

Mandag den 14. maj 2018, kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II hos Bispebjerg Kulturcenter, Bispebjerg Bakke 6, 2400 København NV.

Formanden Anne E. Nielsen bød de tilstedeværende velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent valgtes advokat Nicholas Wantzin, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter, og at dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at 86 medlemmer ud af i alt 171 andele var repræsenteret, inklusiv fuldmagter, og generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslag, der krævede kvalificeret flertal.

2. Forslag.

- a) Forslag fra bestyrelsen om udskiftning af samtlige oplukkelige vinduer i beboelseslejligheder mod Tagensvej, Brynhildegade og gavl mod Rovsingsgade, fransk altanløsning (som udført hos Jeppe, Tagensvej 116, lejl. 320), samt ovenlysvinduer i 6. sals lejligheder. Udgifter vil være kr. 23.926.615,59 samt optagelse af 30-årigt fastforrentet kontantlån med en udbetaling på kr. 15.926.615,59, forhøjelse af boligafgiften med 0,6 % pr. 1/7-2018 samt indhentelse af valuarvurdering. Overslag 1 udarbejdet af Wantzin Ejendomsadvokater af den 30. april 2018 vedlægges som bilag 2. Som bilag 3 vedhæftes budget udarbejdet af Bang & Beenfeldt A/S af den 30. april 2018.
- b) Forslag fra bestyrelsen om udskiftning af samtlige oplukkelige vinduer i beboelseslejligheder mod Tagensvej, Brynhildegade og gavl mod Rovsingsgade, samt isættelse af vindue i altanåbning (koncept som udført hos Anne, Tagensvej 116, lejl. 120). Udgiften vil være kr. 9.027.522,51 samt optagelse af 30 årigt fastforrentet kontantlån med en udbetaling på kr. 1.027.522,51, uden ændring af boligafgiften samt indhentelse af valuarvurderingen. Overslag 2 udarbejdet af Wantzin Ejendomsadvokater af den 30. april 2018 vedlægges som bilag 4. Som bilag 5 vedhæftes budget udarbejdet af Bang & Beenfeldt af den 30. april 2018.

Som supplement til denne løsning skal det være muligt for den enkelte andelshaver at vælge om altan skal sammenlægges med stue i forbindelse med projektet. Andelshaver skal selv finansiere sammenlægningen, men får mulighed for at gøre dette via andelsboligforeningens lån. Beslutning for den enkelte andelshaver tages inden opstart og er bindende. Udgift vil være cirka kr. 50.000.

Ønsker en andelshaver på et senere tidspunkt at sammenlægge altan med stue, skal dette aftales med foreningen, hvorefter foreningen står for arbejdets udførelse. Andelshver skal selv bekoste dette arbejde og må selv sørger for finansiering. Det må forventes, at prisen for en senere sammenlægning er væsentligt højere end ved sammenlægning i forbindelse med vinduesprojekt.

Såfremt generalforsamlingen ikke vedtager ovennævnte forslag a eller b, stiller bestyrelsen forslag c.

- c) Forslag fra bestyrelsen om udskiftning af samtlige oplukkelige vinduer i beboelseslejligheder mod Tagensvej, Brynhildegade og gavl mod Rovsingsgade, samt faste vinduer på altaner og altandøre (en-til-en løsning). Udgiften vil være kr. 11.797.414,95 samt optagelse af 30-årigt fastforrentet kontantlån med en udbetaling på kr. 3.797.414,95, uden ændring af boligafgiften samt indhentelse af valuarvurdering. Overslag 3 udarbejdet af Wantzin Ejendomsadvokat af den 30. april 2018 vedlægges som bilag 6. Som bilag 7 vedhæftes budget udarbejdet af Bang & Beenfeldt af den 30. april 2018.
-

Nikolaj Niebling fra Bang & Beenfeldt præsenterede A/S sig selv og firmaet Bang & Beenfeldt. Nikolaj Niebling gennemgik slides, som vedhæftes nærværende referat som **bilag 1**, i forbindelse med at han gennemgik de 3 forslag. Bestyrelsen oplyste, at grunden til, at man havde arbejdet videre med de 3 forslag var, at det var dem, som der havde fået mest opbakning, da man havde forespurgt til dette på foreningens ordinære generalforsamling. Der var herefter en længere debat omkring de forskellige modeller, hvor fordele og ulemper blev drøftet. Under debatten blev det oplyst, fra Nikolaj Nieblings side, at man kunne benytte lydisolerede vinduer, uanset hvilket et af forslagene, som blev vedtaget. På forespørgsel om, hvor lang tid byggeperioden ville være, kunne det oplyses, at den ville være 5-8 måneder alt efter, hvilken model man måtte vælge. Såfremt der var tale om en decideret vinduesudskiftning (1-1-modellen), ville dette også kunne gøres henover vinteren, mens det ikke ville være fordelagtigt at lave de andre projekter henover vinteren.

Omkring bevarelse af de eksisterende altaner blev dette endvidere drøftet. Muligheden for at sætte altaner uden på ejendommen, således at man enten fik større altaner, eller man indlemmede de eksisterende altaner, som man havde i dag til øget lejlighedskvadratmeter og stadigvæk fik en større altan udenpå, blev endvidere drøftet. Som følge heraf blev der endvidere stillet 2 ændringsforslag om, at man enten indlemmede til øget lejlighedskvadratmeter meter med ny altaner udenpå, eller, at man beholdte den eksisterende altan og samtidig fik sat en yderligere altan uden på ejendommen. Begge disse ændringsforslag bemærkede dirigenten var en udvidelse af de eksisterende forslag, som ikke kunne komme til afstemning, men man kunne tage en vejledende afstemning senere på generalforsamling om disse.

På forespørgsel omkring om alle vinduer blev udskiftet oplyste bestyrelsen, at det var der tale om, bortset fra vinduer mod svalegangen og vinduer mod gård i opgang 118 og 120.

Der blev endvidere forespurgt til andelskronen og advokat Nicholas Wantzin oplyste, at efter dialog med valuar vurderes det, at andelskronen kunne holdes, men nærmere værdi af ejendommen efter gennemførsel af et af projekterne, var der ikke blevet udarbejdet på nuværende tidspunkt.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik økonomien i forslag 2a til 2c. Hvis forslag 2b eller 2c vedtages er bestyrelsen bemyndiget til at låne pengene på et kassekredit og på et senere tidspunkt tage stilling til, hvordan den endelige finansiering skulle være, hvilket andelshaverne tilkendegav.

Idet der var 3 eksisterende forslag og der endvidere var kommet 2 ændringsforslag blev der taget en vejledende afstemning, hvortil det kunne konstateres, at hvad angår forslag 2a så var 24 stemmer for og 54 imod. For så vidt angår forslag 2b var der 13 stemmer for og 64 imod, og for så vidt angår forslag 2c var der 61 stemmer for og 8 imod. Med hensyn til forslaget om indlemmelse af eksisterende altan til øget lejlighedskvadratmeter og ny altan udenpå, var der 26 stemmer for og 42/43 imod. For så vidt angår muligheden for at beholde den eksisterende altan, men stadigvæk indsætte en ny altan udenpå kunne konstateres, at der var 34 stemmer for og 40 imod.

Afslutningsvis var der spørgsmål om isætning af gitter i brystningen i stedet for den eksisterende brystning, hvor der var 28 stemmer for og 34 imod.

Dirigenten foreslog herefter, medmindre nogen havde indvendinger imod det, at man ikke tog forslag 2a og 2b til afstemning, men alene stemte om forslag 2c. Efterfølgende kunne man, set i lyset af forslag 2d, tage stilling til om man ønskede, at der blev nedsat en hurtigt arbejdende gruppe omkring et altanprojektet i foreningen. Dette tilkendegav andelshaverne, at de var enige i.

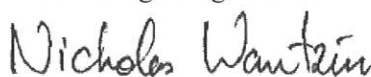
En andelshaver spurgte afslutningsvis inden afstemningen om, hvad konsekvensen var, hvis der ikke blev udskiftet vinduer og bestyrelsen oplyste, at man ikke længere kunne skaffe reservedele og flere og flere vinduer ikke virkede, hvorfor man i sidste ende var nødsaget til at gøre noget. Det blev endvidere oplyst at man i vedligeholdelsesrapporten havde vurderet, at vinduerne skulle skiftes i år 2021.

Dirigenten kunne herefter konstatere at forslag 2a og 2b ikke kom til afstemning. Forslag 2c kunne konstateres vedtaget med 74 stemmer for, 6 imod og 3 hverken for/imod ved skriftlig afstemning, da ingen havde indvendinger der imod.

I forlængelse af vedtagelse af forslag 2c blev der forespurgt til, at der blev nedsat en hurtigt arbejdende altangruppe med repræsentanter fra bestyrelsen og bistand fra foreningens teknikker (Bang og Beenfeldt) og de havde indtil den 15. august 2018 til at komme med et oplæg. Såfremt man ikke måtte komme med et oplæg inden den dato og det ikke var pga. af kommunens forhold, ville man gå videre med at udskifte vinduer fra bestyrelsens side. Hvis der kom et oplæg, som kunne behandles på en generalforsamling, ville der blive afholdt ekstraordinær generalforsamling hurtigst muligt efter den 15. august eller man ville skubbe den ordinære generalforsamling frem. De tilstedeværende var enige i et sådan ændringsforslag, hvorefter forslag 2d, vedhæftet som **bilag 8**, ikke kom til afstemning efter aftale med forslagsstilleren. Herefter kunne det konstateres, at ovennævnte var vedtaget med 40 stemmer for, 33 imod og 3 hverken for/imod.

Intet yderligere at protokollere og dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 21.45.

Som dirigent og referent

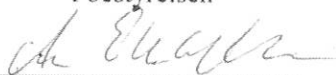


Nicholas Wantzin

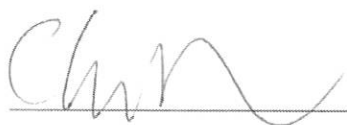
WANTZIN

EJENDOMSADVOKATER

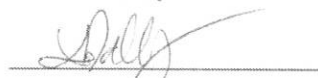
I bestyrelsen



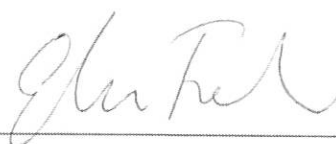
Anne E. Nielsen (formand)



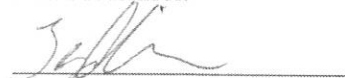
Claus Suldrup Nielsen



Kim Nicole Dalby



Elin Fredrikson



Jeppe Leth Nielsen

OVERSLAG I

Vedr.: Udskiftning af vinduer og altandøre samt etablering af fransk altanløsning i beboelseslejligheder mod Tagensvej, Brynhildegade og gavl mod Rovsinggade samt en løsning til 6. sals lejligheder i A/B Tagensgård I og II.

Overslaget er baseret på budgettal af den 30. april 2018, udarbejdet af Bang & Beenfeldt A/S. Det er en forudsætning for generalforsamlingens eventuelle beslutning om igangsætning af arbejderne, at arbejdet kan udføres inden for overslagets økonomi, efter afholdt underhåndsbud.

A. Udgifter (incl. moms).

1.	Udgifter iht. budget fra Bang & Beenfeldt A/S	23.457.466,26
2.	Andre udgifter, Gebyr, byggetilladelse, stempel, provision og gebyr nyt lån i alt 2 % af pkt. 1	469.149,33
	Udgifter i alt	<u>23.926.615,59</u>

B. Finansiering under byggeriet.

Under byggeriet forudsættes finansiering ved, at lån til endelig finansiering hjemtages umiddelbart efter vedtagelse på generalforsamlingen, på så lang en kurskontrakt som er økonomisk fornuftig. Provenuet indsættes på aftalekonto, og benyttes efterhånden som udgifterne skal betales. På denne måde undgår man optagelse af byggelån, og sparer derved byggelånsrenterne.

C. Endelig finansiering.

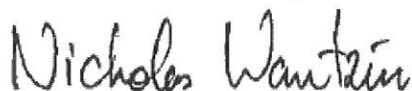
	Nettoprovenu	Årlig ydelse
1. Egen finansiering	8.000.000,00	
2. Realkreditlån, 30 årigt fastforrentet kontantlån	15.926.615,59	840.000,00
Overskud på driften		807.000,00
Netto underskud på driften		<u>33.000,00</u>

Finansieres ved forhøjelse af boligafgiften med 0,6 % pr. 1/7-2018.

D. Andelskronen.

Den forventede udgift på kr. 23.926.615,59 forventes at være en delvis vedligeholdelse af foreningens ejendom. Idet foreningen alene har en buffer mellem det andelene handles til og foreningens egenkapital på ca. kr. 8 mio., foreslås det at bestyrelsen indhenter en valuarvurdering så andelskronen med sikkerhed ikke skal nedsættes.

København, den 30. april 2018



Nicholas Wantzin

BANG & BEENFELDT A/S

RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA F.R.I.



Langebrogade 6 J, 4. sal

1411 København K

Tlf. 32 57 82 50

info@bangbeen.dk

www.bangbeen.dk

30.04.2018

Sags nr. 17359

Int. NN/CBW

Tagensgård I & II

Budgetoverslag vedr. renoveringsforslag

4. Fransk altandørsløsning					
Bygningsdel	Mængde	Enhed	Kr. /enhed		Pris
Byggeplads					
Byggeplads; skure og materialeplads til vinduer.	1 stk.	kr	50.000,00	kr	50.000,00
Stillads / Lift leje opstilling til tagarbejder ved vinduer	1 stk.	kr	850.000,00	kr	850.000,00
Vinduer					
Forundersøgelser:					
Affald og afgifter	1 stk	kr	50.000,00	kr	50.000,00
Fuger for pcb & klorerede parafiner (Miljøundersøgelse)	4 stk	kr	1.800,00	kr	7.200,00
Opmåling og Indkøb					
Indkøb af 250 oplukkelige vinduer træ /alu til eksisterende vindues huller	250 stk	kr	7.000,00	kr	1.750.000,00
Indkøb af 148 altandøre træ /alu til at montere i nyt altandørhul	148 stk	kr	9.150,00	kr	1.354.200,00
Levering af værn foran altandør	148 stk	kr	6.000,00	kr	888.000,00
6. sal - Indkøb af altandøre m. side vinduer træ /alu	25 stk	kr	15.000,00	kr	375.000,00
6. sal - Indkøb vinduer træ /alu	10 stk	kr	7.000,00	kr	70.000,00
Tagvinduer til taglejligheder.	25 stk	kr	9.800,00	kr	245.000,00
Udførsel af tag og inddækninger i klimaskærm, når stillads er opstillet	25 stk	kr	4.300,00	kr	107.500,00
Lysning og opbygning af skakt til bolig, inkl højglansmaling	25 stk	kr	12.400,00	kr	310.000,00
El til vinduer.	25 stk	kr	3.200,00	kr	80.000,00
Arbejder på byggepladsen					
Udtagning af eksisterende vinduer og altandøre	546 stk	kr	395,00	kr	215.670,00
Nedtagning og fjernelse af brystninger inkl. opmuring af lysning	148 stk	kr	15.000,00	kr	2.220.000,00
Isætning af nye oplukkelige vinduer med sugekopper	250 stk	kr	1.750,00	kr	437.500,00
Isætning af 148 nye dobbelte altandøre	148 stk	kr	2.000,00	kr	296.000,00
Montering af værn foran altandør	148 stk	kr	1.000,00	kr	148.000,00
Isolering mellem mur og vindue altandør inkl. fugning	398 stk	kr	368,00	kr	146.464,00
Udskiftning af 25 % sålbænke ved defekter eller slid	70 stk	kr	900,00	kr	63.000,00
Nye sålbænke under altandøre	148 stk	kr	1.200,00	kr	177.600,00
Udlægning af jernplader for kørsel med tunge køretøjer	1 stk	kr	20.000,00	kr	20.000,00
Indvendige arbejder div rep.	398 stk	kr	800,00	kr	318.400,00
6. sal - montering af altandøre m. sideparti træ /alu	25 stk	kr	5.000,00	kr	125.000,00
6. sal - montering af vinduer træ /alu	10 stk	kr	1.750,00	kr	17.500,00
Ekstra tilvalgsarbejder ved udnyttelse af indvendig altan areal					
Indvendig arbejder nedrivning af eksisterendevægge, altandøre og fastevinduer	148 stk	kr	5.000,00	kr	740.000,00
Sammenbygning af gulv, genetablering af vægge og div. malerrep	148 stk	kr	25.000,00	kr	3.700.000,00
Sum					
Håndværkerudgifter				kr	14.762.034,00
Uforudsete udgifter	10 %			kr	1.476.203,40
Samlet håndværkere udgifter				kr	16.238.237,40
Administrative udgifter					
Rådgiverhonorar	12 %	kr	16.238.237,40	kr	1.948.588,49
Administratorhonorar	3 %	kr	16.238.237,40	kr	487.147,12
Udgifter til All-risk forsikring	1 stk.	kr	35.000,00	kr	35.000,00
**Arbejdsmiljøkoordinering i projektfasen	1 stk.	kr	24.000,00	kr	24.000,00
**Arbejdsmiljøkoordinering i udførelsesfasen	1 stk.	kr	33.000,00	kr	33.000,00
Samlet administrative udgifter				kr	2.527.735,61
Samlet projekt ekskl. moms				kr	18.765.973,01
moms				25 %	kr 4.691.493,25
I alt				kr	23.457.466,26

Generelle kommentarer

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. Konstatere dette vil der komme et tillæg for håndtering og bortskaffelse af farligt affald.

**Arbejdsmiljøkoordinering 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.

OVERSLAG II

Vedr.: Udskiftning af vinduer og altandøre samt isættelse af vindue i altanåbning i beboelseslejligheder mod Tagensvej, Brynhildegade og gavl mod Rovsinggade i A/B Tagensgård I og II.

Overslaget er baseret på budgettal af den 30. april 2018, udarbejdet af Bang & Beenfeldt A/S. Det er en forudsætning for generalforsamlingens eventuelle beslutning om igangsætning af arbejderne, at arbejdet kan udføres inden for overslagets økonomi, efter afholdt underhåndsbud.

A. Udgifter (incl. moms).

1.	Udgifter iht. budget fra Bang & Beenfeldt A/S	8.849.530,89
2.	Andre udgifter, Gebyr, byggetilladelse, stempel, provision og gebyr nyt lån i alt 2 % af pkt. 1 Udgifter i alt	 <u>177.991,62</u> <u>9.027.522,51</u>

B. Finansiering under byggeriet.

Under byggeriet forudsættes finansiering ved, at lån til endelig finansiering hjemtages umiddelbart efter vedtagelse på generalforsamlingen, på så lang en kurskontrakt som er økonomisk fornuftig. Provenuet indsættes på aftalekonto, og benyttes efterhånden som udgifterne skal betales. På denne måde undgår man optagelse af byggelån, og sparer derved byggelånsrenterne.

C. Endelig finansiering.

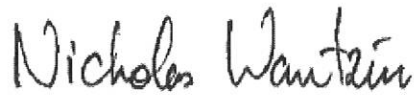
	Nettoprovenu	Årlig ydelse
1. Egen finansiering	8.000.000,00	
2. Realkreditlån, 30 årigt fastforrentet kontantlån	1.027.522,51	54.000,00
Overskud på driften		807.000,00
Nyt overskud på driften		<u>753.000,00</u>

Boligafgiften skal dermed ikke sættes op.

D. Andelskronen.

Den forventede udgift på kr. 9.027.522,51 forventes at være en delvis vedligeholdelse af foreningens ejendom. Idet foreningen alene har en buffer mellem det andelene handles til og foreningens egenkapital på ca. kr. 8 mio., foreslås det at bestyrelsen indhenter en valuarvurdering så andelskronen med sikkerhed ikke skal nedsættes.

København, den 30. april 2018



Nicholas Wantzin

BANG & BEENFELDT A/S

RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA F.R.I.



Langebrogade 6 J, 4. sal

1411 København K

Tlf. 32 57 82 50

info@bangbeen.dk

www.bangbeen.dk

30.04.2017
Sags nr. 17359
Int. NN/CBW

Tagensgård I & II

Budgetoverslag vedr. 3 renoveringsforslag

1. Udskiftning af oplukkelige vinduer + isætning af vinduer i altan åbninger					
Bygningsdel	Mængde	Enhed	Kr. /enhed		Pris
Byggeplads					
Byggeplads; skure og materialeplads til vinduer.	1 stk.	kr	50.000,00	kr	50.000,00
Stillads / Lift leje	1 stk.	kr	700.000,00	kr	700.000,00
Vinduer					
Forundersøgelser:					
Affald og afgifter	1 stk	kr	50.000,00	kr	50.000,00
Fuger for pcb & klorerede parafiner (Miljøundersøgelse)	4 stk	kr	1.800,00	kr	7.200,00
Opmålning og Indkøb					
Indkøb af 250 oplukkelige vinduer træ /alu til eksisterende vindues huller	250 stk	kr	7.000,00	kr	1.750.000,00
Indkøb af 148 oplukkelige vinduer træ /alu til at montere i eksisternde altanhul	148 stk	kr	7.000,00	kr	1.036.000,00
6. sal - Indkøb af altandøre m. side vinduer træ /alu	25 stk	kr	15.000,00	kr	375.000,00
6. sal - Indkøb vinduer træ /alu	10 stk	kr	7.000,00	kr	70.000,00
Arbejder på byggepladsen					
Udtagning af 250 eksisterende vinduer	250 stk	kr	395,00	kr	98.750,00
Isætning af 398 nye vinduer med sugekopper	398 stk	kr	1.750,00	kr	696.500,00
Isolering mellem mur og vindue inkl. fugning	398 stk	kr	368,00	kr	146.464,00
Udskiftning af 25 % sålbænke ved defekter eller slid	70 stk	kr	900,00	kr	63.000,00
Udlægning af jerplader for kørsel med tunge køretøjer	1 stk	kr	20.000,00	kr	20.000,00
Indvendige arbejder div rep.	398 stk	kr	800,00	kr	318.400,00
6. sal - montering af altandøre m. sideparti træ /alu	25 stk	kr	5.000,00	kr	125.000,00
6. sal - montering af vinduer træ /alu	10 stk	kr	1.750,00	kr	17.500,00
Ekstra tilvalgsarbejder ved udnyttelse af indvendig altan areal					
Indvendig arbejder nedrivning af eksisterendevægge, altandøre og fastevinduer	148 stk	kr	5.000,00	OBS! Sum ikke medregnet	
Sammenbygning af gulv, genetablering af vægge og div. malerrep	148 stk	kr	25.000,00	OBS! Sum ikke medregnet	
Sum					
Håndværkerudgifter				kr	5.523.814,00
Uforudsete udgifter	10 %			kr	552.381,40
Samlet håndværkere udgifter				kr	6.076.195,40
Administrative udgifter					
Rådgiverhonorar	12 %	kr	6.076.195,40	kr	729.143,45
Administratorhonorar	3 %	kr	6.076.195,40	kr	182.285,86
Udgifter til All-risk forsikring	1 stk.	kr	35.000,00	kr	35.000,00
**Arbejds miljøkoordinering i projektfasen	1 stk.	kr	24.000,00	kr	24.000,00
**Arbejds miljøkoordinering i udførelsesfasen	1 stk.	kr	33.000,00	kr	33.000,00
Samlet administrative udgifter				kr	1.003.429,31
Samlet projekt ekskl. moms				kr	7.079.624,71
moms	25 %			kr	1.769.906,18
I alt				kr	8.849.530,89

Generelle kommentarer

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. Konstatere 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.

OVERSLAG III

Vedr.: Udskiftning af vinduer og altandøre i beboelseslejligheder mod Tagensvej, Brynhildegade og gavl mod Rovsinggade i A/B Tagensgård I og II.

Overslaget er baseret på budgettal af den 30. april 2018, udarbejdet af Bang & Beenfeldt A/S. Det er en forudsætning for generalforsamlingens eventuelle beslutning om igangsætning af arbejderne, at arbejdet kan udføres inden for overslagets økonomi, efter afholdt underhåndsbud.

A. Udgifter (incl. moms).

1.	Udgifter iht. budget fra Bang & Beenfeldt A/S	11.566.093,09
2.	Andre udgifter, Gebyr, byggetilladelse, stempel, provision og gebyr nyt lån i alt 2 % af pkt. 1	231.321,86
	Udgifter i alt	<u>11.797.414,95</u>

B. Finansiering under byggeriet.

Under byggeriet forudsættes finansiering ved, at lån til endelig finansiering hjemtages umiddelbart efter vedtagelse på generalforsamlingen, på så lang en kurskontrakt som er økonomisk fornuftig. Provenuet indsættes på aftalekonto, og benyttes efterhånden som udgifterne skal betales. På denne måde undgår man optagelse af byggelån, og sparer derved byggelånsrenterne.

C. Endelig finansiering.

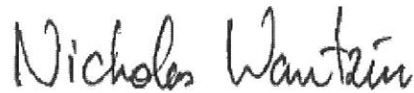
	Nettoprovenu	Årlig ydelse
1. Egen finansiering	8.000.000,00	
2. Realkreditlån, 30 årigt fastforrentet kontantlån	3.797.414,95	200.000,00
Overskud på driften		807.000,00
Nyt overskud på driften		<u>607.000,00</u>

Boligafgiften skal dermed ikke sættes op.

D. Andelskronen.

Den forventede udgift på kr. 11.797.414,95 forventes at være en delvis vedligeholdelse af foreningens ejendom. Idet foreningen alene har en buffer mellem det andelene handles til og foreningens egenkapital på ca. kr. 8 mio., foreslås det at bestyrelsen indhenter en valuarvurdering så andelskronen med sikkerhed ikke skal nedsættes.

København, den 30. april 2018



Nicholas Wantzin

BANG & BEENFELDT A/S

RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA F.R.I.

Langebrogade 6 J, 4. sal

1411 København K

Tlf. 32 57 82 50

info@bangbeen.dk

www.bangbeen.dk

30.04.2017
Sags nr. 17359
Int. NN/CBW

Tagensgård I & II

Budgetoverslag vedr. 3 renoveringsforslag

2. Udskiftning af vinduer og døre 1-til-1 løsning					
Bygningsdel	Mængde Enhed		Kr. /enhed		Pris
Byggeplads					
Byggeplads; skure og materialeplads til vinduer.	1 stk.	kr	50.000,00	kr	50.000,00
Stillads / Lift leje	1 stk.	kr	700.000,00	kr	700.000,00
Vinduer					
Forundersøgelser:					
Affald og afgifter	1 stk	kr	50.000,00	kr	50.000,00
Fuger for pcb & klorerede parafiner (Miljøundersøgelse)	4 stk	kr	1.800,00	kr	7.200,00
Opmåling og Indkøb					
Indkøb af 250 oplukkelige vinduer træ /alu til eksisterende vindues huller	250 stk	kr	7.000,00	kr	1.750.000,00
Indkøb af 148 faste vinduer træ /alu til eksisterende vindues huller	148 stk	kr	5.500,00	kr	814.000,00
Indkøb af 148 altandøre træ /alu til at montere i eksisterende altandørhul	148 stk	kr	9.150,00	kr	1.354.200,00
6. sal - indkøb af altandøre m. sideparti træ /alu	25 stk	kr	15.000,00	kr	375.000,00
6. sal - indkøb af vinduer træ /alu	10 stk	kr	7.000,00	kr	70.000,00
Arbejder på byggepladsen					
Udtagning af 546 eksisterende vinduer og altandøre	546 stk	kr	395,00	kr	215.670,00
Isætning af 398 nye vinduer med sugekopper	398 stk	kr	1.750,00	kr	696.500,00
Isætning af 148 nye dobbelte altandøre	148 stk	kr	2.000,00	kr	296.000,00
Isolering mellem mur og vindue altandør inkl. fugning	546 stk	kr	368,00	kr	200.928,00
Udskiftning af 25 % sålbænke ved defekter eller slid	70 stk	kr	900,00	kr	63.000,00
Udlægning af jerplader for kørsel med tunge køretøjer	1 stk	kr	20.000,00	kr	20.000,00
Indvendige arbejder div rep.	546 stk	kr	800,00	kr	436.800,00
6. sal - montering af altandøre m. sideparti træ /alu	25 stk	kr	5.000,00	kr	125.000,00
6. sal - montering af vinduer træ /alu	10 stk	kr	1.750,00	kr	17.500,00
Sum					
Håndværkerudgifter				kr	7.241.798,00
Uforudsete udgifter	10 %			kr	724.179,80
Samlet håndværkere udgifter				kr	7.965.977,80
Administrative udgifter					
Rådgiverhonorar	12 %	kr	7.965.977,80	kr	955.917,34
Administratorhonorar	3 %	kr	7.965.977,80	kr	238.979,33
Udgifter til All-risk forsikring	1 stk.	kr	35.000,00	kr	35.000,00
**Arbejds miljøkoordinering i projektfasen	1 stk.	kr	24.000,00	kr	24.000,00
**Arbejds miljøkoordinering i udførelsesfasen	1 stk.	kr	33.000,00	kr	33.000,00
Samlet administrative udgifter				kr	1.286.896,67
Samlet projekt ekskl. moms				kr	9.252.874,47
moms	25 %			kr	2.313.218,62
I alt				kr	11.566.093,09

Generelle kommentarer

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. Konstatere 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.

Yderligere tiltag ang. altaner til den ekstraordinær generalforsamling d. 14 maj, 2018.

Yderligere tiltag til løsninger vedrørende udskiftning af vinduer mod Tagensvej (opgang 116 og 126) og Brynhildegade (opgang 118 og 120).

Eftersom forslaget og ændringerne der kan foretages tager udgangspunkt i at efterkomme og tilgodese Tagensvejs beboerne, er vi flere der ønsker at komme med forskellige forslag der kan arbejdes videre på, således at også andelshaverne mod Brynhildegade kan få mærkbare boligforbedringer – samt evt. Tagensvej.

Da stillads m.m. benyttes ved udskiftning af døre/vinduer ser vi en stor fordel i at få arbejdet på et altanprojekt som kan gavne os alle. Jeg ser derfor ingen grund til hvorfor vi ikke bare skal give vores andelsboliger hele turen på en gang, da dette højst sandsynligt også kan spare os økonomisk.

Efter stor opbakning fra beboerne i opgang 118 og 120, hvor også stueetageejerne bliver tilgodeset, er følgende løsninger muligt:

1. Fortsætte med altanforslaget, som blev bragt op af altangruppen bestående af Betina Spurr Bechmann Nielsen og Kenni Kindler Odelheim, til den ordinære generalforsamling onsdag d. 25 oktober 2017. Enkelte stueetageejere i opgang 118 og 120, ønskede at der blev kigget på en evt. mindre altan end den foreslåede 1,5m x 4,5m, da dette kan have stor betydning for lysindfaldet i lejlighederne. Herudover kan der evt. blive kigget på andre løsninger fra stueetageejerens værelse, da en altan ikke var muligt (dog vil dette blive undersøgt igen).
2. Arbejde på en løsning hvor der er mulighed for andelshaverne mod Brynhildegade (opgang 118 og 120), at tilkøbe udvendig altan til det allerede kørende projekt angående

udskiftning af vinduespartier mod Tagensvej og Brynhildegade (dvs. tilkøb af udvendig altan ud mod Brynhildegade).

3. Meget lig forslag 2, dog hvor beboerne i opgang 118 og 120 fra 1. Sal – 3. Sal har mulighed for at tilkøbe altan ind mod gården i stedet for ud mod Brynhildegade. Stueetageejerne i opgang 118 og 120 har stadig tilbuddet ang. udvendig altan mod Brynhildegade, hvis opsætning af altan ind mod gården ikke er muligt.

Beboerne i opgang 118 og 120, som er interesseret i udvendig altan, specielt ind mod gården, er afhængigt af prisen, selv villige til at betale for dette, således at Tagensvejs beboerne og de enkelte der ikke ønsker altan ikke skal hæfte for købet af altanerne, såvel som i altanforslaget der blev bragt op af altangruppen bestående af Betina Spurr Bechmann Nielsen og Kenni Kindler Odelheim, til den ordinære generalforsamling onsdag d. 25 oktober 2017.

Forslag om opsætning af altaner ind mod gården i opgang 118 og 120.

Betina Spurr og undertegnet, vil gerne fremstille forslag om etablering af altaner på facaden ind mod gården for opgang 118 og 120.

Tanken var, at det kunne være dejligt at have en altan, der vendte ind mod den relativt stille gård, der ville give et vælg af muligheder, vi ikke synes, at de eksisterende altaner giver.

Altan.dk har været ude og måle op og mener godt, at de kan opsætte en altan på 1., 2. og 3. sal i 118, og 120. Stuelejlighederne kan desværre ikke få altan, da de ligger for lavt.

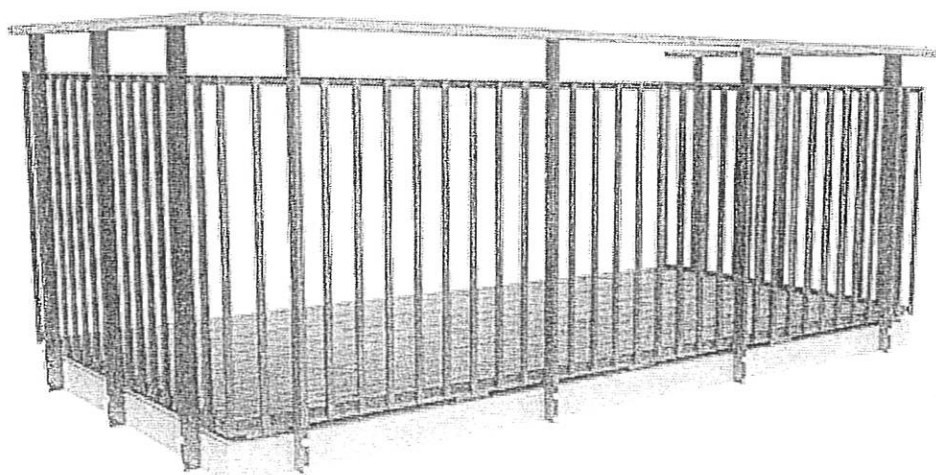
Kort om altanerne:

Størrelse: 4,5 meter i bredden, og 1,5 meter i dybden.

De vil blive monteret med udgang fra værelset, der vender mod gården. Vinduespartiet vil blive lavet til en udadgående dobbeltdør, og altanen vil strække sig hen forbi badeværelsesvinduet.

Altanen er af aluminium med et rækværk af sortlakerede aluminiumsstolper. Der er håndlister øverst på rækværket af hårdt træ samt en gulvbelægning af hårdt træ.

Der henvises til altanerne af typen A1 på altan.dk, som ses på nedenstående billede:



En kort rundspørge i opgang 118 og 120, har vist stor interesse for projektet, hvorfor vi hermed opstiller forslaget.

Forslaget indeholder:

- Opsætning af 12 altaner (v. opgang 118 og 120, på hhv. 1., 2., og 3. sal.)
- Opsætning af 12 dobbeltdøre i værelserne mod gården, hvor vinduespartiet i dag findes.

Tilbuddet fra altan.dk er vedlagt som bilag 1.

Venlig hilsen

Betina Spurr (120-228) & Kenni Odelheim (118-222)