Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Maltagade 15-19 m.fl.
Ejd.nr.: 448

Referat fra ekstraordinær generalforsamling

Torsdag den 1. september 2011, kl. 19.00, afholdtes der ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Maltagade 15-19 m.fl.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag.
    1. Forslag om byggesag vedrørende regnvandsfaskine og renoveringsarbejder på ejendommen, jf. overslagsbudget 1, kr. 3.281.172.
    2. Forslag om byggesag vedrørende regnvandsfaskine og renoveringsarbejder på ejendommen, jf. overslagsbudget 2, kr. 2.960.177.
    3. Forslag om byggesag vedrørende regnvandsfaskine og renoveringsarbejder på ejendommen, jf. overslagsbudget 3, kr. 2.600.814.
    4. Forslag om byggesag vedrørende regnvandsfaskine og renoveringsarbejder på ejendommen, jf. overslagsbudget 4, kr. 2.265.126.
    5. Forslag om byggesag vedrørende regnvandsfaskine og renoveringsarbejder på ejendommen, jf. overslagsbudget 5, kr. 2.018.901.
3. Vejledende afstemning om gårdsammenlægning.

Formand Oscar William Gunner bød velkommen, og foreslog Christian Thomas Christiansen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S valgt som dirigent og foreningens nye ejendomsadministrator Rikke Zitawi Pedersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S valgt som referent. Generalforsamling tilsluttede sig valget.

Fra a4 arkitekter og ingeniører A/S deltog Jesper Buhl Thomsen og Benedikte Holm for at fortælle nærmere om dagsordenens pkt. 2. I relation til dagsordenens pkt. 3 deltog en repræsentant fra bestyrelsen i foreningens naboejendom, AB Kretahus 2.

SWE

Vedr. dagsordenens pkt. 1. Valg af dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at 32 ud af foreningens 86 andelshavere var fremmødt, heraf var 16 repræsenteret ved fuldmagt. Den skriftlige indkaldelse var udsendt den 18. august 2011 med mindst 8 dages varsel fra administrators kontor.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten herefter lovligt kald og varsel og dekreterede beslutningsdygtighed i forhold til samtlige punkter på dagsordenen.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Vedr. dagsordenens pkt. 2. Forslag.

Jesper Buhl Thomsen og Benedikte Holm fra a4 arkitekter og ingeniører A/S præsenterede projektet vedrørende regnvandsfaskine og renoveringsarbejder på ejendommen, mens Christian Thomas Christiansen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S redegjorde nærmere for de økonomiske forhold i projektet.

Foreningen havde fået udarbejdet en tilstandsrapport og en vedligeholdelsesplan, som viste, hvilke renoverings- og vedligeholdelsesarbejder der i den nærmeste fremtid bør laves på foreningens ejendom. Bestyrelsen havde endvidere på den ordinære generalforsamling den 10. maj 2011 fået bemyndigelse til at få undersøgt mulighederne for en gårdrenovering, herunder bemyndigelse til at få foretaget de nødvendige undersøgelser, for at afdække om en renovering af gården kunne gennemføres med støtte til etablering af regnvandsfaskiner.

På den baggrund havde bestyrelsen i samarbejde med a4 arkitekter og ingeniører A/S samt Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S udarbejdet forslag 1 – 5 vedrørende regnvandsfaskine og renoveringsarbejder på ejendommen.

Disse undersøgelser havde vist, at foreningen kunne få etableret en regnvandsfaskine omkostningsfrit og også få lavet andre af de i vedligeholdelsesplanen forestående arbejder uden huslejestigning, idet foreningen på nuværende tidspunkt ville kunne få et samlet tilskud på kr. 1.843.535 fra Københavns Kommune til at etablere et regnvandsfaskineanlæg.

Siden bestyrelsen oprindeligt gik i gang med at undersøge mulighederne for at etablere en regnvandsfaskine, var der endvidere opstået mulighed for at udvide projektet med andre områder som anført i forslag 1-5. Bestyrelsens anbefaling var, at foreningen burde udnytte chancen for at få lavet alle projekterne som anført i det mest vidtgående forslag 1 med en budgetramme på kr. 3.281.172, idet samtlige projekter kunne laves uden en huslejestigning, og fordi der var en økonomisk fordel ved at slå projekterne sammen, herunder henset til at de i forslag 1 anførte tillægsarbejder alligevel skulle laves i den nærmeste fremtid.

Der henvises i øvrigt til materialet i indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling af 18. august 2011 med bilag, som er vedlagt dette referat.

Forslag 1 – 5 blev sat til debat, hvortil der blandt andet kan oplyses følgende:

Tidsplanen for projektet forventes at være ca. 3 måneder med opstart i det nye år, således at projektet kan være færdigt til, at andelshaverne kan bruge gården til næste sommer.

En regnvandsfaskine af den størrelse, som foreningen skal have, forventes at have en levetid udover 15-20 år, forudsat at der foretages den nødvendige vedligeholdelse på faskinen. I den forbindelse anbefaler man, at foreningen indgår en serviceaftale eller laver en nærmere aftale med viceværten om vedligehold af faskinen, som blandt skal spules en gang om året.

Regnvandsfaskinen vil komme til at ligge som en lang kanal under græsset i foreningens gård. Faskinen vil blive så stor som mulig, således at alt regnvand så vidt muligt bliver optaget i anlægget. Regnvand fra tagnedløbet på gadesiden vil blive ført om til faskinen i gården gennem kælderen eller porten. Der bliver lavet fald mod græsplanen, hvor faskinen skal placeres, således at regnvandet løber væk fra kældre mm. Det plastic, der bruges til regnvandsfaskinen er i øvrigt godkendt og gennemtestet af myndighederne.

De haver og arealer, der måtte blive berørt af projektet vil blive reetableret ved færdiggørelse af projektet. Der vil i perioder være områder i kældre mm., der ikke kan benyttes, mens projektet står på. Andelshaverne bliver varslet herom.

I relation til indretning og forskønnelse af gården, vil selve udseendet af gården først blive fastlagt, når man har fået afklaret, hvorvidt der skal ske gårdsammenlægning med nabogården, idet man i givet fald skal samstemme udseendet af de to gårde. Der vil formentlig blive nedsat et gårdudvalg, og **bestyrelsen opfordrer i den forbindelse andelshavere, der er interesserede i at deltage i et gårdudvalg, til at henvende sig til bestyrelsen**.

Herefter blev forslag nr. 1. "Forslag om byggesag vedrørende regnvandsfaskine og renoveringsarbejder på ejendommen, jf. overslagsbudget 1, kr. 3.281.172" sat til afstemning. (For forslaget i sin fulde ordlyd med bilag henvises til indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling af 18. august 2011 med bilag, som er vedlagt dette referat).

Dirigenten bemærkede, at man først satte det mest vidtgående forslag 1 til afstemning, og såfremt dette forslag blev vedtaget bortfaldt de øvrige forslag 2-5.

For forslaget stemte 30. Imod forslaget stemte 1, og 1 stemte blankt.

Forslag nr. 1 "Forslag om byggesag vedrørende regnsvandsfaskine og renoveringsarbejder på ejendommen, jf. overslagsbudget 1, kr. 3.281.172" var således vedtaget.

Hermed bortfaldt forslag 2-5.

Vedr. dagsordenens pkt. 3. Vejledende afstemning om gårdsammenlægning.

Formand Oscar William Gunner motiverede på vegne af bestyrelsen forslaget og gjorde i den forbindelse opmærksom på, at der alene var tale om en vejledende afstemning, således at et endeligt forslag om gårdsammenlægning med udkast til vedtægter for gårdlaug mm. ville blive forelagt på

en senere generalforsamling.

Oscar William Gunner oplyste, at bestyrelsen havde været i dialog med naboforeningen om at sammenlægge de to foreningers gårde, men før bestyrelsen gik videre med dette, ville bestyrelsen gerne vide, om der var stemning herfor.

Der henvises i øvrigt til informationsskrivelse fra bestyrelsen under punktet "Mulighed for gårdsammenlægning", der er vedlagt som bilag til indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling af 18. august 2011, som er vedlagt dette referat.

Generalforsamlingen ville gerne vide, hvad naboejendommens holdning var til den eventuelle gårdsammenlægning. Repræsentanten fra bestyrelsen i naboejendommen oplyste i den forbindelse, at der endnu ikke havde været en vejledende afstemning herom i naboforeningen, men at de vil forelægge det på deres næste generalforsamling i løbet af efteråret. Der syntes dog umiddelbart at være stor interesse i naboejendommen for en gårdsammenlægning, særligt nu når foreningen havde vedtaget forslag 1, som blandt andet indeholdt indretning og forskønnelse af gården.

Repræsentanten fra bestyrelsen i naboejendommen fortalte endvidere lidt om deres forening. De var 118 andelsboliger, og en blanding af alle typer, dog med vægt af børnefamilier. Der var en del andelshavere i deres andelsboligforening, der brugte gården meget. Naboforeningen havde derfor også for godt to år siden nedsat et gårdudvalg, som havde gennemført flere mindre projekter, og som løbende planlagde nye tiltag.

Herefter blev forslaget om gårdsammenlægning sat til vejledende afstemning.

For forslaget stemte 27. Imod stemte 2, og 3 stemte blankt.

Et overvældende flertal tilkendegav således, at de ønskede en gårdsammenlægning.

Der blev på generalforsamlingen i øvrigt spurgt, hvorvidt bestyrelsens udmelding på den ordinære generalforsamling den 10. maj 2011 om, at foreningen formentligt havde sparet ca. kr. 1.100.000 i forhold til budgetrammen på ca. kr. 6.600.000 på det afsluttede tagprojekt, holdt stik. Bestyrelsen havde ikke det eksakte tal herpå, så Rikke Zitawi Pedersen og Christian Thomas Christiansen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S ville undersøge dette og anføre det i referatet. Det kan herefter oplyses, at tagprojektet ifølge det endelige udkast til byggeregnskab har kostet i alt kr. ca. 5.548.005 inkl. moms mod budgetteret kr. 6.563.750 inkl. moms, hvorefter der har været en besparelse på i alt kr. ca. 1.015.745 inkl. moms på tagprojektet.

Der blev endvidere stillet spørgsmål om, hvornår der ville blive foretaget reparation/vedligeholdelse af foreningens kælderdøre. Det var især kælderdøren ud mod Parmagade, der trængte til at blive repareret. Bestyrelsen ville gå videre til viceværten med dette.

Herefter hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

SWE

København, den 26/9 2011

Underskrift i henhold til vedtægter

Som dirigent:
Christian Thomas Christiansen

Bestyrelsen:

24/9-2011

Peter Lyskerik

Dennis Roi Hansen

Anders T. Sørensen

Til andelshaverne i
AB Maltagade 15 – 19 m.fl.
2300 København S

København, den 18. august 2011
Ejendomsnr.: 1.448

Re.: Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling.

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

ekstraordinær generalforsamling
torsdag den 1. september 2011, kl. 19.00
i Højdevangs Menighedshus, Irlandsvej 47, 2300 København S

BEMÆRK! Det er på 1. sal denne gang, da vi ikke kan få det store lokale i stuen.

Generalforsamlingen har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent

2. Forslag
   1. Forslag om byggesag vedrørende regnvandsfaskine og renoveringsarbejder på ejendommen jf. overslagsbudget 1, kr. 3.281.172.
   2. Forslag om byggesag vedrørende regnvandsfaskine og renoveringsarbejder på ejendommen jf. overslagsbudget 2, kr. 2.960.177.
   3. Forslag om byggesag vedrørende regnvandsfaskine og renoveringsarbejder på ejendommen jf. overslagsbudget 3, kr. 2.600.814.
   4. Forslag om byggesag vedrørende regnvandsfaskine og renoveringsarbejder på ejendommen jf. overslagsbudget 4, kr. 2.265.126.
   5. Forslag om byggesag vedrørende regnvandsfaskine og renoveringsarbejder på ejendommen jf. overslagsbudget 5, kr. 2.018.901.

3. Vejledende afstemning om gårdsammenlægning.

Ad dagsordenens punkt 2.

Forslag 2.1

Bestyrelsen stiller forslag om etablering af regnvandsfaskine og gennemførelse af renoveringsarbejder på ejendommen jf. overslagsbudget 1 udarbejdet af a4 arkitekter og ingeniører (bilag1). Juridisk forslag og budget forslag udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration er vedlagt.

Forslaget medfører ingen boligafgiftsstigning.

Bestyrelsen opfordrer andelshaverne til at stemme for forslag 1. Læs vedlagte informationsskrivelse fra bestyrelsen. Hvis og kun hvis der ikke er stemmer nok for forslag 1, vil der blive stemt om forslag 2 osv.

Forslag 2.2

Bestyrelsen stiller forslag om etablering af regnvandsfaskine og gennemførelse af renoveringsarbejder på ejendommen jf. overslagsbudget 2 udarbejdet af a4 arkitekter og ingeniører (bilag1). Juridisk forslag og budget forslag udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration er vedlagt.

Forslaget adskiller sig fra forslag 1 ved **ikke** at indeholde ekstraindretning af gårdareal, herunder eks. etablering af beplantning, bede, gårdmøblering, legeredskaber m.m.

Forslaget medfører ingen boligafgiftsstigning.

Forslag 2.3

Bestyrelsen stiller forslag om etablering af regnvandsfaskine og gennemførelse af renoveringsarbejder på ejendommen jf. overslagsbudget 3 udarbejdet af a4 arkitekter og ingeniører (bilag1). Juridisk forslag og budget forslag udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration er vedlagt.

Forslaget adskiller sig fra forslag 2 ved **ikke** at indeholde partiel udbedring af skader i indvendigt liggende klakledninger iht. tv-inspektionsrapport og strømpeforing af indvendigt liggende kloakledninger med mindre betydelige skader.

Forslaget medfører ingen boligafgiftsstigning.

Forslag 2.4

Bestyrelsen stiller forslag om etablering af regnvandsfaskine og gennemførelse af

renoveringsarbejder på ejendommen jf. overslagsbudget 4 udarbejdet af a4 arkitekter og ingeniører (bilag1). Juridisk forslag og budget forslag udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration er vedlagt.

Forslaget adskiller sig fra forslag 3 ved **ikke** at indeholde udbedring af sokkelpuds mod gade med afsluttende malerarbejde, omlægning af flisebelægninger ved indgangspartier, herunder opretning af granittrin og udskiftning af knækkede fliser, samt udlægning af nye fortovsfliser af asfalt på Maltagade og Sciliensgade, samt udskiftning af defekte fortovsfliser og nødvendige asfaltreparationer på Parmagade.

Forslaget medfører ingen boligafgiftsstigning.

Forslag 2.5

Bestyrelsen stiller forslag om etablering af regnvandsfaskine og gennemførelse af renoveringsarbejder på ejendommen jf. overslagsbudget 5 udarbejdet af a4 arkitekter og ingeniører (bilag1). Juridisk forslag og budget forslag udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration er vedlagt.

Forslaget adskiller sig fra forslag 4 ved **ikke** at indeholde udbedring af sokkelpuds mod gård med afsluttende malerarbejder og renovering af udvendige kældertrapper.

Forslaget medfører ingen boligafgiftsstigning.

Ad dagsordenens punkt 3.

Bestyrelsen ønsker at høre generalforsamlingen, gennem en vejledende afstemning, om foreningen ønsker en gårdsammenlægning. Hvis interessen er til stede, vil bestyrelsen udarbejde endeligt forslag om gårdsammenlægning.

Informationsskrivelse fra bestyrelsen, overslagsbudget udarbejdet af a4 arkitekter og ingeniører, juridisk forslag og budget forslag udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration og fuldmagt vedlægges indkaldelsen.

Såfremt De skulle være forhindret i deltagelse i generalforsamlingen, er det vigtigt, at du gør brug af vedlagte fuldmagt. Fuldmagten kan gives til bestyrelsen eller et andet medlem af foreningen.

Med venlig hilsen
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Christian Thomas Christiansen
Cand.polit.

Informationsskrivelse fra bestyrelsen

Baggrund for den ekstraordinære generalforsamling

Som det blev vedtaget på den ordinære generalforsamling, har bestyrelsen fået gennemført de undersøgelser, der er nødvendige for at fastslå om, vi kan få etableret en **regnvandsfaskine** med tilskud fra kommunen. Resultaterne var positive, og vi kan derfor godt få lavet et regnvandsfaskineanlæg. Bestyrelsen beder derfor om andelshavernes opbakning til projektet, så vi kan få sat det i gang. Selve forslagene er vedhæftet, sammen med div. budgetter. Her følger lidt information om det vi skal stemme om.

Hvad er en regnvandsfaskine, og hvad skal vi med den?

En regnvandsfaskine er kort fortalt, et anlæg som gør at regnvandet **siver ned i jorden**, i stedet for i kloakken. Belastningen på kloakken bliver således væsentlig mindre. Som det er nu, kan man få et meget stort **tilskud** fra Københavns Kommune, til at etablere sådan et anlæg. Vores forening kan på nuværende tidspunkt få et **samlet tilskud på 1.843.535,00kr**. Det gør, at vi vil kunne etablere en regnvandsfaskine omkostningsfrit for foreningen, og også få lavet andre arbejder, der trænger rundt omkring på ejendommen. Hertil kommer også, at det ikke er usandsynligt at **vandafledningsudgifter** samt **forsikringspræmier** vil **stige** i fremtiden, for ejendomme som afleder deres regnvand i kloakken. Vi har nu et par år i træk haft vand i kælderen pga. skybrud; et regnvandsfaskine anlæg vil også gøre, at der vil løbe væsentligt mindre regnvand i vores kloak og dermed **mindske risikoen for vand i kælderen** betydeligt.

Vores gård trænger desuden **alvorligt til renovering** og etablering af en regnvandsfaskine med tilskud fra kommunen betyder, at det er muligt at renovere gården inden for de midler, vi får stillet til rådighed af kommunen, hvis vi etablerer en regnvandsfaskine.

Hvad med tillægsprojekterne?

Siden bestyrelsen oprindeligt gik i gang med at undersøge mulighederne for at etablere en regnvandsfaskine, er der opstået mulighed for at udvide projektet med andre områder. Vi kan få lavet samtlige projekter, **uden huslejestigning**. Tillægsprojekterne bliver finansieret vha. likvid beholdning fra salg af foreningens tidligere lejelejligheder og overskud fra driften.

Tillægsprojekterne omfatter:

- **Renovering af sokler og kælder nedgange på gårdsiden**
  Sokler og kældernedgangene er i meget dårlig stand, og flere steder skaller pudsen af. Det giver god mening at istandsætte disse områder, pga. det gravearbejde, der alligevel bliver foretaget i nærheden af dem. Resultatet vil også blive meget bedre, da der er mulighed for, at lave det hele sammenhængende. Dette blev ikke gjort i forbindelse med renoveringen af taget, pga. sandsynligheden for, at vi skulle renovere gården i den nærmeste fremtid - hvilket også taler for at det bliver gennemført.

- **Udbedring af sokkelpuds, omlægning af flisebelægninger m.m. i gangarealer og indgangspartier på gadesiden**

Store dele af vores indgangspartier og den generelle flisebelægning er nogle steder i meget dårlig stand. Udover at det ikke ser pænt ud, har vi også et ansvar for, at fliserne er sikre at færdes på. Da der alligevel skal foretages gravearbejder på gadesiden, i forbindelse med omlægning af kloakken, giver det god mening at udskifte dele af belægning og udbedre sokkelpuds.

- **Partiel udbedring af skader i indvendigt liggende kloakledninger**
  Bestyrelsen har fået foretaget en inspektion af ejendommens kloaksystem, som led i opdatering af vedligeholdelsesplanen for foreningen. Undersøgelsen har vist, at der er steder, hvor man bør foretage renovering af kloakken inden for den nærmeste fremtid, på trods af at den ikke er i meget dårlig stand. Det er oplagt, at vi får udbedret skaderne i forbindelse med at, der alligevel skal graves ned til kloakken. På sigt vil renovering af kloakken desuden blive dyrere, da måden man renoverer kloakker på afhænger af deres tilstand.

- **Indretning og forskønnelse af gårdarealer**
  Som led i, at gården skal renoveres, vil vi gerne investere i noget forskønnelse af gården. På nuværende tidspunkt kan der ikke siges noget om præcist, hvad dette vil bestå i, men bestyrelsen ønsker at få de økonomiske rammer jf. vedhæftede budget. Det giver også god mening at etablere nye blomsterbede osv. hvis der skal lægges ny belægning.

Bestyrelsens anbefaling er, at vi som foreningen bør **udnytte chancen** for at få lavet **alle** del projekterne, dvs. **stem for forslag 1**. Det giver en økonomisk fordel at slå mange projekter sammen, og alle del projekter er også områder som skal laves en gang i den nærmeste fremtid.

Vi kan få lavet samtlige projekter, **uden en husleje stigning**. Ekstra projekterne bliver finansieret vha. likvid beholdning fra salg af foreningens tidligere lejelejligheder og overskud fra driften.

Mulighed for gårdsammenlægning
Som et selvstændigt led i et renovere gården, vil bestyrelsen gerne undersøge mulighederne for at **slå gården sammen** med vores naboer, hvis vi kan forhandle en, for forening, god løsning. Det er bestyrelsens holdning og anbefaling, at vi som forening skal have et godt forhold til vore naboer og indgå i mest mulig samarbejde med dem. Da vi, hvis de ovenstående forslag vedtages, får en ny renoveret gård er det ikke helt utænkeligt, at den anden gård vil indgå i et fællesskab omkring gårdarealerne. Bestyrelsen har spurgt vores faste ejendomsmægler om fordelene ved at have en stor gård i forbindelse med attraktionsværdien af lejlighederne og ejendommen. Ejendomsmægleren fastslog, at mange købere kigger efter, om der er et godt gårdmiljø, hvilket også taler for, at overveje en sammenlægning.

Og så lige til sidst...

Husk at komme til generalforsamlingen eller aflevér en fuldmagt, og bak op omkring foreningen. Vi har som andelsforening brug for at folk engagerer sig i foreningen, og spiller ind med deres holdninger og ideer til, hvordan foreningen kan blive et bedre sted at være.

Hvis du er forhindret i at møde op til generalforsamlingen og har **spørgsmål til projektet**, er du meget velkommen til at kontakte formand Oscar W. Gunner på oscarwgunner@gmail.com eller telefon 2164 8532.

FULDMAGT
jf. vedtægternes § 26

Undertegnede (navn) _____
benyt blokbogstaver

der er andelshaver i AB Maltagade 15 – 19, m.fl., 2300 København S

og bor _____

giver hermed fuldmagt til_____

om at varetage mine interesser ved den ekstraordinære generalforsamling, der afholdes torsdag, den 1. september 2011, kl. 19, i Højdevangs Menighedshus, Irlandsvej 47, 2300 København S.

København, den 2011

_____
Som fuldmagtsgiver

Bilag 1

arkitekter og ingeniører a/s

AB Maltagade 15-19 m.fl.

Overslagsbudget for etablering af faskine, udskiftning/renovering af kloak, udskiftning/istandsættelse af terrænbelægninger, istandsættelse sokler kældertrapper m.m.

Alle priser er overslagpriser ekskl. moms, hvor andet ikke er anført.

Budget 5 indeholder etablering af regnvandsfaskiner og de arbejder der er nødvendige i den sammenhæng, herunder udskiftning af udvendigt liggende kloakledninger i gården, nedlæggelse af gårdkælder og etablering af nye belægninger i gården m.m.

Budget 4 indeholder yderligere udbedring af sokkelpuds og udvendige kældertrapper **på gårdside**.

Budget 3 indeholder yderligere udbedring af sokkelpuds, omlægning af flisebelægninger m.m. i gangarealer og indgangspartier **alt på gadeside**.

Budget 2 indeholder yderligere partiel udbedring af skader i indvendigt liggende kloakledninger iht. tv. inspektionsrapport.

Budget 1 indeholder yderligere ekstramidler til indretning og forskønnelse af gårdarealer, herunder beplantning, gårdmøblering m.m.

Arbejde	Budget 1	Budget 2	Budget 3	Budget 4	Budget 5
Byggepladsindretning	55.000	55.000	50.000	45.000	**40.000**
Omlægning, isolering af fjernvarmeledninger og el-installationer i gårdkælder.	20.000	20.000	20.000	20.000	**20.000**

Arbejde	Budget 1	Budget 2	Budget 3	Budget 4	Budget 5
Afsat til nedrivning af betondæk over gårdkælder og opfyldning af kælder til terrænniveau, herunder tilmuring af dørhul m.m.	50.000	50.000	50.000	50.000	**50.000**
Etablering af faskine; inkl. opgravning, nye ledninger i jord, afpropning af gl. kloakledninger, nye brønde, faskine, retablering, etc.	650.000	650.000	650.000	650.000	**650.000**
Udskiftning af kloakledninger og brønde i gården.	150.000	150.000	150.000	150.000	**150.000**
Ny flisebelægning i gården (ca. 350 m^2) i stil med naboejendommens.	250.000	250.000	250.000	250.000	**250.000**
Afsat til udbedring af **sokkelpuds mod gård** med afsluttende malerarbejder.	80.000	80.000	80.000	**80.000**	0
Afsat til renovering af udvendige kældertrapper.	60.000	60.000	60.000	**60.000**	0
Afsat til udbedring af **sokkelpuds mod gade** med afsluttende malerarbejder.	120.000	120.000	**120.000**	0	0
Omlægning af flisebelægninger ved indgangspartier, herunder opretning af granittrin og udskiftning af knækkede fliser.	80.000	80.000	**80.000**	0	0
Udlægning af nye fortovsfliser af asfalt på Maltagade og Siciliensgade, samt udskiftning af defekte fortovsfliser og nødvendige asfaltreparationer på Parmagade	15.000	15.000	**15.000**	0	0
Partiel udbedring af skader i indvendigt liggende kloakledninger iht. tv-inspektionsrapport.	120.000	**120.000**	0	0	0
Stømpeforing af indvendigt liggende kloakledninger med mindre betydelige skader.	100.000	**100.000**	0	0	0

Arbejde	**Budget 1**	**Budget 2**	**Budget 3**	**Budget 4**	**Budget 5**
Afsat til ekstra indretning af gårdareal, herunder eks. etablering af beplantning, bede, gårdmøblering, legeredskaber m.m.	**200.000**	0	0	0	0
Diverse uforudsete udgifter	170.000	155.000	140.000	125.000	110.000
Udlæg til tryk og massekopiering	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Byggeteknisk rådgivning: Planlægning, projektering, indhentning af tilbud, tilsyn, byggestyring, kvalitetskontrol, aflevering, entrepriseregnskab m.v.	240.000	220.000	200.000	185.000	165.000
I alt	2.365.000	2.130.000	1.870.000	1.620.000	1.440.000
+ 25% moms	591.250	532.500	467.500	405.000	360.000
Samlede håndværkerudgifter, inkl. byggeteknisk rådgivning og inkl. moms	2.956.250	2.662.500	2.337.500	2.018.750	1.800.000
Tilbagebetaling af tilslutningsbidrag 87%	-1.843.534	-1.843.534	-1.843.534	-1.843.534	-1.843.534
Samlede udgifter, inkl. byggeteknisk rådgivning, inkl. tilbagebetaling af tilslutningsbidrag og tilskud, inkl. moms	1.112.716	818.966	493.966	175.216	-43.534

Budgettet indeholder ikke udgifter til juridisk rådgivning, byggesagsadministration, finansiering, forsikringer etc.

a4 arkitekter og ingeniører a/s

Benedikte Holm / Jesper B. Thomsen
Den 28. juli 2011.

AB Maltagade 15-19

Byggesag vedrørende regnvandsfaskine og renovering af ejendommen mv.

Se overslagsbudget 1 i vedlagte bilag 1

Anskaffelsessum, finansieringsplan og driftsbudget:

1. Oversigt over anskaffelsessum:	**Budgetforslag 1**
	Kr.
Entrepriseudgifter i.h.t. overslagsbudget 1 udarbejdet af a4 arkitekter og ingeniører d. 28. juli 2011	2.437.500
Uforudseelige udgifter, inkl moms	212.500
Udlæg til tryk og massekopiering, inkl. moms	6.250
Byggetilladelse	19.922
Teknisk rådgivning, inkl. moms	300.000
Finansieringsomkostninger og entrepriseforsikring	125.000
Juridisk og økonomisk byggesagsstyring, inkl moms	180.000
I alt inkl. moms	3.281.172

2. Finansieringsplan:	Kr.
Tilbagebetaling af tilslutningsbidrag 87%	1.843.534
Finansiering via driften	1.437.638
I alt	-

Det bemærkes, at den del af udgifterne der vedrører vedligeholdelsesarbejder har en negativ indflydelse på foreningens formue og dermed på andelsværdien, hvis der ikke er foretaget tilstrækkelige hensættelser.

Samtlige tal er anslåede.

København, den 17. august 2011

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Mette Krog / Christian Thomas Christiansen
1-448

Til Andelshaverne
i Andelsboligforeningen
A/B Maltagade 15-19 m.fl.
2300 København S
1-448 CTC

F O R S L A G
jf. dagsordens pkt. 2.1

Byggesag vedrørende regnvandsfaskine og renoveringsarbejder på ejendommen jf. overslagsbudget 1, bilag1.

til den ekstraordinære generalforsamling, torsdag den 1. september 2011 i

Andelsboligforeningen Maltagade 15-19 m.fl.

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at gennemføre arbejderne i samråd med deres rådgivere, jf. oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan af 17. august 2011 som vedlægges.

Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 3.281.172,-

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning.

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

Forslaget vil ikke medføre en boligafgiftsstigning.

Vedlagt oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S den 17. august 2011.

København, den 17. august 2011.

Bestyrelsen for AB Maltagade 15-19 m.fl.

AB Maltagade 15-19

Byggesag vedrørende regnvandsfaskine og renovering af ejendommen mv.

Se overslagsbudget 2 i vedlagte bilag 1

Anskaffelsessum, finansieringsplan og driftsbudget:

1. Oversigt over anskaffelsessum:

	Budgetforslag 2
	Kr.
Entrepriseudgifter i.h.t. overslagsbudget 2 udarbejdet af a4 arkitekter og ingeniører d. 28. juli 2011	2.187.500
Uforudseelige udgifter, inkl moms	193.750
Udlæg til tryk og massekopiering, inkl. moms	6.250
Byggetilladelse	17.906
Teknisk rådgivning, inkl. moms	275.000
Finansieringsomkostninger og entrepriseforsikring	115.000
Juridisk og økonomisk byggesagsstyring, inkl moms	164.770
I alt inkl. moms	2.960.177

2. Finansieringsplan:

	Kr.
Tilbagebetaling af tilslutningsbidrag 87%	1.843.534
Finansiering via driften	1.116.643
I alt	-

Det bemærkes, at den del af udgifterne der vedrører vedligeholdelsesarbejder har en negativ indflydelse på foreningens formue og dermed på andelsværdien, hvis der ikke er foretaget tilstrækkelige hensættelser.

Samtlige tal er anslåede.

København, den 17. august 2011

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Mette Krog / Christian Thomas Christiansen
1-448

Til Andelshaverne
i Andelsboligforeningen
A/B Maltagade 15-19 m.fl.
2300 København S
1-448 CTC

F O R S L A G
jf. dagsordens pkt. 2.2

Byggesag vedrørende regnvandsfaskine og renoveringsarbejder på ejendommen jf. overslagsbudget 2, bilag1.

til den ekstraordinære generalforsamling, torsdag den 1. september 2011 i

Andelsboligforeningen Maltagade 15-19 m.fl.

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at gennemføre arbejderne i samråd med deres rådgivere, jf. oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan af 17. august 2011 som vedlægges.

Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 2.960.177,-

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning.

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

Forslaget vil ikke medføre en boligafgiftsstigning.

Vedlagt oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S den 17. august 2011.

København, den 17. august 2011.

Bestyrelsen for AB Maltagade 15-19 m.fl.

AB Maltagade 15-19

Byggesag vedrørende regnvandsfaskine og renovering af ejendommen mv.

Se overslagsbudget 3 i vedlagte bilag 1

Anskaffelsessum, finansieringsplan og driftsbudget:

1. Oversigt over anskaffelsessum:	**Budgetforslag 3**
	Kr.
Entrepriseudgifter i.h.t. overslagsbudget 3 udarbejdet af a4 arkitekter og ingeniører d. 28. juli 2011	1.906.250
Uforudseelige udgifter, inkl moms	175.000
Udlæg til tryk og massekopiering, inkl. moms	6.250
Byggetilladelse	15.656
Teknisk rådgivning, inkl. moms	250.000
Finansieringsomkostninger og entrepriseforsikring	100.000
Juridisk og økonomisk byggesagsstyring, inkl moms	147.658
I alt inkl. moms	2.600.814

2. Finansieringsplan:	Kr.
Tilbagebetaling af tilslutningsbidrag 87%	1.843.534
Finansiering via driften	757.280
I alt	-

Det bemærkes, at den del af udgifterne der vedrører vedligeholdelsesarbejder har en negativ indflydelse på foreningens formue og dermed på andelsværdien, hvis der ikke er foretaget tilstrækkelige hensættelser.

Samtlige tal er anslåede.

København, den 17. august 2011

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Mette Krog / Christian Thomas Christiansen
1-448

Til Andelshaverne
i Andelsboligforeningen
A/B Maltagade 15-19 m.fl.
2300 København S
1-448 CTC

F O R S L A G
jf. dagsordens pkt. 2.3

Byggesag vedrørende regnvandsfaskine og renoveringsarbejder på ejendommen jf. overslagsbudget 3, bilag1.

til den ekstraordinære generalforsamling, torsdag den 1. september 2011 i

Andelsboligforeningen Maltagade 15-19 m.fl.

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at gennemføre arbejderne i samråd med deres rådgivere, jf. oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan af 17. august 2011 som vedlægges.

Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 2.600.814,-

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning.

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

Forslaget vil ikke medføre en boligafgiftsstigning.

Vedlagt oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S den 17. august 2011.

København, den 17. august 2011.

Bestyrelsen for AB Maltagade 15-19 m.fl.

AB Maltagade 15-19

Byggesag vedrørende regnvandsfaskine og renovering af ejendommen mv.

Se overslagsbudget 4 i vedlagte bilag 1

Anskaffelsessum, finansieringsplan og driftsbudget:

1. Oversigt over anskaffelsessum:	**Budgetforslag 4**
	Kr.
Entrepriseudgifter i.h.t. overslagsbudget 4 udarbejdet af a4 arkitekter og ingeniører d. 28. juli 2011	1.631.250
Uforudseelige udgifter, inkl moms	156.250
Udlæg til tryk og massekopiering, inkl. moms	6.250
Byggetilladelse	13.453
Teknisk rådgivning, inkl. moms	231.250
Finansieringsomkostninger og entrepriseforsikring	95.000
Juridisk og økonomisk byggesagsstyring, inkl moms	131.673
I alt inkl. moms	2.265.126

2. Finansieringsplan:	Kr.
Tilbagebetaling af tilslutningsbidrag 87%	1.843.534
Finansiering via driften	421.592
I alt	-

Det bemærkes, at den del af udgifterne der vedrører vedligeholdelsesarbejder har en negativ indflydelse på foreningens formue og dermed på andelsværdien, hvis der ikke er foretaget tilstrækkelige hensættelser.

Samtlige tal er anslåede.

København, den 17. august 2011

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Mette Krog / Christian Thomas Christiansen
1-448

Til Andelshaverne
i Andelsboligforeningen
A/B Maltagade 15-19 m.fl.
2300 København S
1-448 CTC

F O R S L A G
jf. dagsordens pkt. 2.4

Byggesag vedrørende regnvandsfaskine og renoveringsarbejder på ejendommen jf. overslagsbudget 4, bilag1.

til den ekstraordinære generalforsamling, torsdag den 1. september 2011 i

Andelsboligforeningen Maltagade 15-19 m.fl.

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at gennemføre arbejderne i samråd med deres rådgivere, jf. oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan af 17. august 2011 som vedlægges.

Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 2.265.126,-

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning.

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

Forslaget vil ikke medføre en boligafgiftsstigning.

Vedlagt oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S den 17. august 2011.

København, den 17. august 2011.

Bestyrelsen for AB Maltagade 15-19 m.fl.

AB Maltagade 15-19

Byggesag vedrørende regnvandsfaskine og renovering af ejendommen mv.

Se overslagsbudget 5 i vedlagte bilag 1

Anskaffelsessum, finansieringsplan og driftsbudget:

1. Oversigt over anskaffelsessum:	**Budgetforslag 5**
	Kr.
Entrepriseudgifter i.h.t. overslagsbudget 5 udarbejdet af a4 arkitekter og ingeniører d. 28. juli 2011	1.450.000
Uforudseelige udgifter, inkl moms	137.500
Udlæg til tryk og massekopiering, inkl. moms	6.250
Byggetilladelse	11.953
Teknisk rådgivning, inkl. moms	206.250
Finansieringsomkostninger og entrepriseforsikring	87.000
Juridisk og økonomisk byggesagsstyring, inkl moms	119.948
I alt inkl. moms	2.018.901

2. Finansieringsplan:	Kr.
Tilbagebetaling af tilslutningsbidrag 87%	1.843.534
Finansiering via driften	175.367
I alt	-

Det bemærkes, at den del af udgifterne der vedrører vedligeholdelsesarbejder har en negativ indflydelse på foreningens formue og dermed på andelsværdien, hvis der ikke er foretaget tilstrækkelige hensættelser.

Samtlige tal er anslåede.

København, den 17. august 2011

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Mette Krog / Christian Thomas Christiansen
1-448

Til Andelshaverne
i Andelsboligforeningen
A/B Maltagade 15-19 m.fl.
2300 København S
1-448 CTC

F O R S L A G
jf. dagsordens pkt. 2.5

Byggesag vedrørende regnvandsfaskine og renoveringsarbejder på ejendommen jf. overslagsbudget 5, bilag1.

til den ekstraordinære generalforsamling, torsdag den 1. september 2011 i

Andelsboligforeningen Maltagade 15-19 m.fl.

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at gennemføre arbejderne i samråd med deres rådgivere, jf. oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan af 17. august 2011 som vedlægges.

Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 2.018.901,-

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning.

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

Forslaget vil ikke medføre en boligafgiftsstigning.

Vedlagt oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S den 17. august 2011.

København, den 17. august 2011.

Bestyrelsen for AB Maltagade 15-19 m.fl.