

A/B Frederiksbo

Referat af ekstraordinær generalforsamling

Torsdag d. 9. juni 2022

Dagsorden var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.

- a) Endelig vedtagelse af forslag om mulighed for afholdelse af digital generalforsamling

Forslaget blev førstegangsbehandlet på den ordinære generalforsamling den 2. november 2021.

- b) Endelig vedtagelse af ny § 20 - tilføjelse af EI- VVS-tjek.
"Sælger skal sørge for, at der udføres el- og vvs-syn af andelsboligen, som udarbejdes af autoriseret elektriker og vvs-installatør, udpeget af bestyrelsen, inden udarbejdelse af vurderingsrapport, jf. stk. 2. EI- og vvs-attest skal fremvises, når andelsboligen vurderes af vurderingsmanden. Sælger betaler omkostningerne."

Forslaget blev førstegangsbehandlet på den ordinære generalforsamling den 2. november 2021.

- c) Forslag om godkendelse til andelshaver om at lave udgang til gård. Andelshaver står selv for alle omkostninger, myndighedsbehandling og tilladelser mv. og det kommer ikke til at være en udgift for foreningen.

- d) Forslag om renoveringsprojekt/ VVS projekt - stillet af bestyrelsen
Bestyrelsen har i samarbejde med Gaihedes tekniske afdeling gennemgået ejendommens vedligeholdelsestilstand, hvor der fandtes nødvendige vedligeholdelsesopgaver, som er samlet i indstillede renoveringsprojekt til behandling på generalforsamlingen.

Projektet omfatter udskiftning af brugsvand- og afløbsinstallationer partielt, nye varm og koldt vandsmålere, rensning af aftrækskanaler samt følgearbejder. (Forslag 1). Alternativt er der opstillet et projekt, hvor udvidede bygningsarbejder i forbindelse med rørkasser, sænket lofter mv., samt partiel malereparation er pålagt den enkelte beboer selv at udføre (Forslag 1A).

Projektet er nærmere specificeret i den vedlagte projektbeskrivelse fra Gaihede samt vedlagte byggebudgetter.

Bestyrelsen anbefaler generalforsamlingen at stemme for Forslag 1A, hvor andelshaver selv står for udgiften, hvis rørskjulere og sænkede lofter mv. forhindrer arbejdet.

Bestyrelsen anbefaler ikke en bestemt finansiering (afdrag/ikke afdrag på lån) af projektet, men lader dette være op til andelshaverne på generalforsamlingen at beslutte.

Ad 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen pegede på byggesagsadministrator Bettina E. Andersen fra Boligexperten Administration A/S som dirigent. Ingen andre blev bragt i forslag, hvorefter hun blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til den udsendte dagsorden.

Der var repræsenteret 35 andelshavere ud af i alt 52 og heraf 14 ved fuldmagt.

På generalforsamlingen var repræsenteret teknisk rådgiver John Larsen fra Gaihede.

Ad 2. Valg af referent

Bettina E. Andersen fra Boligexperten Administration A/S blev enstemmigt valgt som referent.

Ad Forslag a) – Endelig vedtagelse af forslag om mulighed for afholdelse af digital generalforsamling

Forslaget blev kort forklaret og det blev oplyst, at forslaget var foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling d. 2. november 2021. Der var ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, hvorfor det blev taget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Vedlagt nærværende referat er reviderede vedtægter.

Ad Forslag b) – Endelig vedtagelse af ny § 20 – tilføjelse af EI- og VVS-tjek

Forslaget blev kort forklaret og det blev oplyst, at forslaget var foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling d. 2. november 2021. Der var enkelte spørgsmål til forslaget.

Kravet og EI- og VVS-tjek træder i kraft umiddelbart efter denne generalforsamling.

Kravet om EI- og VVS-tjek gælder ved alle handler – også bytte.

Kravet om EI- og VVS-tjek gælder ikke ved endelige handler, hvor overdragelsesaftalen allerede er underskrevet, men hvor overtagelsesdatoen ikke er passeret.

Såfremt der var udarbejdelse af EI- og VVS-tjek konstateres mangler eller ulovlige installationer er det den pågældende andelshaver, som har ansvaret for udbedring. Denne andelshaver kan evt. rette krav mod tidligere andelshaver.

Foreningen har en fast aftale med en elektriker og VVS'er, som skal kontaktes ved salg.

Kontaktoplysninger:

W. Johansen
Metalbuen 20A
2750 Ballerup
E-mail: info@w-teknik.dk
Hjemmeside: www.w-teknik.dk
Telefon: 38 10 79 10

Idet der ikke var yderligere spørgsmål eller kommentarer, tog dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 1 stemme imod, 2 blanke stemmer og resten for.
Vedlagt nærværende referat er reviderede vedtægter.

Ad Forslag c) – Godkendelse til andelshaver om at lave udgang til gård

Forslaget blev kort gennemgået og det blev af bestyrelsen bemærket, at udformning, udseende og farve på døren skal følge det øvrige udseende på ejendommen. Dette vil også være et krav fra kommunen.

Der blev stillet spørgsmål til hvor langt ud i gården det forventes, at trappen går. Der blev henvist til at nedgangen ikke vil blive anderledes end øvrige nedgange og at det forventes, at nedgangen ikke går længere ud end nedgangen til kælderen, selvom nedgangen på de vedlagte tegninger så anderledes ud.

Bestyrelsen og andelshaveren vil i processen være i tæt dialog om udformningen, som beskrevet ovenfor.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad Forslag d) Renoveringsprojekt / VVSprojekt – stillet af bestyrelsen

John Larsen fra Gaihede gennemgik projektet hvad angik de tekniske aspekter. John forklarede hvordan udskiftningen vil foregå og fortalte, at der efter generalforsamlingen vil blive foretaget en egentlig registrering på ejendommen og at projektet derefter konkretiseres yderligere.

Udskiftningen af brugsvandsinstallationerne vil ske fra kælderen og op og der forventes, at udskiftningen kan ske via udboring gennem gulv og loft, og at der kan reetableres efterfølgende ved ekspanderende beton.

Udskiftningen af afløbsinstallationerne vil ske partielt. Såfremt der allerede er foretaget udskiftninger af installationerne, så vil disse blive genbrugt, hvis muligt. Der vil ske gentilslutning til eksisterende gulv afløb. Der indhentes tilbud på relining af rørene og det vurderes i samarbejde med bestyrelsen efter indhentelse af tilbud, hvordan projektet udføres.

Der vil blive foretaget registrering i de enkelte lejligheder, således at andelshaverne bliver bekendte med omfanget af de individuelle arbejder i de enkelte lejligheder.

Processerne omkring varsling af adgang mv. til lejlighederne blev forklaret. Varigheden af projektet forventes at være op til 25 arbejdsdage pr. opgang, og der vil blive opsat toilet- og badevogne i gården. Der vil blive trukket koldt vand i opgangen, som kan benyttes mens der ikke er adgang til vand/afløb i lejlighederne.

Der henvises i øvrigt til Gaihedes projektmateriale, som beskriver projektet udførligt.

Der var en del afklarende spørgsmål fra forsamlingen, som blev besvaret. Der var en drøftelse af priserne i overslagsbudgettet og det blev oplyst, at det forventes, at der indgås en aftale med entreprenøren om fast pris på arbejdet.

Tidsplanen for projektet vil blive fulgt af Gaihede, således at det sikres at tidsplanen overholdes. Det vides ikke endnu hvornår arbejdet opstartes – igangsættelsen af projektet kan ske både i 2022 og 2023 afhængigt af hvordan udbuddet af projektet ender.

Bettina E. Andersen fremlagte projektets økonomiske konsekvenser og budget og derudover blev de forskellige finansieringsforslag gennemgået.

Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte det samlede renoveringsprojekt (forslag 1 eller forslag 1A) samt at indgå aftaler med teknisk rådgiver, entreprenører, mv. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at tegne en byggekredit, opsiges og omlægges eksisterende realkreditlån samt optage realkreditlån til finansiering af projektet. Endelig bemyndiges bestyrelsen til at iværksætte stigning i boligafgiften, afhængig af, hvilket projekt generalforsamlingen vedtager. Bestyrelsen bemyndiges endvidere til at anvende foreningens opsparede likviditet efter salg af lejeboliger eller lignende.

Der var nogle opklarende spørgsmål, som blev besvaret.

Det blev forklaret, at projekterne sættes til afstemning i nedenstående rækkefølge med det mest vidtgående forslag først. Det blev endvidere forklaret, at projektet krævede kvalificeret flertal, jf. vedtægternes bestemmelser herom § 26, stk. 2, litra C. På generalforsamlingen var repræsenteret 2/3 af foreningens medlemmer, hvorfor forslaget kunne endeligt vedtages, hvis 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget.

Der blev foretaget skriftlig afstemning.

- a) **Forslag 1 samlet bemyndigelse kr. 9.500.000.**
Forventet stigning i boligafgiften ved finansieringsforslag 1
→ max. 28 % - efter udsendelse af indkaldelse forventet stigning max 30 % (skyldes udvikling i rente)

Forslaget faldt idet 1 stemte for, 1 stemte blankt og resten stemte imod.

- b) **Forslag 1 samlet bemyndigelse kr. 9.500.000.**
Forventet stigning i boligafgiften ved finansieringsforslag 2
→ max. 22 %

Forslaget faldt idet 5 stemte for, 1 stemte blankt og resten stemte imod.

- c) Forslag 1A samlet bemyndigelse kr. 7.220.000.
Forventet stigning i boligafgiften ved finansieringsforslag 1
→ max. 21 % - efter udsendelse af indkaldelse forventet stigning max 23 % (skyldes udvikling i rente)**

Forslaget faldt idet 9 stemte for, 1 stemte blankt og resten stemte imod.

- d) Forslag 1A samlet bemyndigelse kr. 7.220.000.
Forventet stigning i boligafgiften ved finansieringsforslag 2
→ max 17 %**

Forslaget blev vedtaget idet 24 stemte for, 1 stemte blankt og 10 stemte imod.

Da der ikke var flere der ønskede ordet takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen.

Referatet er underskrevet digitalt af bestyrelsesformanden og dirigenten.

Forslag om mulighed for digitale generalforsamlinger og afstemninger

Stk. 1. Generalforsamlinger og afstemninger på generalforsamlinger kan ske digitalt. Det kan ske uden nærmere årsag eller når en afholdelse af en fysisk generalforsamling er umulig, ekstraordinært besværlig eller ekstraordinært risikofyldt eller ekstraordinært omkostningstungt grundet force majeure eller force majeure-lignende situationer, såsom krig, lockouts/strejker, uroligheder eller pandemiske situationer, hvor beslutninger fra offentlige myndigheder umuliggør fysiske forsamlinger eller besværliggør dem i en sådan grad, at det befrygtes, at alene et fåtal af andelshaverne vil eller kan møde op til en fysisk generalforsamling.

Stk. 2. Hvor en generalforsamling afholdes digitalt, sker afholdelsesmetoden efter bestyrelsens og administrators beslutning i forhold til det eller de digitale medier, der er bedst egnede samt anses for sikre til formålet, på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelsespunkt.

Stk. 3. Beslutninger, der skal træffes på en sådan generalforsamling, skal ske således, at alene dirigenten eller stemmeoptælleren, der udpeges, er bekendt med og kan sikre, at der alene stemmes i hht. fordelingstal eller lignende og i øvrigt hemmeligt, såfremt et medlem ønsker dette. Indkaldelsesform og afstemningsmetode skal sikre dette princip.

Stk. 4. Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.

Stk. 5. Et medlem har ret til at møde på såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videregive sit personlige login – brugernavn og adgangskode – til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til vedtægtens almindelige bestemmelser herom. Uanset modstående vedtægtsbestemmelse kan bestyrelsen repræsentere flere medlemmer i forbindelse med såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling.

Forslag til ny § 20 stk. 3. – vedtægtstilføjelse af EI- og VVS-tjek.

Sælger skal sørge for, at der udføres el- og vvs-syn af andelsboligen, som udarbejdes af autoriseret elektriker og vvs-installatør, udpeget af bestyrelsen, inden udarbejdelse af vurderingsrapport, jf. stk. 2. EI- og vvs-attest skal fremvises, når andelsboligen vurderes af vurderingsmanden. Sælger betaler omkostningerne.

Forslag om renoveringsprojekt /VVSprojekt – stillet af bestyrelsen

Beskrivelse:

Bestyrelsen har i samarbejde med Gaihedes tekniske afdeling gennemgået ejendommens vedligeholdelsestilstand, hvor der fandtes nødvendige vedligeholdelsesopgaver, som er samlet i indstillede renoveringsprojekt til behandling på generalforsamlingen.

Projektet omfatter udskiftning af brugsvand- og afløbsinstallationer partielt, nye varmt- og koldt vandsmålere, rensning af aftrækskanaler samt følgearbejder (Forslag 1). Alternativt er der opstillet et projekt, hvor udvidede bygningsarbejder i forbindelse med rørkasser, sænket lofter mv., samt partiel malereparation er pålagt den enkelte beboer selv at udføre (Forslag 1A).

Projektet er nærmere specificeret i den vedlagte projektbeskrivelse fra Gaihede samt vedlagte byggebudgetter.

Bestyrelsen anbefaler generalforsamlingen at stemme for Forslag 1A.

Bemyndigelse:

Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte det samlede renoveringsprojekt (forslag 1 eller forslag 1A) samt at indgå aftaler med teknisk rådgiver, entreprenører, mv.

Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at tegne en byggekredit, opsiges og omlægges eksisterende realkreditlån samt optage realkreditlån til finansiering af projektet.

Endelig bemyndiges bestyrelsen til at iværksætte stigning i boligafgiften, afhængig af, hvilket projekt generalforsamlingen vedtager.

Budget/Finansiering:

Den samlede pris for renoveringsprojektet fremgår af vedlagte byggebudget (bilag 2), som består af Forslag 1 og Forslag 1A samt finansieringsforslag 1 og 2.

I budgettet er der taget udgangspunkt i et worst-case-scenario, hvorfor bestyrelsen ønsker at fastsætte en øvre grænse for en potentiel stigning i boligafgiften afhængigt af hvilket projekt/finansieringsforslag, som vedtages. Se forventet påvirkning af boligafgiften i bilag 3.

Såfremt der opnås mulighed for at mindske finansieringsbehovet til projektet, fx ved anvendelse af foreningens likviditet efter salg af lejeboliger eller lignende, så vil bestyrelsen gøre brug af denne mulighed.

Der er indhentet beregninger på to finansieringsforslag fra Jyske Bank på optagelse af finansiering til de stillede forslag. Fælles for de to lånetyper er, at man til enhver tid kan indfri lånene til kurs 100 og derved kan drage nytte af en mulig fremtidig omlægning. Fælles er også, at lånenes løbetid matcher forventet levetid på investeringen.

Finansieringsforslag 1 omfatter optagelse af nyt fastforrentet 30 årigt realkreditlån **med** afdrag. Fordelen ved at optage et 30-årigt lån med afdrag er, at man kender alle udgifter og efter 30 år er lånet tilbagebetalt. Ulempen er, at der betales en højere ydelse på lånet, hvilket vil betyde en større stigning i boligafgiften.

Finansieringsforslag 2 omfatter optagelse af nyt fastforrentet 30 årigt realkreditlån **uden** afdrag. Lånet kaldes 'Jyske Frihed fast rente'. Låntypen giver mulighed for op til 30 års afdragsfrihed og maksimal restgæld ved udløb. Fordelen ved at finansiere projektet med et 'Jyske Frihed fast rente' lån er, at man drager nytte af fordelene ved det afdragsfrie lån, hvor man begrænser en stigning i boligafgiften ved at strække tilbagebetalingen af det samlede projekt. Ulempen er, at der ikke sker afbetaling på den

optagede gæld, idet der kun betales renter, når man gør brug af afdragsfriheden. Det bemærkes, at der vil være mulighed at foretage ekstraordinære afdrag på det afdragsfrie lån, såfremt der skulle vise sig at være år med driftsoverskud. For nuværende er der lagt op til afdragsfrihed i hele lånets løbetid.

- a) **Forslag 1 samlet bemyndigelse kr. 9.500.000.**
Forventet stigning i boligafgiften ved finansieringsforslag 1
→ max. 28 %
- b) **Forslag 1 samlet bemyndigelse kr. 9.500.000.**
Forventet stigning i boligafgiften ved finansieringsforslag 2
→ max. 22 %
- c) **Forslag 1A samlet bemyndigelse kr. 7.220.000.**
Forventet stigning i boligafgiften ved finansieringsforslag 1
→ max. 21 %
- d) **Forslag 1A samlet bemyndigelse kr. 7.220.000.**
Forventet stigning i boligafgiften ved finansieringsforslag 2
→ max 17 %

Andelsværdi:

For renoveringsprojektet gælder, at størstedelen af arbejderne er vedligeholdelsesarbejder og derved ikke noget, der tilfører ejendommen regnskabsmæssig værdi.

Foreningens valuar vil blive kontaktet for at give et estimat af påvirkningen på ejendommens vurdering.

Værdien af valuarvurderingen efter projektets afslutning vil dog være afhængig af udviklingen i renteniveauet, generel prisudvikling på ejendomsmarkedet mv.

Idet man ved vedtagelsen af dette projekt skal hensætte det fulde beløb, som byggesagen beløber sig til, så vil dette medføre at det er nødvendigt at reducere hensættelsen i andelskronen tilsvarende. Selve andelskronen vil ikke blive påvirket som følge af vedtagelsen af projektet, da de nuværende hensættelser er ca.10 mio. kr. og derved overstiger behovet for hensættelser til byggesagen om end de nuværende hensættelser vil blive reduceret, som det fremgår nederst af det samlede byggebudget.

Vedtagelse:

Da der er tale om to byggebudgetter og to finansieringsforslag vil afstemningen ske efter princippet 'mest vidtgående'. Det vil sige, at budgettet "Forslag 1 med finansieringsforslag 1" med en stigning i boligafgiften på max. 28 % sættes til afstemning først, herefter "Forslag 1 med finansieringsforslag 2" med stigning i boligafgiften på max. 22 % sættes til afstemning osv.

Det bemærkes i øvrigt, at en vedtagelse af projekterne kræver kvalificeret flertal, jf. vedtægtens § 26, stk. 2 litra C, idet finansieringen i budgettet kræver en forhøjelse i boligafgiften med mere end 25 %. Dette betyder, at en vedtagelse vil kræve, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede på generalforsamlingen at mindst 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men 2/3 af de fremmødte stemmer for, kan der indkaldes til en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan endeligt vedtages med 2/3 stemmer for uanset antal tilstedeværende.

Bestyrelsen & BXP, den 16-05-2022.

Vedlagte bilag:

Bilag 1: Forslag om renoveringsarbejder – projektbeskrivelse udført af Gaihede d. 11. marts 2022

Bilag 2: Samlet byggebudget

Bilag 3: Påvirkning af boligafgift

Bjørn Andresen
Frederikssundsvej 69, st.
2400 København N

24. september 2021

Vedr.: TILBUD

Hermed tilbud på diverse ombygnings- og restaureringsopgaver

Udgang til gård	78.400 kr.
Eksisterende vindue demonteres	
Der er ikke regnet med VVS arbejde i forbindelse med evt. flytning af radiator.	
Brystning bankes ned og false opmures i genbrugte tegl.	
Ny dør leveres som skitseret som træ/træ dør fra Outrup med 3 lags lavenergi glas	
Indvendig forlænges eksisterende lysning med mdf plade med fladliste i overgangen.	
Gulv lukkes med fyrretræsplank,	
Udvendig stoppes med tjæret værk og der lukkes med mørtelfuge	
Der leveres og monteres trappe som skitseret i smedjern fladstål, - galvaniseret og malet	
Trin og håndliste udføres i ubehandlet eg	
Køkken	91.400 kr.
Eksisterende køkken afproppes og nedrives/bortskaffes	
Gas omlægges, så måler kan placeres i kommende skab	
Væg nedrives mellem køkken og værelse, køkken og gang og soveværelse og gang	
Afflad bortskaffes	
Mod væg og lofter repareres klar til maler	
Der klargøres med fiberarmeret spartel og udlægges linoleum i nyt sammenlagt køkken	
Nyt køkken tilsluttes med el og VVS.	
Der udføres ny elinstallation efter gældende minimumskrav.	
Ved nedrevne vægge omlægges el, så det passer til de nye forhold.	
Kabler føres så vidt muligt skjult, der fræses ikke i vægge.	
Loft.	8.400 kr.
Loft i entre rives, - der tages forbehold for oven liggende lofts tilstand og skjulte installationer	
Der udføres 2 lampeudtag tilsluttet eksisterende tænding	
Evt. reparationer i loft prissættes når omfang kendes.	
Maler	39.500 kr.
Vægge og lofter i nyt sammenlagt køkken klargøres, spartles og der males til fuld dækning.	
Træværk slibes, vaskes og stryges	

Total	kr. ekskl. moms	217.700 kr.
Moms		54.425 kr.
Total	kr. inkl. moms	272.125 kr.

Forbehold og antagelser

Der er ikke indeholdt projektering, byggeansøgning eller færdigmelding

Der tages forbehold for skjulte installationer, skader etc.

Indvendige forhold er ikke besigtiget inden udførelse af tilbud

Der er ikke indeholdt slibning/behandling af gulve

Afflad bortkøres og der afdækkes og udføres støvforebyggende tiltag.

Køkken levering og montering er ikke indeholdt

Har du spørgsmål til ovenstående er du naturligvis velkommen til at kontakte mig på mail eller telefon.

Med venlig hilsen

Esben Olsen

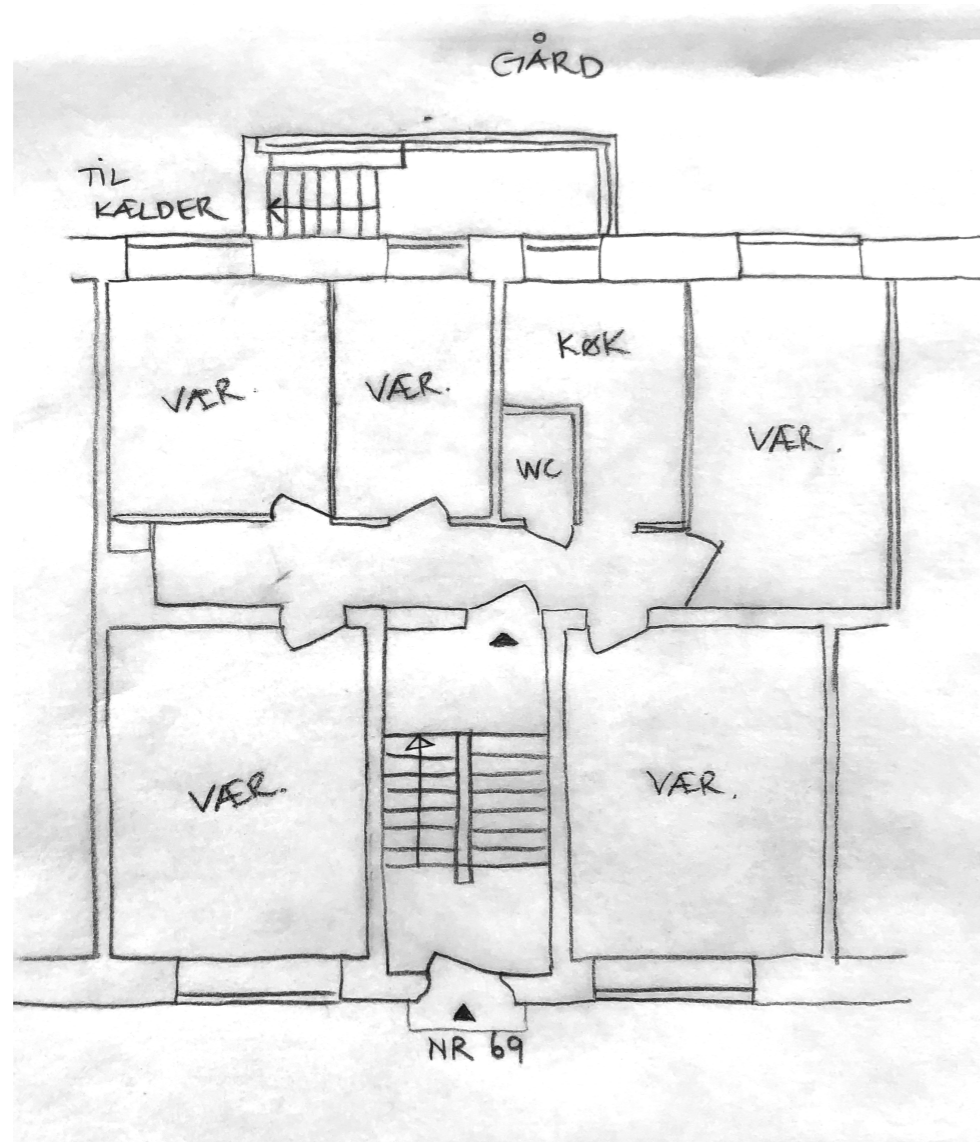
Byggeleder

Mail: esben@logik.dk

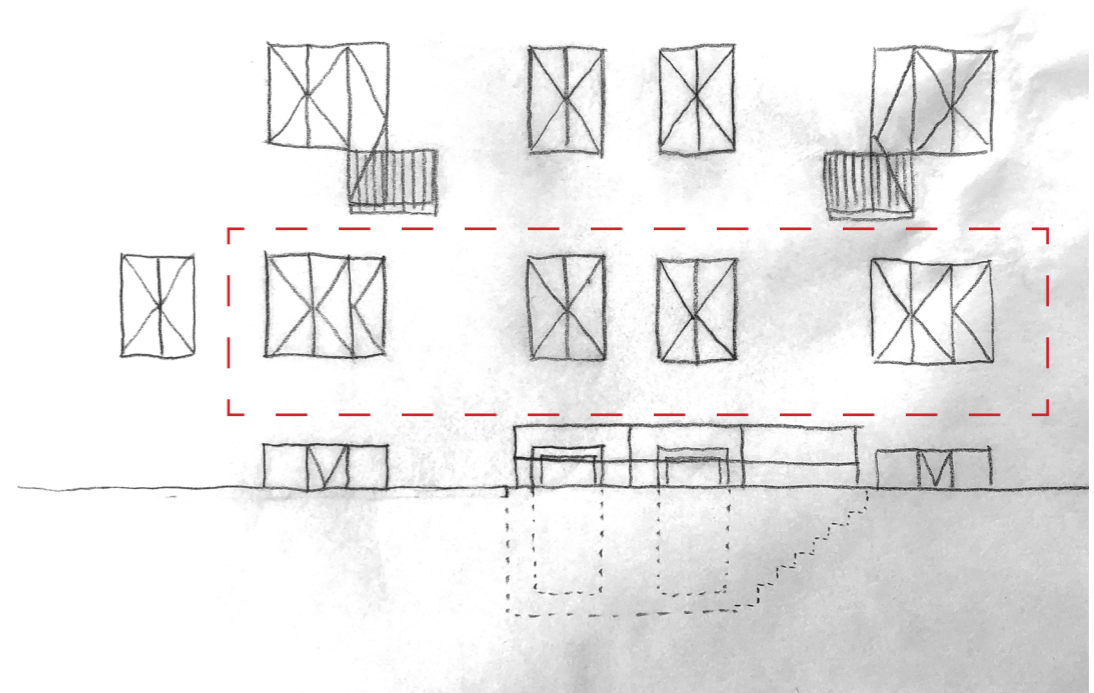
Mobil: 26 31 11 05

Kontor: 35 24 11 03

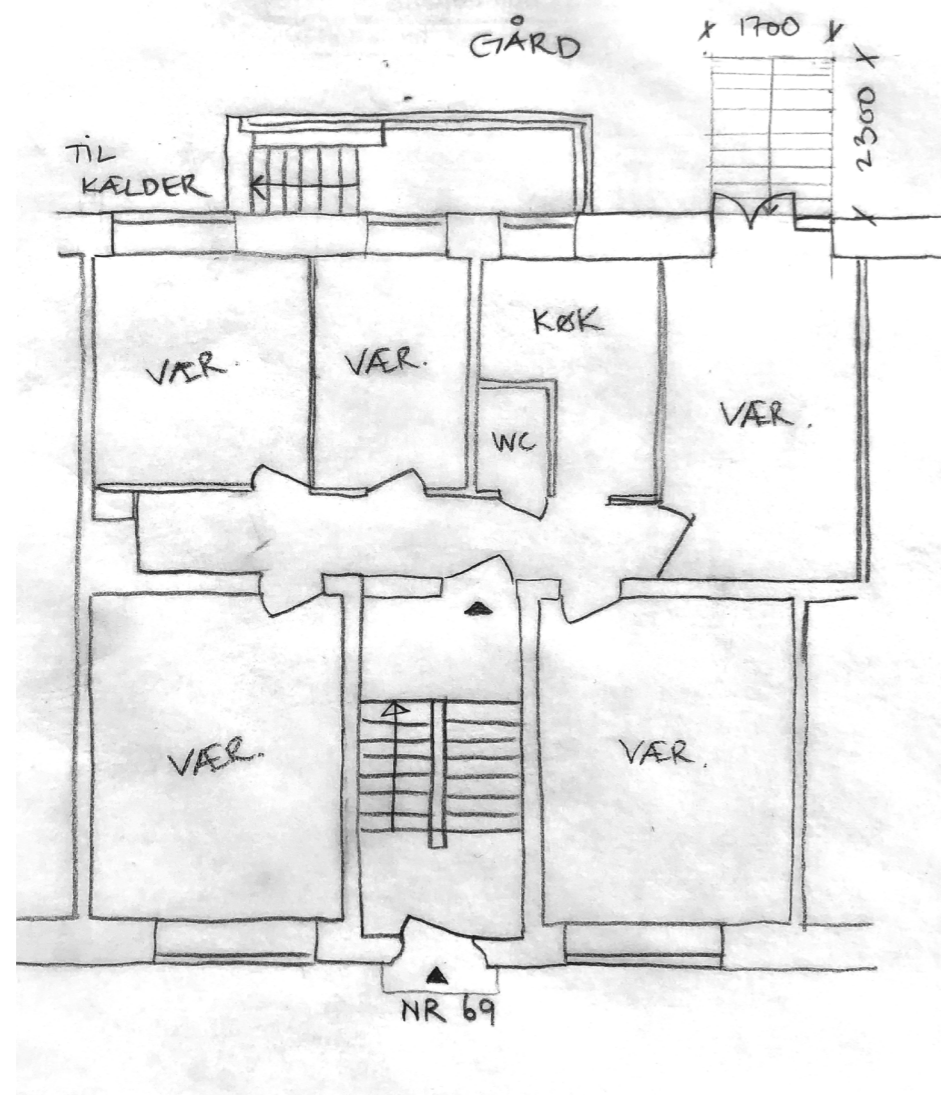




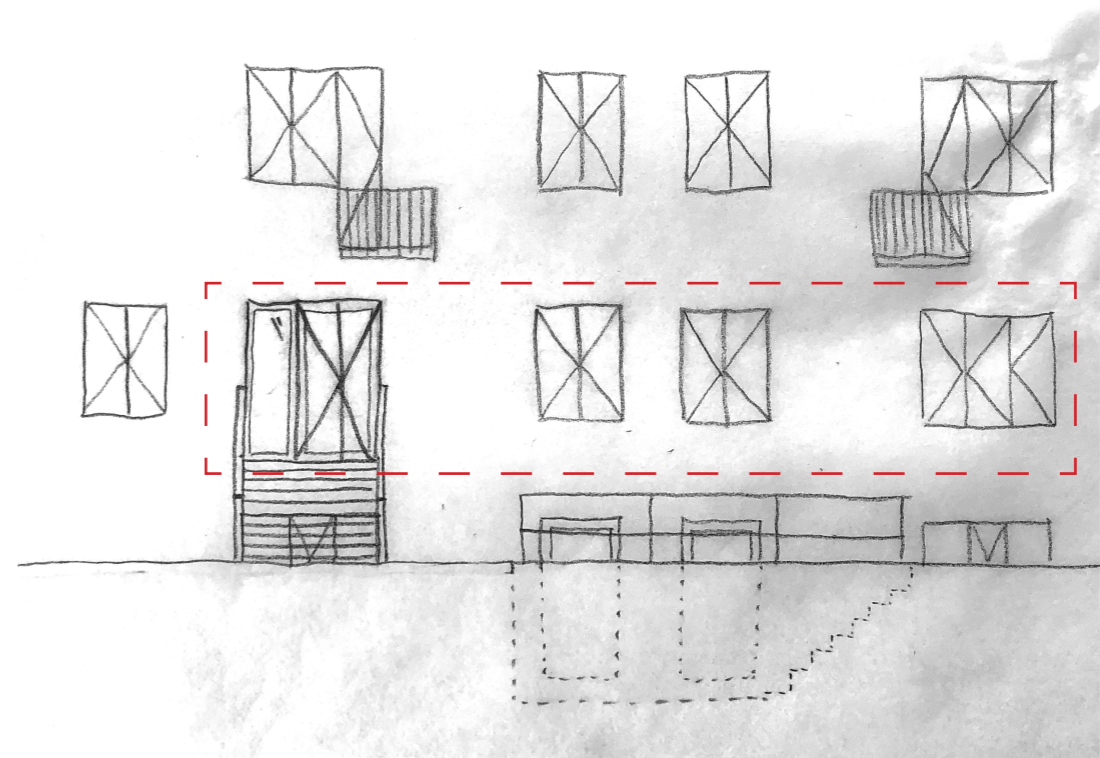
PLAN



FACADE



PLAN



FACADE

Forslag om renoveringsarbejder mv.

AB Frederiksbo
Stærevej 10, m.fl.
2400 Kbh. NV

11 marts 2022



Generelt om forslag:

Nedennævnte forslag er fremkommet på baggrund af tidligere vedligeholdsplaner, dialog og undersøgelser gennemført af bestyrelsen, administrator og Gaihede.

Bestyrelsen har, efter sammen med Gaihede ingeniører, gennemgået ejendommen med henblik på at prioritere og udvælge løsninger for renovering af ejendommen generelt.

I forbindelse med gennemgang af ejendom, repræsentative boliger samt fælles arealer er der i hovedtræk flere renoveringsprojekter som er gældende for alle opgange.

Vi har drøftet fremtidig vedligeholdelse samt metoder for hvorledes at foreningen kan have en stabil vedligeholdelses cyklus på resterende del af vvs installationer som ikke er blevet skiftet, uden at skulle tilbage og lave arbejder om eller reparerer på vand og afløbsrør m.v. andets steds i ejendommen.

Det er ved fælles enighed blevet aftalt at fremtidigt vedligehold foretages ved stordrift for at opnå bedst mulig besparelser på driften samt sikre en stabil økonomi i mange år fremover. Der vil derfor på sigt opnås en jævn og ligelig fordeling af vedligeholdelse på alle vand- og afløbsinstallationer, således der ikke er nogen opgange, boligtyper, erhverv som vil fremstå misligholdt eller forfordelt.

I den forbindelse er det aftalt at fremlægge budgettal for de vedligeholdsarbejder, bestyrelsen foreslår gennemført de kommende år for generalforsamlingen.

Følgende forslag er fremkommet ud fra en samlet betragtning, herunder tekniske og økonomiske overvejelser.

Det foreslås, at følgende gennemføres:

Generelt:

Udskiftning af Brugsvand- og Afløbsinstallationer partielt
Nye varmt- og koldtvandsmålere forberedt for fjernaflæsning
Rensning af aftrækskanaler i boliger inkl. resultatrapport
Udvidet bygningsarbejder i forbindelse rørkasser, sænket lofter m.v. (afsat beløb)
Partiel maler reparation (afsat beløb)

Forundersøgelser:

Miljøscreening af rørinstallationer m.v. for miljøfarligt affald
Afsat beløb til håndtering af evt. miljøfarligt affald

Øvrige:

Afsluttende udarbejdelse af en opdateret vedligeholdsplan

Der er opstillet følgende forslag:

Forslag 1:

De ovennævnte arbejder udføres samlet, hvorved der opnås god sikkerhed mod overraskelser i økonomien mange år fremover. Udgiften bliver fordelt over flere år ved finansiering og byggearbejderne bliver overstået på en gang, hvorved der normalt opnås samlet besparelse og man slipper for med jævne mellemrum de næste år at skulle gennemføre projekter, etablere finansiering osv.

Reducerede forslag 1A:

Disse forslag er reducerede i forhold til forslag 1, så emner, der teknisk set kan vente, udskydes til senere, eller udføres af beboere/lejere/erhverv.
Hvilke arbejder, der udskydes, fremgår af skemaet nedenfor.

Efter beslutning på ekstraordinær generalforsamling:

Arbejdet foreslås gennemført med projektering og indhentelse af tilbud i 2022 og efterfølgende opstart hurtigst muligt, afslutning 2022 eller evt. 2023, efter nærmere aftale med bestyrelse, samt hensyn til nuværende markedsf forhold.

Forløb vil blive iværksat efter vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling og vil omfatte:

Projektering af arbejdsopgaverne og udarbejdelse af materiale for indhentning af tilbud samt myndighedsbehandling.

Det bedste og billigste tilbud udvælges og arbejderne udføres med omfang som anført nedenfor.

Finansielle forhold forsikringer og øvrig byggesags administration foretages sideløbende af administrator/bestyrelsen.

Budgettal og samlet økonomi for forslagene:

De anførte budgettal er beregnet på grundlag af (Molio Prisdata) samt erfaringstal fra lignende arbejder.

Alle priser er beregnet som forventede 2022 priser.

Alle budgetter er angivet med forbehold for efterfølgende indhentelse af tilbud fra håndværkere.

Bemærk: Omkostninger til finansiering og administrator er ikke medregnet. Disse medtages af administrator/bestyrelse i finansieringsforslag/budget.

Alle delpriser er eksklusiv moms.

Budget for forslag omfatter:

Aktivitet	Forslag 1	Forslag 1 A
Generelt:		
Udskiftning af Brugsvand- og Afløbsinstallationer partielt	3.900.000	3.900.000
Nye varmt- og koldtvandsmålere forberedt for fjernaflæsning	70.000	70.000
Rensning af aftrækskanler i boliger inkl. resultatrapport	60.000	60.000
Udvidet bygningsarbejder iforbindelse rørkasser, sænket lofter m.v. (afsat beløb)	1.100.000	Beboer selv
Partiel maler reparation (afsat beløb)	300.000	Beboer selv
Forundersøgelser:		
Miljøscreening af rørinstallationer m.v. for miljøfarligt affald	Er udført	Er udført
Afsat beløb til håndtering af evt. miljøfarligt affald	350.000	350.000
Øvrige:		
Afsluttende udarbejdelse af en opdateret vedligeholdelsesplan	14.500	14.500
Uforudseelige omkostninger	579.450	439.450
Teknisk rådgivning og byggestyring (ingeniør)	730.000	530.000
Administrator (Anslået)	Aftales særskilt	Aftales særskilt
I alt ekskl. moms	7.103.950	5.363.950
25 % moms	1.775.988	1.340.988
Byggesagsbehandling til kommunen (anslået)	-	-
Forsikring (ej moms)	10.000	10.000
I alt inkl. moms	8.889.938	6.714.938

Kortfattet beskrivelse af delarbejderne.

Renovering af vand og afløbsinstallationer generelt:

Generelt er ejendommens oprindelige vvs installationer tekniske levetid overskredet!. Dvs. at ejendommens fremtidige vedligeholdelses arbejder på disse er stigende ved utætheder, utilstrækkeligt vandtryk og temperatur. I kælder, boliger og erhvervslejemål er konstateret synlige tæring pga. ælde samt forkeret sammensatte materialer.

Forhold omkring renovering og vedligehold af køkken og badeværelser er ikke medtaget, da disse vedligeholdelsesarbejder tilhører de enkelte ejere/lejere, men kan evt. tilkøbes af de enkelte ejere/lejere direkte hos entreprenøren.

Afløbsinstallationer:

Ejendommens oprindelige faldstammer i støbejern foreslås udskiftet, idet den resterende dels tekniske levetid er overskredet og at de har en del tæring mv.

Endvidere vil det være optimalt tidspunkt være samtidig med udskiftning af den resterende del af brugsvandsinstallationen, da store dele af følgearbejder vil have direkte sammenhæng.

Prisen for (evt. partiel) udskiftning af resterende faldstammer afhænger i høj grad af, hvor stor en del af bygningsarbejder, der skal medtages. Hvis at der nyligt allerede er udskiftet hele eller dele af faldstammer, gennemgås/vurderes disse ift. om det kan betale sig om de kan genbruges i det nye system.

Der er i budgettal medregnet hultagninger og reparationer af tunge bygningsdele til færdig puds / lukkede huller.

I lejlighedernes badeværelser hvor der skal udføres nye faldstammer, er der medregnet reparation nye gulve inkl. standardklinker.

Såfremt beboer bestiller ekstra arbejder hos entreprenøren, sker det efter nærmere aftale imellem entreprenøren og beboer.

Reparationer i lejligheder sker med fliser/terrazzo bedst muligt passende eller med rester af beboers egne fliser.

De nedennævnte budgettal er for udskiftning til nye støbejernsfaldstammer fabrikant SML eller MA efter "normalt omfangsvalg" herunder gulvafløb, og demontering/genmontering af sanitet samt et vist omfang af efterreparation.

Faldstammer (som ikke er udskiftet) udskiftes frem til nye gulvafløb, køkkenafløb m.v.

I budgettal er ligeledes medregnet midlertidige foranstaltninger for toilet/bademulighed, disse vil blive placeret centralt i gården eller gaden for ejendommens beboere/lejere.

I forslag 1A er det forudsat, at beboerne, lejere og erhvervslejemål selv rydder arbejdsområder og demontere rørkasser, skabe, sænkede lofter m.v., således der er fri adgang til alle installationer.

Bemærk: Entreprenøren demonterer og genmonterer rør kasser, nedhængte lofter eller andre foranstaltninger, der spærrer rørene inde, **såfremt beboere, lejere og erhvervslejemål ikke selv har udført dette forinden opstart** i den pågældende opgang.
Udgift for dette udføres og afregnes efter medgået tid og afregnes for den enkelte bolig via foreningens administrator/bestyrelse.

Vandinstallationer:

I forbindelse med gennemgang kan det konstateres, at den tekniske levetid er overskredet for den del af Vvs installationen som ikke er skiftet, dette vil medføre et stigende antal af utætheder, manglende cirkulation samt problemer med vandtrykket generelt i ejendommen.

Udskiftning af resterende del af brugsvandsinstallation foreslås udført samlet og samtidig med resterende del af faldstammer.

Der vil under projektering blive taget hensyn til at omfanget/placering af nye lodrette brugsvandsinstallationer minimeres/optimeres mest muligt, dette vil blive taget op med bestyrelsen når endeligt projekt foreligger.

Udskiftning af vandinstallationen for koldt vand er fra forsyningsstik i bygningen ud til alle tapsteder med tilslutning til disse. (Såfremt der er udført skjulte installationer i vægge til armaturer vil disse ikke blive udskiftet, men gentilsluttet.)

Udskiftning af varmtvandsinstallation er fra teknik rum inkl. varmtvandsbeholder og ud til alle eksisterende tapsteder og tilslutning til disse. (Såfremt der er udført skjulte installationer i vægge til armaturer vil disse ikke blive udskiftet, men gentilsluttet.)

Etablering af cirkulation af det varme brugsvand, der vil sikre varmtvand i alle boliger.

Alle rør er regnet udskiftet til rustfri stål samlet ved presfittings og isoleret iht. gældende norm.

Der er medregnet montering af nye individuelle målere for brugsvand i boliger/erhverv.

Der er ikke medregnet vandbesparende tiltag i de enkelte lejligheder.

Der er medregnet ventiler mv. i kælder og boliger, samt cirkulation for varmt vand generelt. Der er ligeledes medregnet ny cirkulationspumpe og varmtvandsbeholdere i varmecentral.

Der er ikke medregnet øvrige nye komponenter i teknikrummet.

Prisen for udskiftning af vandinstallation er ligeledes afhængig af, hvor stor en del af bygningsarbejde, der skal medtages.

Der er i budgettal medregnet hultagninger og reparationer af tunge bygningsdele til færdig puds/ lukkede huller.

Entreprenøren sørger for reparationer af fliser/terrazzo. Dette sker med fliser/terrazzo bedst muligt passende eller med rester af beboers egne fliser.

Ovenfor nævnte budgettal er for udskiftning til nye rustfri rør tilsluttet eksisterende tapsteder, toiletter mv. med et vist omfang af efterreparation.

I forbindelse med projektering og udarbejdelse af udbudsmateriale, defineres omfang nærmere, i samarbejde med bestyrelsen.

I budgettal er ligeledes medregnet midlertidige foranstaltninger for toilet/bademulighed, disse placeres centralt for ejendommens beboere.

I forslag 1A er det forudsat, at beboerne, lejere og erhvervslejemål selv rydder arbejdsområder og demontere rørkasser, skabe, sænkede lofter m.v., således der er fri adgang til alle installationer.

Bemærk: Entreprenøren demonterer og genmonterer rør kasser, nedhængte lofter eller andre foranstaltninger, der spærrer rørene inde, **såfremt beboere, lejere og erhvervslejemål ikke selv har udført dette forinden opstart** i den pågældende opgave.

Udgift for dette udføres og afregnes efter medgået tid og afregnes for den enkelte bolig via foreningens administrator/bestyrelse.

Udvidet bygningsarbejder i forbindelse rørkasser, installationsvægge, sænket lofter m.v. i boliger/kældre/erhverv:

I forbindelse med gennemgang kunne ses at en hel del har indbyggede installationer i bl.a. boliger, fællesarealer & erhvervslejemål. I dette punkt er derfor medregnet en buffer til håndtering af udvidet bygningsarbejder i forbindelse med demontering og genmontering af bygningsdele for at komme til at kunne udføre udskiftning af vvs-installationer i disse områder.

Nye KV/VV vandmålere (afsat beløb):

I forbindelse med installering af nye brugsvandsledninger er det et lovkrav at der monteres varmtvandsmålere. I dette punkt er der medregnet nye koldt og varmtvandsmålere forberedt for fjernaflæsnings modul som eks. type ISTA.

Afsat beløb til håndtering af miljøfarligt affald:

I forbindelse med gennemførelse af et projekt af denne størrelse og omfang har vi efter nærmere aftale med bestyrelsen fået foretaget en stikprøvekontrol for miljøfarligt affald på de bygningsdele som renoveret.

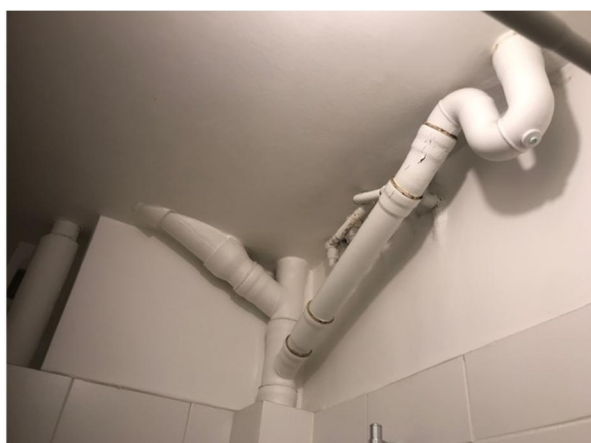
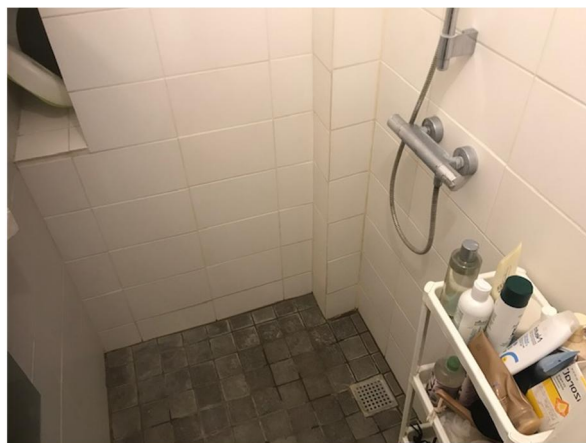
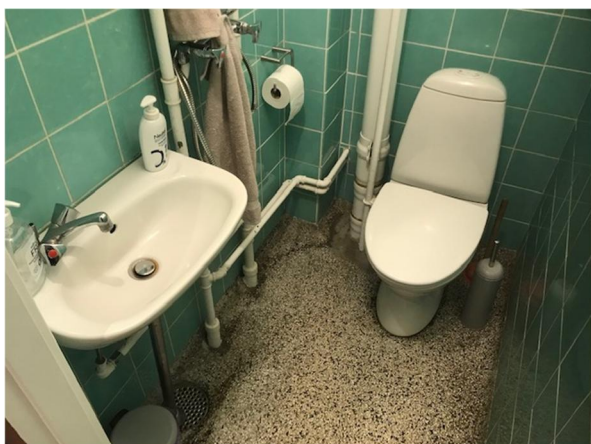
I den forbindelse er miljø rådgiver konkluderet at der i fællesarealer/boliger kan forekomme miljøfarlige stoffer, som skal håndteres korrekt.

Under dette emne i jeres budget oplæg er der afsat et beløb til håndtering af miljøfarligt affald, hvor dette måtte være nødvendigt.

Uddrag/konklusion fra Miljørapport:

- Maling anvendt på vandværk, konstateret **Metaller + PCB - Farligt affald**
- Maling på faldstammer, konstateret **Metaller + PAH'er + PCB - Farligt affald**
- Hvide fliser m. klæb anvendt hos Stærevej, st. tv., konstateret **Asbest - Farligt affald**
- Maling på pudsede vægge, konstateret **Metaller + PCB - Farligt affald**
- Grønmalet og lyseblå fliser m. klæber, konstateret **Metaller - Forurenet affald**
- Gulvmaling på beton, konstateret **Metaller + PCB - Forurenet affald**
- Maling på rørisolering, konstateret **PCB - Forurenet affald**

Foto eksempler fra ejendommen:







Teknisk rådgivning, byggestyring og kvalitetsstyring:

Sagen gennemføres med ledelse af ingeniør/teknisk rådgiver, som i hovedtræk forestår:

- Indledende og løbende beboerinformation
- Udarbejdelse af projektmateriale, beskrivelser/tegninger mv. for arbejdets gennemførelse og indhentning af korrekte og sammenlignelige tilbud.
- Korrespondance vedr. byfornyelse med Kommunen.
- Indhentelse af tilbud fra kvalificerede entreprenører for de enkelte delentrepriser.
- Oplæg/forslag til kontrakt med entreprenør
- Tilsyn med arbejdets udførelse og kvalitetssikring
- Byggeledelse / byggemøder
- Iværksættelse og vurdering af ekstraarbejder/uforudseelige udgifter indenfor aftalt budget.
- Evaluering og godkendelse entreprenørernes fakturaer
- Månedlig budgetopfølgning håndværkerudgifter
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Afsluttende byggeregnskab for håndværkerudgifter
- Afholdelse af 1-årseftersyn
- Afholdelse af 5-årseftersyn

154 - A/B Frederiksbo

18-05-2022

Byggebudget Renoveringsprojekt/VVS-projekt 2022

Finansieringsforslag - se nederst

		Forslag 1	Forslag 1A
Udskiftning af brugsvand- og afløbins installationer partielt		3.900.000	3.900.000
Nye varmt. Og koldt vandsmålere forberedt til fjernaflysning		70.000	70.000
Rensning af aftrækskanaler i boliger inkl. resultatrapport		60.000	60.000
Udvidet bygningsarbejder iforb. m. rørkasser, sænket loft mv.		1.100.000	beboer selv
Partiel malerrepræation		300.000	beboer selv
<i>Forundersøgelser:</i>			
Miljøscreening af rørin installationer mv. for miljøfarligt affald (er udført)		-	-
Afsat beløb til håndtering af evt. miljøfarligt affald		350.000	350.000
<i>Øvrige</i>			
Afsluttende udarbejdelse af en opdateret vedligeholdelsesplan		14.500	14.500
I alt		5.794.500	4.394.500
Uforudsete omkostninger	10%	579.450	439.450
I alt:		6.373.950	4.833.950
Teknisk rådgivning og byggestyring		730.000	530.000
Byggesagsadministration (økonomi og jura) fast		175.000	175.000
Byggeudgifter ekskl. moms		7.278.950	5.538.950
Moms		1.819.738	1.384.738
Forsikring:		20.000	20.000
Samlet anlægsudgift:		9.118.688	6.943.688
Stiftelsesprovision byggekredit		10.000	10.000
Byggelånsrenter i	12 måneder, rente 3,50%	159.577	121.515
Samlede udgifter:		9.288.265	7.075.202
Låneomkostninger, tinglysningsafgifter mv.	2,00%	185.765	141.504
Til finansiering:		9.474.030	7.216.706
Mulig indtægt ændret bindingspligt hos GI - afklares efter XGF			
Indtægt ved salg af lejebolig - afklares efter XGF			
Til finansiering oprundet:		9.500.000	7.220.000

Finansieringsforslag 1, kontantlån fast rente (rente p.t. 3 %) og afdrag

Løbetid, år 30 Terminer pr. år 12

	a)	c)
Ydelse pr. år	564.300	428.868
Nuværende boligafgift pr. år	2.019.720	2.019.720
Forhøjelse:	28%	21%
Estimeret restgæld på lån efter 30 år	-	-
Samlet rente- og bidragsbetaling efter 30 år	6.490.045	4.931.131

Finansieringsforslag 2, fast rente (rente p.t. 4 %) og 30 års afdragsfrihed - Jyske Frihed fast rente

	b)	d)
Ydelse pr. år	449.350	341.506
Nuværende boligafgift pr. år	2.019.720	2.019.720
Forhøjelse:	22%	17%
Estimeret restgæld på lån efter 30 år	9.888.000	7.512.000
Samlet rente- og bidragsbetaling efter 30 år	13.052.160	9.915.840

Påvirkning af andelsværdi (vedligeholdelsesandel 100/100)

Reserveret til vedligeholdelse, jf. regnskab 2021	250.000	250.000
Reserveret til værdiforringelse, jf. regnskab 2021	9.800.000	9.800.000
Rest reserver efter byggesag	550.000	2.830.000

Projektet kan vedtages uden påvirkning i andelsværdi - ved anvendelse af foreningens reserver, som angivet ovenfor

Liste over projekternes påvirkning af boligafgift

Lejrnr	Adresse	Nuv. Boligafgift pr. måned	a) Projekt 1 - Finansieringsforslag 1 Forventet stigning i boligafgiften	b) Projekt 1 - Finansieringsforslag 2 Forventet stigning i boligafgiften	c) Projekt 1A - Finansieringsforslag 1 Forventet stigning i boligafgiften	d) Projekt 1A - Finansieringsforslag 2 Forventet stigning i boligafgiften
			28%	22%	21%	17%
			NY boligafgift, hvis projektet vedtages	NY boligafgift, hvis projektet vedtages	NY boligafgift, hvis projektet vedtages	NY boligafgift, hvis projektet vedtages
1-154-2-10	Frederikssundsvej 67, 1 tv.	2.087	2.670	2.552	2.530	2.440
1-154-3-8	Frederikssundsvej 67, 2. th.	2.611	3.341	3.192	3.166	3.053
1-154-4-8	Frederikssundsvej 67, 2. tv.	2.087	2.670	2.552	2.530	2.440
1-154-5-6	Frederikssundsvej 67, 3. th.	4.699	6.011	5.744	5.696	5.493
1-154-7-10	Frederikssundsvej 67, 4. th.	2.611	3.341	3.192	3.166	3.053
1-154-8-12	Frederikssundsvej 67, 4. tv.	2.087	2.670	2.552	2.530	2.440
1-154-9-6	Frederikssundsvej 69, st.	5.579	7.138	6.820	6.764	6.522
1-154-11-6	Frederikssundsvej 69, 1. th.	5.579	7.138	6.820	6.764	6.522
1-154-13-10	Frederikssundsvej 69, 2.	5.589	7.150	6.832	6.776	6.534
1-154-16-4	Frederikssundsvej 69, 3. tv.	2.705	3.461	3.307	3.280	3.163
1-154-17-6	Frederikssundsvej 69, 4. th.	2.874	3.676	3.513	3.484	3.359
1-154-20-10	Stærevej 2, 1. th.	3.180	4.069	3.888	3.856	3.718
1-154-21-12	Stærevej 2, 1. tv.	1.870	2.392	2.286	2.267	2.186
1-154-22-6	Stærevej 2, 2. th.	5.050	6.461	6.173	6.122	5.904
1-154-24-6	Stærevej 2, 3. th.	3.180	4.069	3.888	3.856	3.718
1-154-25-6	Stærevej 2, 3. tv.	1.870	2.392	2.286	2.267	2.186
1-154-26-6	Stærevej 2, 4.	5.050	6.461	6.173	6.122	5.904
1-154-28-6	Stærevej 4, st. th.	2.735	3.499	3.344	3.316	3.198
1-154-29-4	Stærevej 4, st. tv.	2.651	3.392	3.241	3.214	3.099
1-154-31-8	Stærevej 4, 1	5.386	6.891	6.584	6.530	6.297
1-154-32-8	Stærevej 4, 2. th.	2.735	3.499	3.344	3.316	3.198
1-154-33-8	Stærevej 4, 2. tv.	2.651	3.392	3.241	3.214	3.099
1-154-34-4	Stærevej 4, 3. th.	2.735	3.499	3.344	3.316	3.198
1-154-35-6	Stærevej 4, 3. tv.	2.651	3.392	3.241	3.214	3.099
1-154-36-6	Stærevej 4, 4. th.	2.735	3.499	3.344	3.316	3.198
1-154-37-4	Stærevej 4, 4. tv.	2.651	3.392	3.241	3.214	3.099
1-154-38-10	Stærevej 6, st. th.	2.804	3.588	3.428	3.400	3.279
1-154-39-4	Stærevej 6, st. tv.	2.804	3.588	3.428	3.400	3.278
1-154-40-8	Stærevej 6, 1. th.	2.804	3.588	3.428	3.400	3.279
1-154-41-6	Stærevej 6, 1. tv.	2.804	3.588	3.428	3.400	3.279
1-154-42-12	Stærevej 6, 2.	5.609	7.176	6.856	6.800	6.557
1-154-44-8	Stærevej 6, 3. th.	2.804	3.588	3.428	3.400	3.279
1-154-45-6	Stærevej 6, 3. tv.	2.805	3.588	3.429	3.400	3.279
1-154-46-8	Stærevej 6, 4. th.	2.804	3.588	3.428	3.400	3.279
1-154-47-6	Stærevej 6, 4. tv.	2.804	3.588	3.428	3.400	3.279
1-154-48-4	Stærevej 8, st. th.	2.804	3.588	3.428	3.400	3.279
1-154-49-2	Stærevej 8, st. tv.	2.804	3.588	3.428	3.400	3.279
1-154-50-6	Stærevej 8, 1. th.	2.804	3.588	3.428	3.400	3.279
1-154-51-8	Stærevej 8, 1. tv.	2.804	3.588	3.428	3.400	3.279
1-154-52-6	Stærevej 8, 2. th.	2.804	3.588	3.428	3.400	3.279
1-154-53-6	Stærevej 8, 2. tv.	2.804	3.588	3.428	3.400	3.279
1-154-54-8	Stærevej 8, 3. th.	2.804	3.588	3.428	3.400	3.279
1-154-55-4	Stærevej 8, 3. tv.	2.804	3.588	3.428	3.400	3.279
1-154-56-6	Stærevej 8, 4. th.	2.804	3.588	3.428	3.400	3.279
1-154-57-6	Stærevej 8, 4. tv.	2.804	3.588	3.428	3.400	3.279
1-154-58-2	Stærevej 10, st.	3.576	4.575	4.371	4.335	4.181
1-154-59-6	Stærevej 10, 1. th.	2.804	3.588	3.428	3.400	3.279
1-154-60-8	Stærevej 10, 1. tv.	2.948	3.771	3.604	3.574	3.446
1-154-61-8	Stærevej 10, 2. th.	2.804	3.588	3.428	3.400	3.279
1-154-62-4	Stærevej 10, 2. tv.	2.948	3.771	3.604	3.574	3.446
1-154-63-6	Stærevej 10, 3. th.	2.804	3.588	3.428	3.400	3.279
1-154-64-4	Stærevej 10, 3. tv.	2.948	3.771	3.604	3.574	3.446
1-154-65-4	Stærevej 10, 4. th.	2.804	3.588	3.428	3.400	3.279
1-154-66-2	Stærevej 10, 4. tv.	2.948	3.771	3.604	3.574	3.446