må følgende understreges: Vores forening har, både før og efter en vedtagelse af dagens to punkter, en sund økonomi, og vi forventer ikke, at det kommer til at påvirke boligafgiften eller andelskronen.

Indledningsvist til forslag 1

I løbet af de seneste 10 måneder har vi kæmpet med udskiftning af stigestrengene. Vi kom lovende i gang, indtil den tidligere rådgivers projekt ikke matchede virkeligheden. Det medførte en masse forsinkelse og i sidste ende en afskedigelse af rådgiveren. De umiddelbare mangler blev prissat i efteråret med hjælp fra vores nye rådgiver Bang og Beenfeldt. Med en ekstraordinær generalforsamling og budgetforøgelse til følge.

Nu er der blevet gravet dybere og desværre er der dukket endnu flere mangler op, som den tidligere rådgiver havde overset. De seneste måneder har vist, at vores nye rådgiver har styr på projektet. Og nu er de sidste mangler blevet prissat.

Bang og Beenfeldt oplyste ved overtagelse af projektet, at rammen der var sat af OBH var urealistisk lav. På tidspunktet hvor projektet blev udbudt havde Bang og Beenfeldt estimeret en ramme på 24-25 mio. kr. for at gennemføre projektet. I 2021 priser hvor udgifter reguleres årligt ville ramme lyde på ca. 28 mio. kr. Denne pris er uden elevatorerne, som var vedtaget i det oprindelige projekt.

Vi er desværre nødsaget til at hæve projektets budget med 10 mio. kr. til 35 mio. kr. Det vil ikke være muligt at færdiggøre projektet uden denne budgetforhøjelse. Derfor har vi i praksis ikke noget valg, medmindre vi fremover vil leve med, at nr. 16 og 18 har et ufærdigt varme- og brugsvandsanlæg.

Budgettet fra Bang og Beenfeldt på arbejder med VVS arbejderne ender på ca. 30 mio. kr. hvor der så skal benyttes ca. 2 mio. kr. til renoveringen af foreningens elevatorer. Den resterende ramme på 3 mio. kr. skal ses som en buffer dels til elevator renoveringen og til det uforudsete der måtte komme i slutningen af projektet.

Byggeprojektet må ikke overstige den bevilgede ramme, hvorfor den endelige finansiering

bliver det samme beløb som der er forbrugt i byggesagen. Bestyrelsen kan ikke disponere af rammen til andre/nye projekter, da rammen relaterer sig til det oprindeligt vedtagne.

FORSLAG 1

FORSLAG OM ÆNDRING AF RAMME TIL FINANSIERING AF BYGGESAG

Bestyrelsen for andelsboligforeningen indstiller til en udvidelse af den allerede vedtagne ramme for byggeprojektet med udskiftning af stigestreng, relining af faldstammer og reovering af elevatorer.

Den tidligere vedtagne budgetramme på kr. 25.000.000, ønskes udvidet til en ramme på kr. 35.000.000.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via optagelse af byggelån og realkreditlån.

Den endelige finansiering består af en egenfinansiering på kr. 2.600.000 og et afdragsfrit realkreditlån med en fast rente, med et provenu på kr. 32.400.000.

Finansieringen kan etableres med mulighed for afdragsfrihed i op til 30 år og dermed størst mulig restgæld ved udløb.

Der hæftes jf. foreningens vedtægter for finansieringen.

Forslaget vil ikke medføre en stigning i boligafgiften, da reoveringen vil medføre et fald i foreningens forsikringspræmie og udgiften til vedligehold af foreningens VVS-installationer.

København, den 28. februar 2021

Bestyrelsen for
AB Strandbo 1

Er der kommentarer eller spørgsmål omkring det stillede spørgsmål kan disse fremsendes til Michael Fabrin på mfa@swe.dk, der så vil sørge for svar.

Hvis det skønnes, at det fremsendte spørgsmål har en betydning for projektet eller andelshaverens stillingtagen vil spørgsmål og svar blive lagt på foreningens hjemmeside, hvor spørgsmålsstiller vil fremstå som anonym.

Indledningsvist til forslag 2

I løbet af foråret fjerner kommunen asfalten i gården i forbindelse med etablering af et grønt anlæg betalt af Københavns kommune. Det er aftalt, at der herefter er indlagt en pause i kommunes projekt, således at vi og Strandbo II kan få tid til at udføre projekter uden belægning i gården. Det er et oplagt tidspunkt til at få renoveret vores kloakker.

En TV-inspektion har afsløret en del større og mindre skader på vores kloakker. Reparation er påkrævet; enhver skade på kloakken er en indbydelse til rotter. Samtidigt er det en oplagt mulighed til at få etableret et omfangsdræn samt skybrudssikre vores kældernedgange. Med prognoserne for de kommende års regnskyl er det dumt at undlade at sikre vores hus og kældre mod større regnmængder end vi kan håndtere i dag. Og i dette forår har vi mulighed for at gøre det til under halv pris! I og med at vi slipper for at fjerne og genetablere asfalt eller fliser i gården, kan vi nøjes med omkostningerne til de faktiske forbedringer af vores kloakker.

Bestyrelsen mener, at det vil være decideret dumt at undlade at renovere kloakker nu. Det er en tvunget opgave og dette forår vil det være billigst at udføre den.

Bang og Benfeldt der allerede kender vores ejendom har udarbejdet et budget for arbejdet der skal gennemføres i gården. Denne rådgiver er allerede valgt til gennemførelse af arbejderne i Strandbo II, da de kan se fordelene ved at få gennemført deres del af projektet nu for at spare penge og slippe for en retablering af et grønt område ved et senere projekt.

Dette projekt er budgetteret af Bang og Benfeldt til at udgøre ca. 2,6 mio. kr. (Se budget i bilag 2) men med vores erfaring omkring byggesager, indstiller vi en højere ramme end den budgetterede.

Der er i rammen taget højde for uforudsete udgifter på 10% af projektsummen, men det ville være optimalt at kunne udbede eventuelle skader på ejendommen, hvis sådanne skulle vise sig når soklen bliver blotlagt. Derfor beder bestyrelsen generalforsamlingen om en ramme til projektet på 3,5 mio. kr.

FORSLAG 2

RAMME TIL RENOVERING AF KLOAKKER, OMFANGSDRÆN SAMT SKYBRUDSSIKRING AF KÆLDERNEDGANGE.

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til, at renovere foreningen kloakker i gården i forbindelse med etablering af det nye gårdmiljø i samarbejde med Københavns kommune.

Rammen til projektet udgør 3.500.000 kr.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via optagelse af byggelån og realkreditlån.

Den endelige finansiering består af et realkreditlån med en fast rente og afdrag med 30 års løbetid.

Der hæftes jf. foreningens vedtægter for finansieringen.

Forslaget vil ikke medføre en stigning i boligafgiften.

København, den 28. Februar 2021

Bestyrelsen for
AB Strandbo 1

Er der kommentarer eller spørgsmål omkring det stillede spørgsmål kan disse fremsendes til Michael Fabrin på mfa@swe.dk, der så vil sørge for svar.

Hvis det skønnes, at det fremsendte spørgsmål har en betydning for projektet eller andelshaverens stillingtagen vil spørgsmål og svar blive lagt på foreningens hjemmeside, hvor spørgsmålsstiller vil fremstå som anonym.

AB Strandbo - totalbudget VVS-projekt

25.01.2020

	INKL. MOMS	EX. MOMS
Hovedentreprise	14.006.800,00 kr.	11.205.440,00 kr.
Ekstraarbejder ATS 1-58	5.236.304,38 kr.	4.189.043,50 kr.
ATS 59, brugsvand bagtrapper	2.870.510,00 kr.	2.296.408,00 kr.
ATS 60, centralvarmestigsstrenge bagtrapper	362.500,00 kr.	290.000,00 kr.
ATS 61, radiatorer i kældre	167.841,25 kr.	134.273,00 kr.
ATS 62, mock-up	19.250,00 kr.	15.400,00 kr.
ATS 63, større dim. rør i kælder	32.000,00 kr.	25.600,00 kr.
ATS 64, byggeplads forlængelse nov.	115.641,25 kr.	92.513,00 kr.
ATS 65, interrim blok 3	57.586,25 kr.	46.069,00 kr.
ATS 66	10.500,00 kr.	8.400,00 kr.
ATS 67	2.212,50 kr.	1.770,00 kr.
ATS 68	27.199,20 kr.	21.759,36 kr.
ATS 69	12.500,00 kr.	10.000,00 kr.
ATS 70	24.850,63 kr.	19.880,50 kr.
ATS 71	33.142,50 kr.	26.514,00 kr.
ATS 72	- 216.991,25 kr.	- 173.593,00 kr.
ATS 73	115.641,25 kr.	92.513,00 kr.
ATS 74	24.975,63 kr.	19.980,50 kr.
ATS 75	12.500,00 kr.	10.000,00 kr.
6. sal varmeinstallation (anslået)	1.000.000,00 kr.	800.000,00 kr.
Uforudsete (anslået)	1.000.000,00 kr.	800.000,00 kr.
Bestyrelseshonorar	225.000,00 kr.	180.000,00 kr.
OBH	1.250.000,00 kr.	1.000.000,00 kr.
B&B rådgiverhonorar	1.625.000,00 kr.	1.300.000,00 kr.
Finansiering og forsikring	1.000.000,00 kr.	800.000,00 kr.
Admin. + jurist	1.000.000,00 kr.	800.000,00 kr.
Total	30.014.963,58 kr.	24.011.970,86 kr.

A/B Strandbo 1

11.01.2021

Sags nr. 20359

Int. JJ

Rev.:

Budgetoverslag Dræn og nedgange

Bygningsdel	Mængde	Enhed	Kr. /enhed	Pris
Omfangsdræn inkl brønde	145	mtr	5.500 kr	797.500 kr
Pumpebrønde	2	stk.	25.000 kr	50.000 kr
fugtsikring Vandex BB 75	200	m2	600 kr	120.000 kr
Kondensisolering	200	m2	300 kr	60.000 kr
Afløbssikring HVL kældernedgange	9	stk.	6.500 kr	58.500 kr
Kældernedgange /m Trapper og værn	9	stk.	60.000 kr	540.000 kr
<hr/>				
Byggepladsforhold:	6	%	1.626.000 kr	97.560 kr
<hr/>				
Samlede håndværkerudgifter				1.723.560 kr
<hr/>				
Administrative udgifter				
Uforudsete udgifter	10	%	1.723.560 kr	172.356 kr
Rådgiverhonorar	12	%	1.723.560 kr	206.827 kr
Administratorhonorar (gæst)	2	%	1.723.560 kr	34.471 kr
*Miljøscreening af ejendom	1	Sum	10.000 kr	10.000 kr
Udgifter til All-risk forsikring	1	stk.	10.000 kr	10.000 kr
Udgifter til byggetilladelse	1	stk.	20.000 kr	20.000 kr
**Arbejds miljøkoordinering i projektfasen (P)	1	Sum	25.000 kr	25.000 kr
**Arbejds miljøkoordinering i udførelsesfasen (B)	1	Sum	30.000 kr	30.000 kr
<hr/>				
Samlede administrative udgifter				336.298 kr
<hr/>				
Samlet projekt, ekskl. moms				2.059.858 kr
<hr/>				
Moms	25	%	2.059.858 kr	514.965 kr
<hr/>				
Samlet projekt, inkl. moms				2.574.823 kr

Ovenstående priser er udregnet efter V&S-prisbøger og erfaringstal fra lignende sager.

Priserne må ikke ses som et tilbud.

Skærpede myndighedskrav, der kan komme ved byggeansøgning, er ikke er medtaget i overslag.

*Miljøscreening: Når der arbejdes med ældre bygninger, skal der af hensyn til sikkerhed og sundhed udføres en miljøscreening af ejendommen. Der skal derfor undersøges for bly, PCB, asbest mv. Konstateres dette, vil der komme et tillæg for håndtering og bortskaffelse af farligt affald.

**Arbejds miljøkoordinering i projektfasen og udførelsesfasen: Jf. Arbejdstilsynets bekendtgørelse nr. 117 af den 05.02.2013 er det bygherrens pligt ved ethvert bygge- og anlægsarbejde, hvor to eller flere arbejdsgivere (uagtet antallet af håndværkere) forventes at være på byggepladsen samtidig, at sikre, at sikkerheden og sundheden koordineres af kompetent(e) koordinator(er) både under projekteringen og udførelsen af byggearbejderne.