

Herved indkaldes til ordinær generalforsamling, som afholdes:

**Torsdag den 8. december 2016 kl. 19.30
i Sølvgade 4 (den tidligere kiosk)**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2015/2016, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdi-ansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2016/2017 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag fra bestyrelsen:
 - A) Rådgiver, specifikt til skybrudssikring (udgift kr. 350.000,00).
 - B) Forslag fra Katrine Herforth om klargøring af regler for AirBnB.
 - C) Forslag fra Katrine Herforth om renovering af opgange (når der der plads på budgettet).
 - D) Forslag fra Poul Turley om nedsættelse af arbejdsgruppe med henblik på bedre udnyttelse af lofterne på 5. sal (forslag vedlagt).
6. Valg af bestyrelsen:

Nuværende bestyrelse:
Formand Dan Madsen
Anders Bonde
Niels Vendius (på valg)
Susanne Lillemoes
Christoffer B. Rønning (på valg)
Kristian Anning (suppleant)
Kira Worm (suppleant)
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt.

Med venlig hilsen
P.B.V.
Poul Turley

Vedlagt:

Regnskab 15/16
Budget 16/17
Notat fra rådgivende ingeniør EKJ (med indarbejdede bemærkninger)
Forslag fra Poul Turley om lofter
Oplæg fra ABF om AirBnB



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN SØLVGADE 2-4/ADELGADE 55

ÅRSRAPPORT 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2016

Vedtaget andelskrone

Dirigent

CVR-NR. 24 97 82 06

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Oplysninger om foreningen	3
Bestyrelsespåtegning og administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors påtegning på regnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 18
Andelskroneberegning	19

OPLYSNINGER OM FORENINGEN

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Sølvgade 2-4/Adelgade 55

Beliggende

Sølvgade 2-4/Adelgade 55
1307 København K
CVR nr. 24 97 82 06
Matr.nr. 625 Sankt Annæ Vester Kvarter, København

Bestyrelse

Dan Madsen, formand
Anders Bonde
Susanne Lillemoes
Niels Vendius
Christoffer Bennike Rønning

Administrator

Advokat Poul Turley
H.C. Andersens Boulevard 11, 2.
1553 København V
Telefon 33 13 57 47

Revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport 2015/16 for Andelsboligforeningen Sølvgade 2-4/Adelgade 55.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24/11 2016

Bestyrelse

Dan Madsen
Formand

Anders Bonde

Susanne Lillemoes

Niels Vendius

Christoffer Bennike Rønning

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Sølvgade 2-4/Adelgade 55 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2014/15. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016.

København, den 24/11 2016

Administrator

Advokat Poul Turley

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ REGNSKABET

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sølvgade 2-4/Adelgade 55

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvgade 2-4/Adelgade 55 for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 11 og 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 11 og 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 efter årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 11 og 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

København, den 24. november 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jens Haugbyrd
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvgade 2-4/Adelgade 55 for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af efterfølgende forbedringer.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld m.v.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente.

Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagne afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån der var optaget pr. 01.07.13 er uændret indregnet til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter**"Nøgleoplysninger**

I henhold til Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 15 er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen."

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingens vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSEN

Note	Realiseret 2015/16 kr.	Budget 2015/16 t.kr. ej revideret)	Realiseret 2014/15 t.kr.
Indtægter			
Boligafgifter, andelshavere	691.188	691	691
Huslejeindtægt:			
Beboelse	69.780		68
Erhverv	798.901		813
Altaner	8.640		
	877.321	943	4
			885
Forsikringserstatning vedr. tidligere år	13.192	0	0
Indtægter i alt	1.581.701	1.634	1.576
Omkostninger			
1 Offentlige afgifter	477.640	465	464
Forsikringer	39.921	47	45
2 Renholdelse	121.306	110	108
3 Reparation og vedligeholdelse	373.264	300	265
4 Indvendig vedligeholdelse	5.368	5	5
5 Administration m.v.	190.151	280	140
Omkostninger i alt	1.207.650	1.207	1.027
Resultat før finansielle poster og skat	374.051	427	549
6 Finansielle indtægter	95.879	95	52
7 Finansielle omkostninger	-6.983	-7	-250
Finansielle poster, netto	88.896	88	-198
Årets resultat før skat	462.947	515	351
Beregnet skat af årets resultat	-80.652	0	-79
Skat vedrørende tidligere år	1.209	0	0
Skatter, netto	-79.443	0	-79
Nettoresultat, overskud	383.504	515	272
der foreslås disponeret således:			
Betalte prioritetsafdrag	959.592	975	3.988
Indeksregulering af indekslån	-6.983	-7	-12
Omkostningsførte låneomkostninger	0	0	-79
Overført restandel af årets resultat	-569.105	-453	-3.625
	383.504	515	272

BALANCE

Note	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
Aktiver		
8 Ejendommen, matr.nr. 625 Sankt Annæ Vester Kvarter Anskaffelsesværdi pr. 30.06.16 Offentlig ejendomsvurdering pr. 01.10.15 udgør kr. 51.000.000	13.450.336	13.450
Materielle anlægsaktiver	<u>13.450.336</u>	<u>13.450</u>
Anlægsaktiver	<u>13.450.336</u>	<u>13.450</u>
Tilgodehavende for altaner	2.718.113	2.952
Tilgodehavende forsikringserstatning	0	37
Tilgodehavende leje- og boligafgift	3.846	26
Tilgodehavende selskabsskat	99	0
Forudbetalte omkostninger	<u>37.852</u>	<u>50</u>
Tilgodehavender	<u>2.759.910</u>	<u>3.065</u>
Nordea Bank	863.208	479
Danske Bank	367	898
Mellemregning administrator	<u>53.250</u>	<u>624</u>
Likvide beholdninger	<u>916.825</u>	<u>2.001</u>
Omsætningsaktiver	<u>3.676.735</u>	<u>5.066</u>
Aktiver i alt	<u>17.127.071</u>	<u>18.516</u>

BALANCE

Note	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
Passiver		
Andelsindskud	777.300	777
Overført resultat mv.	<u>15.367.996</u>	<u>14.985</u>
9 Egenkapital	<u>16.145.296</u>	<u>15.762</u>
Hensættelser		
4 Hensat til konti for indvendig vedligeholdelse	<u>70.882</u>	<u>66</u>
Hensættelser i alt	<u>70.882</u>	<u>66</u>
Gæld		
11 Prioritetsgæld	454.771	1.407
Forudbetalt leje og boligafgift	5.034	12
Depositum og fast forudbetalt leje	248.955	292
Skyldige omkostninger	136.298	465
10 Varme- og elregnskab	35.183	34
Skyldige skatter	<u>30.652</u>	<u>478</u>
12 Gældsforpligtigelse i alt	<u>910.893</u>	<u>2.688</u>
Gæld og hensættelser i alt	<u>981.775</u>	<u>2.754</u>
Passiver i alt	<u>17.127.071</u>	<u>18.516</u>
13 Panthæftelser mv.		
14 Eventualposter		
15 Nøgleoplysninger		
16 Beregning af andelsværdi		

NOTER

	Realiseret 2015/16 kr.	Realiseret 2014/15 t.kr.
1. Offentlige afgifter		
Ejendomsskatter m.v.	274.341	292
Gårdlaugsbidrag	53.065	44
Elektricitet, varmecentral og kælder	23.955	34
Vandafgift	<u>126.279</u>	<u>94</u>
	<u>477.640</u>	<u>464</u>
2. Renholdelse		
Viceværtfirma	83.175	80
Snerydning og grus	13.395	11
Graffiti afrensning	15.241	15
Storskrald m.v.	<u>9.495</u>	<u>2</u>
	<u>121.306</u>	<u>108</u>
3. Reparation og vedligeholdelse		
Småanskaffelser m.v.	150	8
Tømrer og snedker	0	8
Maler	14.822	0
Elektriker	77.225	11
Blikkenslager og kloakmester	27.457	92
Højvandslukkere	0	28
Central varmeanlæg	37.739	59
Låsesmed	3.857	1
Udskiftet strengventiler i kælder	0	58
Glarmester	9.219	0
Udskiftet dørtelefonanlæg	201.625	0
Arkitekt, diverse arbejder	<u>1.170</u>	<u>0</u>
	<u>373.264</u>	<u>265</u>
4. Indvendig vedligeholdelse		
Saldo 01.07.15	<u>65.514</u>	<u>65</u>
Hensat 2015.16	<u>5.368</u>	<u>5</u>
	70.882	70
Afholdte udgifter	<u>0</u>	<u>-4</u>
Saldo 30.06.16	<u>70.882</u>	<u>65</u>

NOTER

	Realiseret 2015/16 kr.	Realiseret 2014/15 t.kr.
5. Administration m.v.		
Administrationshonorar	88.000	88
Honorar nøgleoplysningsskema	1.000	0
Revisionshonorar 2015.16	24.125	25
Telefongodtgørelse mv., bestyrelse	0	2
Småanskaffelser kontor	6.784	0
Udarbejdelse af varme- og elregnskab	11.699	12
Kontorartikler, porto og gebyrer	3.783	3
Varme og eltab, lejeledighed	0	2
Internet og hjemmeside	6.390	7
Mødeudgifter	0	1
Annoncer udlejning erhvervslejemaal	17.375	0
Tab på fraflyttet erhvervslejer	30.995	0
	<u>190.151</u>	<u>140</u>
6. Finansielle indtægter		
Bank	279	10
Andelshavere, altaner	95.600	42
	<u>95.879</u>	<u>52</u>
7. Finansielle omkostninger o.l.		
Prioritetsrenter	0	98
Omkostningsført låneomkostninger	0	79
Kurstab og omkostninger indfrielse kontantlån	0	61
Prioritetsgæld, indeksregulering	6.982	12
	<u>6.982</u>	<u>250</u>
	Realiseret 30/6 2016 kr.	Realiseret 30/6 2015 kr.
8. Ejendommen matr.nr. 625 Sankt Annæ Kvarter, Sølvgade 2-4/Adelgade 55		
Anskaffelsessum	12.850.281	12.850
Bredbånds installation 2006.07	338.489	338
Altaner 2014.15	261.566	262
	<u>13.450.336</u>	<u>13.450</u>
Regnskabsmæssig værdi 30.06.16		
Ejendommen er indregnet til kostpris.		

NOTER

9. Egenkapital

	<u>Kapital- indskud</u>	<u>Overført resultat m.v.</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
Saldo 01.07.15	777.300	14.984.492	15.761.792
Betalte prioritetsafdrag		959.592	959.592
Indeksregulering og låneomkostninger		-6.983	-6.983
Rest af årets resultat		<u>-569.105</u>	<u>-569.105</u>
Saldo 30.06.16	<u>777.300</u>	<u>15.367.996</u>	<u>16.145.296</u>

10. Varme- og elregnskab

Indbetalt a conto	284.382	294
Varme- og elomkostninger	<u>-249.199</u>	<u>-260</u>
	<u>35.183</u>	<u>34</u>

NOTER

11. Prioritetsgæld

Kurs	Rest-løbetid i år	Hovedstol i t.kr.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Indeks-regulering indeksslån	Omkostningsført låneomk.	Nominal restgæld	Regnskabs-mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kurs-værdi
123,05	0,50	16.216,8	959.592	6.983	0	454.771	454.771	454.771	454.771	559.613
		<u>16.216,8</u>	<u>959.592</u>	<u>6.983</u>	<u>0</u>	<u>454.771</u>	<u>454.771</u>	<u>454.771</u>	<u>454.771</u>	<u>559.613</u>

Nykredit, kontant indexlån
 inkonvertibelt
 (Skat og kommune betaler rente
 og bidrag på dette lån.)

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for opr. kr. 10.696.200 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte.
 Kursværdien andrager pr. 30. juni 2016 kr. 369.399. Lånet udløber i år 2017. Lånet indgår ikke i opgørelse af andelsværdi.

NOTER**12. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 0 langfristet gældsforpligtelse.

13. Panthæftelser m.v.

På ejendommen matr.nr. 625 er der tinglyst 1 stk. pantebrev på i alt nom. kr. 16.216.800, der ligger til sikkerhed for prioritetsgæld og ejerpantebrev på nom. kr. 660.000, der ligger til sikkerhed for eventuel bankgæld. Der er desuden tinglyst 1 stk. pantebrev på i alt nom. kr. 10.696.000 til kreditforening. Stat og kommune betaler den fulde ydelse på dette lån. Vedtægter for gårdlauget er lyst pantstiftende med 18.000 kr., herud over er der tinglyst af afgift pantebrev på nom.kr. 3.076.000.

14. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Såfremt foreningen ophører med erhvervmæssig virksomhed - ved salg/overgang af det sidste udlejede lejemål til et medlem på andelsbasis - kan der efter gældende skattelovgivning blive tale om beskatning af såvel denne fortjeneste som fortjenester fra salg i tidligere år.

I tilfælde af en sådan situation kan der blive tale om betaling af væsentlige skattebeløb. Der er ikke afsat udskudt skat i regnskabet vedrørende dette forhold, som tillige kan påvirke beregningen af andelsværdien

Salg/overgang af det sidste udlejede lejemål til et medlem på andelsbasis er hovedreglen, som omfatter såvel lejemål til beboelse som lejemål til erhvervmæssig anvendelse.

Da der kan forekomme grænsetilfælde for spørgsmålet om ophør med erhvervmæssig udlejning i andre situationer end efter hovedreglen, og da skattepraksis herom ikke er fyldestgørende, anbefales det, at der i sådanne tilfælde foretages nødvendig afklaring forinden dispositioner foretages.

NOTER
15. Nøgleoplysninger
1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger	26	2.591
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål	1	122
B4	Erhvervslejemål	8	753
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	77
B6	I alt	36	3.543

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	X		
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>			

D1	Foreningens stiftelsesår	1996
D2	Ejendommens opførelsesår	1900

	Ja	Nej
E1		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>	

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X
	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.000.000	14.395
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	474.618	134
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,93%	

NOTER

15. Nøgleoplysninger, forts.

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift 267
H2	Erhvervslejeindtægter 268
H3	Boliglejeindtægter 30

	Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år) 271	105	148

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi 20.500
K2	Gæld - omsætningsaktiver -1.067
K3	Teknisk andelsværdi 19.433

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²) 60	75	105
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²) 0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²) 60	75	105

NOTER

15. Nøgleoplysninger, forts.

4. FINANSIELLE FORHOLD

		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93,23%		
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	414	1.539	370

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr./m ²	kr./m ²
	<u> </u> andele	<u> </u> total ejd.
Offentlig ejendomsvurdering	19.684	14.395
Anskaffelsessum (kostpris)	5.191	3.796
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	-1.067	
Foreslået andelsværdi	20.500	
Reserver uden for andelsværdi	183	
		<u> </u> kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig - m ²		267
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig - m ²		643
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs - m ²		1.061
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger -finansielle poster netto + afdrag):		<u> </u> I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		18
Øvrige omkostninger		40
Finansielle poster, netto		-4
Afdrag		<u> </u> 46
		<u> </u> 100

NOTER

16. Øvrige noter til årsregnskabet

Forslag til fastsættelse af andelenes værdi pr. 30.06.16

Andelsværdi beregnet efter § 5 stk. 2 a i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

Egenkapital if. balance 30.06.16			<u>16.145.296</u>
Andelsværdi pr. m ²	<u>16.145.296</u>	=	<u>6.231,30</u>
	2.591		

 Andelsværdi pr. m² beregnet efter § 5 stk. 2 c i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

Egenkapital if. balance 30.06.16			16.145.296
Ejendomsværdi 1.10.15	51.000.000		
Bogført værdi	<u>13.450.336</u>		37.549.664
Bogført prioritetsgæld	454.771		
Kursværdi prioritetsgæld	<u>559.613</u>		<u>-104.842</u>
			<u>53.590.118</u>
Andelsværdi pr. m ²	<u>53.590.118</u>	=	<u>20.683,18</u>
	2.591		

Andelskronen foreslås fastsat til kr. 20.500.

 Senest vedtagne andelsværdi på generalforsamlingen den 07.12.15 udgør 20.250,00 kr. pr. m².

BUDGET-forslag for tiden 1/7.2016 - 30/6. 2017

A/B Sølvgade 2-4/Adelgade 55

INDTÆGTER:

Boligafgift	kr.	691.000,00	
Altaner	kr.	174.000,00	

Lejeindtægter:

Beboelse	kr.	78.000,00	
Erhverv	kr.	873.000,00	

Indtægter i alt kr. 1.816.000,00

UDGIFTER:

Offentlige afgifter	kr.	450.000,00	
Forsikringer	kr.	41.000,00	
Vicevært og renholdelse	kr.	115.000,00	
Rep. og vedligeholdelse	kr.	165.000,00	
Indvendig vedligeholdelse	kr.	5.000,00	
Administration og diverse	kr.	140.000,00	
Rådgivning,skybrudssikring	kr.	350.000,00	
Vedligeholdelsesplan	kr.	50.000,00	

Udgifter i alt kr. 1.316.000,00

Prioritetsydelse kr. 500.000,00 **1.816.000,00**

Resultat kr. 0,00

København, den 23. november 2016

p.b.v.
Poul Turley

Sagsnavn: **Sølvgade/Adelgade**
Sag nr.: -
Emne: **Tilbud**

EKJ
RÅDGIVENDE
INGENIØRER AS

Udført/kontrol: FOE/YSA

Nr.: 01
Dato: 2016-08-12
Rev.: 2018-09-26

Baggrund

A/B Sølvgade/Adelgade og EKJ har i 2 omgange afholdt møder vedrørende gennemførelse af et projekt vedrørende gårdrenovering, skybrudssikring, vedligeholdelsesplan, mm. for ejendommen.

Efter seneste møde, som blev afholdt den 23. juni 2016, har Andelsboligforeningen v/ Rikke Dahl Nielsen fremsendt referat fra mødet, hvor rådgiverydelsen blev præciseret.

I dette notat gives vores endelig tilbud på basis af vores seneste møde og på basis af referatet. Ydelserne beskrives på basis af de faser, som er beskrevet i referatet.

Det er ikke muligt for os helt at udarbejde fast pris for alle de ønskede faser, men vi håber, at I finder at nedenstående er en farbar vej. Vi har i det afsluttende skema "samlet oversigt" angivet det samlede forbrug i sagen, hvor vi har angivet en fast pris for faserne 1 og 2A og en skønnet pris for faserne 2B, 3 og 4.

Vi vil gerne fastholde, at de faser, som vi ikke angiver en fast pris for vil være meget afhængige af hvilke ønsker andelsboligforeningen har til projektet og til de ydelser vi skal levere. Det vil både være i Jeres og vores interesser.

Derfor skal vores priser for de faser (2B, 3 og 4) tages som et bedste skøn baseret på de erfaringer, vi har for lignende projekter. Vi vil ved afslutningen af projektforslagsfasen (fase 2A) definere ydelser i det videre forløb sammen med Jer, og vil på det tidspunkt kunne komme med et mere specificeret budget for de afsluttende faser af projektet.

Vi skal bemærke, at tilbuddet for projekteringen primært forholder sig til de ønsker, I har beskrevet for Jeres ejendom. Såfremt der inddrages andre gårdarealer og andre ejendomme knyttet til gårdlauget vil ydelsesbeskrivelsen og den samlede pris for projektering skulle ændres.

Ydelser

Fase 1 – Muligheder for skybrudssikring

EKJ undersøger i fase 1 følgende forhold:

- 1) Københavns Kommunes planer og evt. statens planer er for skybrudssikring i kvarteret
- 2) Muligheder for opnåelse tilskud til et skybrudsprojekt fra Københavns Kommunes byfornyelsesmidler, mm. eller fra andre private eller offentlige fonde, der støtter skybrudssikring

Disse 2 forarbejder og ydelser leverer EKJ **uden vederlag**. Såfremt der vil skulle udarbejdes ansøgninger om tilskud vil dette arbejde kunne gennemføres for **25.500 kr., excl. moms**

Vi har indtil videre talt med Annette Sønderby i Københavns Kommune. Der henvises til tidligere mail. Vi mangler helt at få præciseret Københavns Kommunes planer for kvarteret ved Sølvgade/Adelgade.

Hvis der skal laves en skybrudssikringsprojekt (ovenstående 1)) i kvarteret, initieret af Københavns Kommune, som gør et selvstændig projekt for andelsboligforeningen overflødigt, slutter opgaven for EKJ her.

Fase 2 – Udarbejdelse af projektbeskrivelse og udbudsmateriale

EKJ udarbejder projektbeskrivelse/udbudsmateriale inkl. redegørelse for tidsplan og økonomi, der passer sammen med de øvrige planer for kvarteret. EKJ tager i projektbeskrivelsen hensyn til, at elevatorer måske på et senere tidspunkt skal etableres på køkkentrapper i ejendommen. Målet med projektet er, at kælderen under Andelsforeningen Sølvgade/Adelgade til hver en tid er tør og ventileret.

Vi skal bemærke, at vi kan forholde os til afvanding og det vand der kommer oppefra. Det er vanskeligere for os at forholde sig til forhold vedrørende grundvand, som jo p.t. er stigende i Københavns området. Vi kan således ikke forsikre os mod stigende grundvand i fremtiden, da det jo så at sige er ude af projektets kontrol, men vi vil i projektet beskrive forudsætninger og for at designe projektet bedst muligt for opretholdelse af en tør kælder.

EKJ kan udarbejde et oplæg til et samlet gårdprojekt. Administrator for andelsforeningen Sølvgade/Adelgade indkalder, om nødvendigt, til møde med gårdlauget, hvor EKJ's projektbeskrivelse drøftes. EKJ deltager i et sådant møde. Såfremt der vil være muligheder for at flere, eller eventuelt alle foreningerne i gårdlauget, går sammen om et samlet klima/skybrudsprojekt for gårdområdet, vil EKJ udarbejde en selvstændig økonomi for et sådant projekt, såfremt der er enighed i gårdlauget om, at det er EKJ der skal udføre arbejdet.

Vi skal bemærke, at vi p.t. er tvivl om i hvilket omfang foreningen ønsker, at der skal arbejdes med et fælles gårdprojekt.

I nærværende ydelse indgår et oplæg indeholdende overordnede ideer til hvordan en skybrudssikring kan iværksættes, samt et oplæg på et møde for gårdlauget, hvor ideerne præsenteres. Ligeledes indgår i nærværende ydelse, opsamling af ideer/kommentarer fra et sådant fællesmøde, således at der formuleres en køreplan for hvordan et fælles klima/skybrudsprojekt kan opstartes (se i øvrigt fase 2).

Derimod indgår det ikke i nærværende ydelsesbeskrivelse, at projektere klima- og skybrudsløsninger i andre gårdområder end i Sølvgade/Adelgade-karreen, da et sådant projekt vil skulle afgrænses nærmere, før det er muligt at fastsætte et troværdigt budget.

Projektets fase 2 foreslås opdelt i 2 underfaser:

Fase 2A – Dispositions- og projektforslagsfasen

Denne afregnes efter medgået tid i henhold til vores kategoritimesatser. Som budget for denne fase afsættes **ca. 76.500 kr., excl. moms**. Bestyrelsen Andelsforeningen Sølvgade/Adelgade: Vi tænker at Fase 1 og 2 i nogen grad må falde sammen, og at 120 timer for dette virker som meget (der er tale om mere en 3 mandeuger). Vi vil gerne have udspecificeret, hvad de 120 timer tænkes brugt til (f.eks hvilke fagligheder, der tænkes inddraget og hvilke aktiviteter, EKJ tænker indeholdt i denne fase). Ved afslutningen af dispositions- og projektforslaget udarbejdes et anlægsoverslag (budget for resten af budgettet) for projektet.

Vi finder fortsat, at en ramme for 1 og 2A er at foretrække. Foranlediget af jeres bemærkninger kan vi dog acceptere, at vi som samlet budget for fase 1 og fase 2A afsætter beløbet 76.500 kr. i stedet for de oprindelige foreslåede 102.000 kr. (25.500+76.500).

Fase 2B – Hovedprojekt/udbudsmateriale

Til udarbejdelse af hovedprojekt/myndighedsprojekt og udbudsmateriale foreslås at afregningen sker enten som et fast beløb, som fastsættes ved beregningen af anlægsoverslaget eller alternativt som en %-sats af håndværkerudgifterne. Alternativt kan vi også fortsætte arbejdet efter medgået tid med et budget for rådgivningen. Det aftales nærmere med Jer hvilken løsning I foretrækker. Bestyrelsen foretrækker et budget for rådgivningen forbundet med hovedprojektet. Vi ønsker også, at EKJ styrer udbudsfasen, hvor

der indhentes 3 uafhængige tilbud fra hovedentreprenører. EKJ indstiller til bestyrelsen, hvilket tilbud EKJ ser som det bedste. **OK.**

For at give en pejling, så er det vores vurdering af udgifter til rådgivning for hovedprojekt og udbudsmaterialer vil udgøre en pris svarende til 1 – 1,5 x prisen for projektforslaget og altså således **ca. 76.000 – 114.000 kr. excl. moms.**

Fase 3 – Inddragelse af landskabsarkitekt

Bestyrelsen ønsker efter nærmere eftertanke ikke en landskabsarkitekt involveret. Vi mener, at projektets mål udelukkende er funktionelt, og målet er, som nævnt ovenfor, at andelsforeningen altid har en tør og ventileret kælder. **OK.** Derudover ønsker vi et resultat af arbejdet, som gør det muligt for andelsforeningen selv at indrette gården efterfølgende. Den præcise udformning af ydelsen vil være meget afhængig af afgrænsningen af projektet, herunder om det alene er gårdrummet for Sølvgade/Adelgade-karreen eller om det er hele gårdområdet.

Vi foreslår, at dette aftales nærmere når projektet for gården er afgrænset, og altså når vi nærmere afklarer om projektet omfatter andre af foreningerne, der er knyttet gårdlauget.

Vi forestiller os en mindre landskabsarkitektvirksomhed, som arbejder med gårdhaver og byrum, f.eks. arkitekter som Lützen Landskab, Tredje Natur, 1:1-landskab eller Thing & Brandt kunne være gode forslag til en samarbejdspartner.

Såfremt større dele af gårdarealet indgår i opgaven foreslås det, at EKJ indhenter underhåndsbud for 3 arkitekter. Såfremt det alene kommer til at omhandle A/B Sølvgade/Adelgade foreslås det, at der blot vælges en landskabsarkitekt uden udbud, som bistår med de landskabsmæssige input til projektforslaget. Det vil primært sige forslagene til belægning, beplantning, udstyr i gården, mm. Denne opgave vil være meget begrænset, da det er ret lille gårdanlæg, der er tale om.

Vi skønner, at arkitektbistand til et projekt, der alene omfatter gårdområdet for A/B Sølvgade/Adelgade vil beløbe sig til **ca. 30.- 40.000 kr.**

Fase 4 – Udførelsesfasen

I udførelsesfasen vil EKJs opgave være at gennemføre den nødvendige byggestyring, herunder stå for afholdelse af byggemøder, byggeregnskab, projektopfølgning, tilsyn, aflevering, samt mangelgennemgange.

Eventuelt kan aftales 1-års gennemgang og 5-års gennemgang. **Bestyrelsen ser gerne, at EKJ udfører på 1- og 5-års gennemgang. OK.**

Budget for byggestyring fastsættes, når projektforslaget er udarbejdet. Der skønnes her en udgift på **ca. 50.-80.000 kr., excl. moms.**

Vedligeholdelsesplan

Ved møderne har vi drøftet udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan vil, som nævnt i vores oplæg dateret 4. april 2016, være **35.000 kr., excl. moms.** **OK fra bestyrelsen**

Samlet oversigt

Denne plan skal rettes i forhold til bestyrelsens kommentarer ovenfor. I nedenstående oversigt angives projektets samlede økonomi både for de faser som vi giver et fast tilbud på og de faser hvor vi alene giver et skøn.

Faser	Timeforbrug	Timesatser	Fast tilbud	Prisskøn
Fase 1 – Skybruds og klimaprojekt				
Undersøgelse om klimastatus + tilskudsmuligheder	25 timer	0 kr./time	0 kr.	
Udarbejdelse af ansøgninger	-	-	-	
Fase 2 - Projektering				
Fase 2 A – Dispositions- og Projektforslag + udarbejdelse af ansøgninger	90 timer	850 kr./time	76.500 kr.	
Fase 2 B – Hovedprojekt, myndighedsprojekt og udbud	90 – 135 timer	850 kr./time		76.000 - 115.000 kr.
Fase 3 - Landskabsarkitekt				
Landskabsprojektering for gårdhaven	-	-		-
Fase 4 - Udførelsesfasen				
Byggeledelse, projektopfølgning og tilsyn				50.000 - 80.000 kr.
Vedligeholdelsesplan, jfr. vores første brev.			35.000 kr.	
I alt			111.500 kr.	126.000 -195.000 kr.

Alle priser er excl. moms. Med hensyn til enhedspriser henvises til den fremsendte oversigt over kategoritimesatser.

Ansvar

EKJ tager ansvar for det projekt, der bliver udarbejdet. Herunder overholdelse af myndighedskrav, projekteringsstandarder, dimensioneringer, m.m.

Vi foreslår at der tages en beløbsmæssig ansvarsbegrænsning på 2 gange honorarets svarende til af det samlede honorar eller 600.000 kr.

EKJ har en forsikring, som dækker de projekteringsfejl EKJ måtte have begået. Såfremt foreningen ønsker det, kan der eventuelt tegnes en projektforsikring, som dækker det aktuelle projekt. En sådan projektforsikring vil skulle betales af foreningen.

Yilmaz Sahin og Finn Oemig

EKJ RÅDGIVENDE INGENIØRER AS

Notat tilsendt:

Poul Turley	1
Dan Ib Madsen	1
EKJ-internt (Yilmaz og Finn)	2

Sagsnavn: **Sølvgade/Adelgade**
Sag nr.: -
Emne: **Tilbud**

EKL
RÅDGIVENDE
INGENIØRER AS

Udført/kontrol: FOE/YSA

Nr.: 01
Dato: 2016-08-12
Rev.: 2018-09-26

Baggrund

A/B Sølvgade/Adelgade og EKL har i 2 omgange afholdt møder vedrørende gennemførelse af et projekt vedrørende gårdrenovering, skybrudssikring, vedligeholdelsesplan, mm. for ejendommen.

Efter seneste møde, som blev afholdt den 23. juni 2016, har Andelsboligforeningen v/ Rikke Dahl Nielsen fremsendt referat fra mødet, hvor rådgiverydelsen blev præciseret.

I dette notat gives vores endelige tilbud på basis af vores seneste møde og på basis af referatet. Ydelserne beskrives på basis af de faser, som er beskrevet i referatet.

Det er ikke muligt for os helt at udarbejde fast pris for alle de ønskede faser, men vi håber, at I finder at nedenstående er en farbar vej. Vi har i det afsluttende skema "samlet oversigt" angivet det samlede forbrug i sagen, hvor vi har angivet en fast pris for faserne 1 og 2A og en skønnet pris for faserne 2B, 3 og 4.

Vi vil gerne fastholde, at de faser, som vi ikke angiver en fast pris for vil være meget afhængige af hvilke ønsker andelsboligforeningen har til projektet og til de ydelser vi skal levere. Det vil både være i Jeres og vores interesser.

Derfor skal vores priser for de faser (2B, 3 og 4) tages som et bedste skøn baseret på de erfaringer, vi har for lignende projekter. Vi vil ved afslutningen af projektforslagsfasen (fase 2A) definere ydelser i det videre forløb sammen med Jer, og vil på det tidspunkt kunne komme med et mere specificeret budget for de afsluttende faser af projektet.

Vi skal bemærke, at tilbuddet for projekteringen primært forholder sig til de ønsker, I har beskrevet for Jeres ejendom. Såfremt der inddrages andre gårdarealer og andre ejendomme knyttet til gårdlauget vil ydelsesbeskrivelsen og den samlede pris for projektering skulle ændres.

Ydelser

Fase 1 – Muligheder for skybrudssikring

EKL undersøger i fase 1 følgende forhold:

- 1) Københavns Kommunes planer og evt. statens planer er for skybrudssikring i kvarteret
- 2) Muligheder for opnåelse tilskud til et skybrudsprojekt fra Københavns Kommunes byfornyelsesmidler, mm. eller fra andre private eller offentlige fonde, der støtter skybrudssikring

Disse 2 forarbejder og ydelser leverer EKL uden vederlag. Såfremt der vil skulle udarbejdes ansøgninger om tilskud vil dette arbejde kunne gennemføres for 25.500 kr., excl. moms

Vi har indtil videre talt med Annette Sønderby i Københavns Kommune. Der henvises til tidligere mail. Vi mangler helt at få præciseret Københavns Kommunes planer for kvarteret ved Sølvgade/Adelgade.

Hvis der skal laves en skybrudssikringsprojekt (ovenstående 1)) i kvarteret, initieret af Københavns Kommune, som gør et selvstændig projekt for andelsboligforeningen overflødig, slutter opgaven for EKJ her.

Fase 2 – Udarbejdelse af projektbeskrivelse og udbudsmateriale

EKJ udarbejder projektbeskrivelse/udbudsmateriale inkl. redegørelse for tidsplan og økonomi, der passer sammen med de øvrige planer for kvarteret. EKJ tager i projektbeskrivelsen hensyn til, at elevatorer måske på et senere tidspunkt skal etableres på køkkentrapper i ejendommen. Målet med projektet er, at kælderen under Andelsforeningen Sølvgade/Adelgade til hver en tid er tør og ventileret.

Vi skal bemærke, at vi kan forholde os til afvanding og det vand der kommer oppefra. Det er vanskeligere for os at forholde sig til forhold vedrørende grundvand, som jo p.t. er stigende i Københavns området. Vi kan således ikke forsikre os mod stigende grundvand i fremtiden, da det jo så at sige er ude af projektets kontrol, men vi vil i projektet beskrive forudsætninger og for at designe projektet bedst muligt for opretholdelse af en tør kælder.

EKJ kan udarbejde et oplæg til et samlet gårdprojekt. Administrator for andelsforeningen Sølvgade/Adelgade indkalder, om nødvendigt, til møde med gårdlauget, hvor EKJ's projektbeskrivelse drøftes. EKJ deltager i et sådant møde. Såfremt der vil være muligheder for at flere, eller eventuelt alle foreningerne i gårdlauget, går sammen om et samlet klima/skybrudsprojekt for gårdområdet, vil EKJ udarbejde en selvstændig økonomi for et sådant projekt, såfremt der er enighed i gårdlauget om, at det er EKJ der skal udføre arbejdet.

Vi skal bemærke, at vi p.t. er tvivl om i hvilket omfang foreningen ønsker, at der skal arbejdes med et fælles gårdprojekt.

I nærværende ydelse indgår et oplæg indeholdende overordnede ideer til hvordan en skybrudssikring kan iværksættes, samt et oplæg på et møde for gårdlauget, hvor ideerne præsenteres. Ligeledes indgår i nærværende ydelse, opsamling af ideer/kommentarer fra et sådant fællesmøde, således at der formuleres en køreplan for hvordan et fælles klima/skybrudsprojekt kan opstartes (se i øvrigt fase 2).

Derimod indgår det ikke i nærværende ydelsesbeskrivelse, at projektere klima- og skybrudsløsninger i andre gårdområder end i Sølvgade/Adelgade-karreen, da et sådant projekt vil skulle afgrænses nærmere, før det er muligt at fastsætte et troværdigt budget.

Projektets fase 2 foreslås opdelt i 2 underfaser:

Fase 2A – Dispositions- og projektforslagsfasen

Denne afregnes efter medgået tid i henhold til vores kategoritimesatser. Som budget for denne fase afsættes **ca. 76.500 kr., excl. moms.** Bestyrelsen Andelsforeningen Sølvgade/Adelgade: Vi tænker at Fase 1 og 2 i nogen grad må falde sammen, og at 120 timer for dette virker som meget (der er tale om mere en 3 mandeuger). Vi vil gerne have udspecificeret, hvad de 120 timer tænkes brugt til (f.eks hvilke fagligheder, der tænkes inddraget og hvilke aktiviteter, EKJ tænker indeholdt i denne fase). Ved afslutningen af dispositions- og projektforslaget udarbejdes et anlægsoverslag (budget for resten af budgettet) for projektet.

Vi finder fortsat, at en ramme for 1 og 2A er at foretrække. Foranlediget af jeres bemærkninger kan vi dog acceptere, at vi som samlet budget for fase 1 og fase 2A afsætter beløbet 76.500 kr. i stedet for de oprindelige foreslåede 102.000 kr. (25.500+76.500).

Fase 2B – Hovedprojekt/udbudsmateriale

Til udarbejdelse af hovedprojekt/myndighedsprojekt og udbudsmateriale foreslås at afregningen sker enten som et fast beløb, som fastsættes ved beregningen af anlægsoverslaget eller alternativt som en %-

sats af håndværkerudgifterne. Alternativt kan vi også fortsætte arbejdet efter medgået tid med et budget for rådgivningen. Det aftales nærmere med Jer hvilken løsning I foretrækker. Bestyrelsen foretrækker et budget for rådgivningen forbundet med hovedprojektet. Vi ønsker også, at EKJ styrer udbudsfasen, hvor der indhentes 3 uafhængige tilbud fra hovedentreprenører. EKJ indstiller til bestyrelsen, hvilket tilbud EKJ ser som det bedste. **OK.**

For at give en pejling, så er det vores vurdering af udgifter til rådgivning for hovedprojekt og udbudsmaterialer vil udgøre en pris svarende til 1 – 1,5 x prisen for projektforslaget og altså således **ca. 76.000 – 114.000 kr. excl. moms.**

Fase 3 – Inddragelse af landskabsarkitekt

Bestyrelsen ønsker efter nærmere eftertanke ikke en landskabsarkitekt involveret. Vi mener, at projektets mål udelukkende er funktionelt, og målet er, som nævnt ovenfor, at andelsforeningen altid har en tør og ventileret kælder. **OK.** Derudover ønsker vi et resultat af arbejdet, som gør det muligt for andelsforeningen selv at indrette gården efterfølgende. Den præcise udformning af ydelsen vil være meget afhængig af afgrænsningen af projektet, herunder om det alene er gårdrummet for Sølvgade/Adelgade-karreen eller om det er hele gårdområdet.

Vi foreslår, at dette aftales nærmere når projektet for gården er afgrænset, og altså når vi nærmere afklarer om projektet omfatter andre af foreningerne, der er knyttet gårdlauget.

Vi forestiller os en mindre landskabsarkitektvirksomhed, som arbejder med gårdhaver og byrum, f.eks. arkitekter som Lützen Landskab, Tredje Natur, 1:1-landskab eller Thing & Brandt kunne være gode forslag til en samarbejdspartner.

Såfremt større dele af gårdarealet indgår i opgaven foreslås det, at EKJ indhenter underhåndsbud for 3 arkitekter. Såfremt det alene kommer til at omhandle A/B Sølvgade/Adelgade foreslås det, at der blot vælges en landskabsarkitekt uden udbud, som bistår med de landskabsmæssige input til projektforslaget. Det vil primært sige forslagene til belægning, beplantning, udstyr i gården, mm. Denne opgave vil være meget begrænset, da det er ret lille gårdanlæg, der er tale om.

Vi skønner, at arkitektbistand til et projekt, der alene omfatter gårdområdet for A/B Sølvgade/Adelgade vil beløbe sig til **ca. 30.- 40.000 kr.**

Fase 4 – Udførelsesfasen

I udførelsesfasen vil EKJs opgave være at gennemføre den nødvendige byggestyring, herunder stå for afholdelse af byggemøder, byggerøgnskab, projektopfølgning, tilsyn, aflevering, samt mangelgennemgange.

Eventuelt kan aftales 1-års gennemgang og 5-års gennemgang. Bestyrelsen ser gerne, at EKJ udfører på 1- og 5-års gennemgang. **OK.**

Budget for byggestyring fastsættes, når projektforslaget er udarbejdet. Der skønnes her en udgift på **ca. 50.-80.000 kr., excl. moms.**

Vedligeholdelsesplan

Ved møderne har vi drøftet udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan vil, som nævnt i vores oplæg dateret 4. april 2016, være **35.000 kr., excl. moms.** **OK fra bestyrelsen**

Samlet oversigt

Denne plan skal rettes i forhold til bestyrelsens kommentarer ovenfor. I nedenstående oversigt angives projektets samlede økonomi både for de faser som vi giver et fast tilbud på og de faser hvor vi alene giver et skøn.

Faser	Timeforbrug	Timesatser	Fast tilbud	Prisskøn
Fase 1 – Skybruds og klimaprojekt				
Undersøgelse om klimastatus + tilskudsmuligheder	25 timer	0 kr./time	0 kr.	
Udarbejdelse af ansøgninger	-	-	-	
Fase 2 - Projektering				
Fase 2 A – Dispositions- og Projektforslag + udarbejdelse af ansøgninger	90 timer	850 kr./time	76.500 kr.	
Fase 2 B – Hovedprojekt, myndighedsprojekt og udbud	90 – 135 timer	850 kr./time		76.000 - 115.000 kr.
Fase 3 - Landskabsarkitekt				
Landskabsprojektering for gårdhaven	-	-		-
Fase 4 - Udførelsesfasen				
Byggeledelse, projektopfølgning og tilsyn				50.000 - 80.000 kr.
Vedligeholdelsesplan, jfr. vores første brev.			35.000 kr.	
I alt			111.500 kr.	126.000 -195.000 kr.

Alle priser er excl. moms. Med hensyn til enhedspriser henvises til den fremsendte oversigt over kategoritimesatser.

Ansvar

EKJ tager ansvar for det projekt, der bliver udarbejdet. Herunder overholdelse af myndighedskrav, projekteringsstandarder, dimensioneringer, m.m.

Vi foreslår at der tages en beløbsmæssig ansvarsbegrænsning på 2 gange honorarets svarende til af det samlede honorar eller 600.000 kr.

EKJ har en forsikring, som dækker de projekteringsfejl EKJ måtte have begået. Såfremt foreningen ønsker det, kan der eventuelt tegnes en projektforsikring, som dækker det aktuelle projekt. En sådan projektforsikring vil skulle betales af foreningen.

Yilmaz Sahin og Finn Oemig

EKJ RÅDGIVENDE INGENIØRER AS

Notat tilsendt:

Poul Turley
Dan Ib Madsen
EKJ-internt (Yilmaz og Finn)

1
1
2

OPLÆG FRA ABF OM AIRBNB

- Stk. 3 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst $\frac{1}{2}$ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at forningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 4.
- Stk. 4 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 3.

Forslag om nedsættelse af arbejdsgruppe med henblik på bedre udnyttelse af lofterne på 5.sal.

På 5.sal er 3 lejligheder (1 i hver opgang) samt pulterrum.

Ovenover (på "6.sal") er der store rum i hele tagets længde, der lige nu står (næsten) ubenyttede hen.

Ideen med arbejdsgruppen er at undersøge mulighederne for at flytte pulterrummene til "6.sal" og dermed åbne mulighed for, at f.eks. 5.sals lejlighederne eller 4.sals lejlighederne kan tilkøbe arealerne af foreningen og tillægge det til deres nuværende andelslejlighed.

Fordelene for de pågældende andelshavere er åbenlyse og for foreningen er fordelene at få flere kvadratmeter der betaler boligafgift.

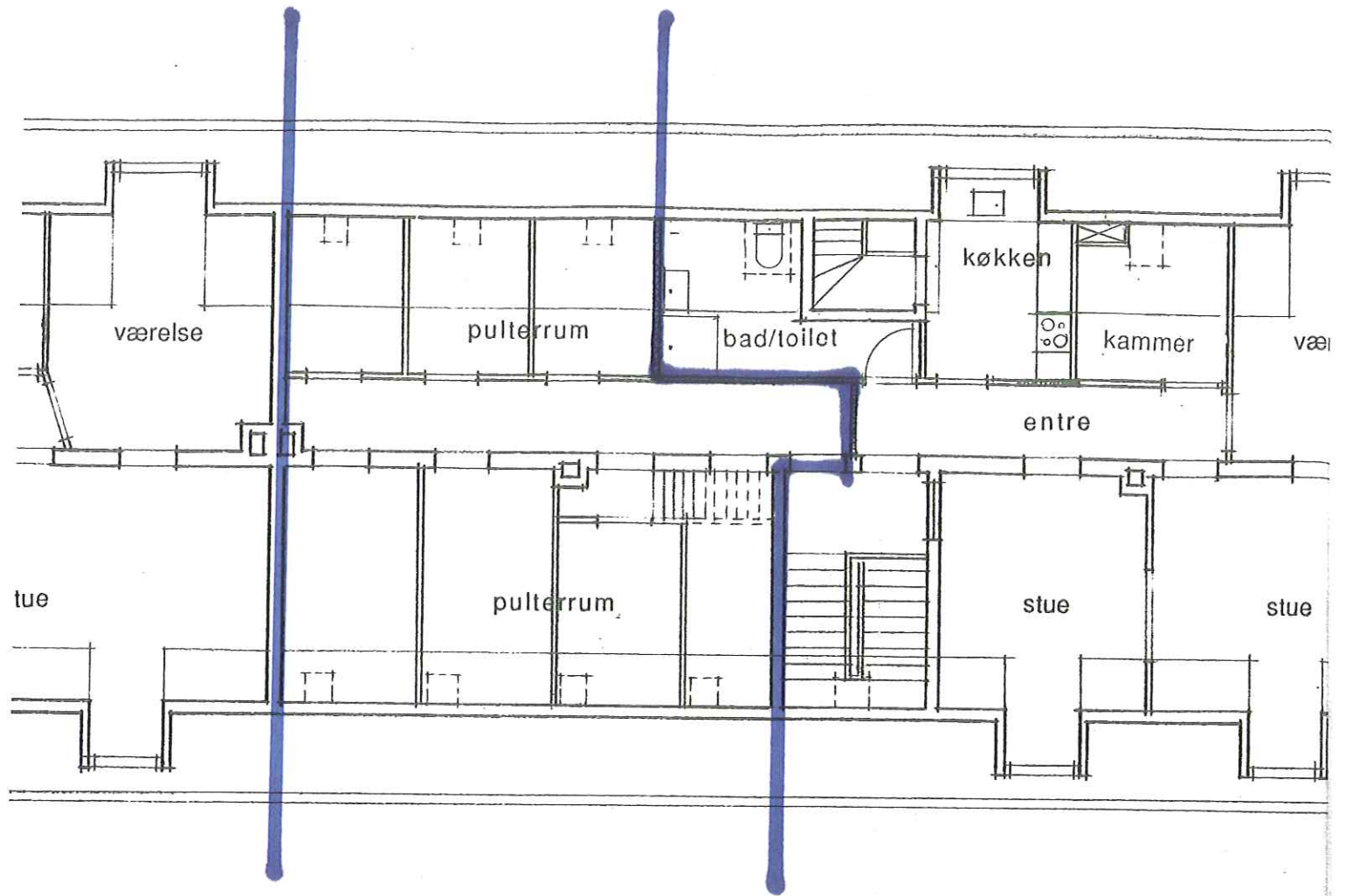
Oplægget indebærer etablering af nye pulterrum på "6.sal" og bedre adgang hertil (i forhold til de nuværende interne trapper).

Vedlagt følger tegninger, hvor de pågældende arealer på 5.sal er "rammet ind" (Adelgade ca. 90 kvm, Sølvgade 2 ca. 70 kvm og Sølvgade 4 ca. 100 kvm).

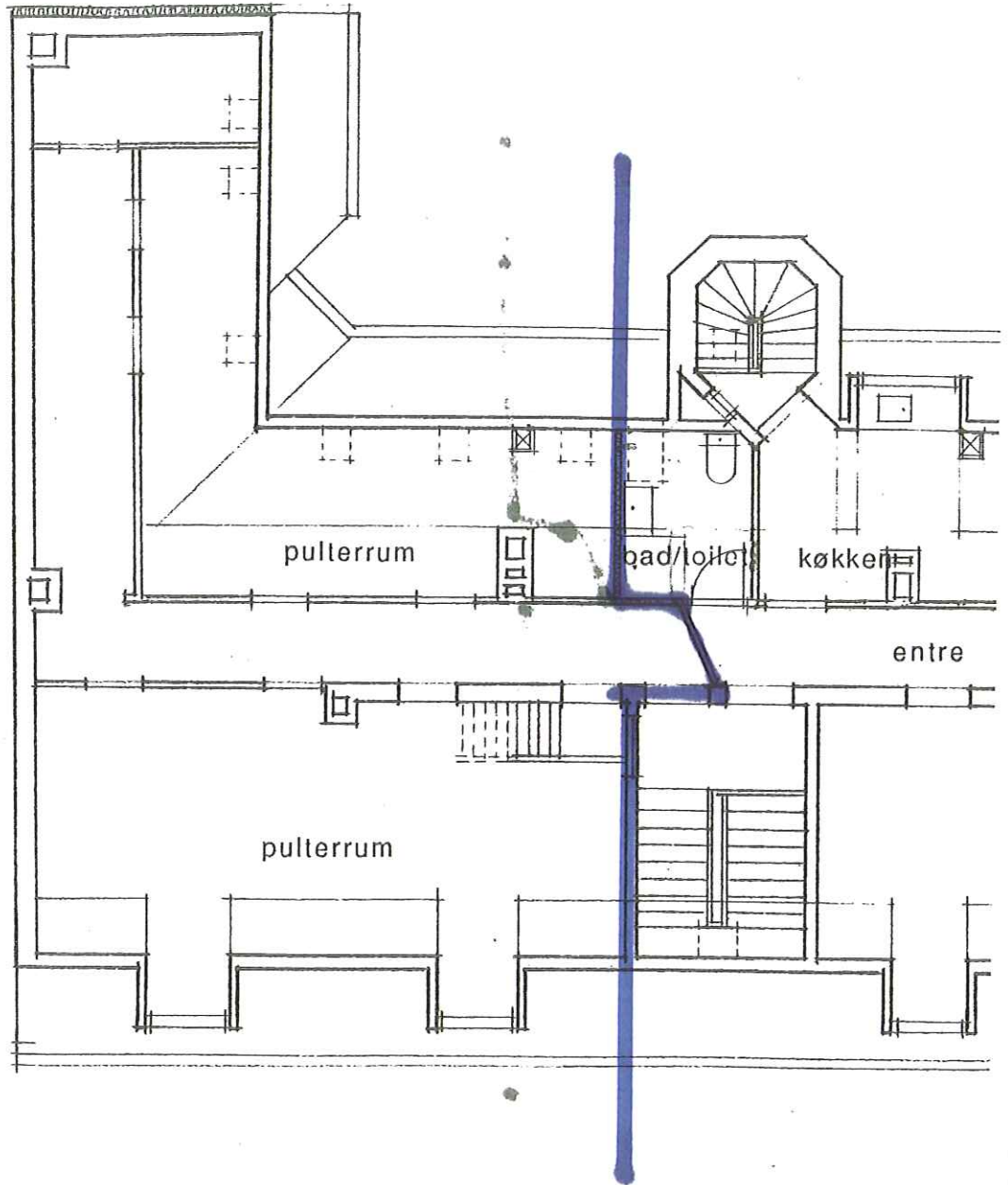
Med venlig hilsen

Poul Turley, Adelgade 55, 3.th.

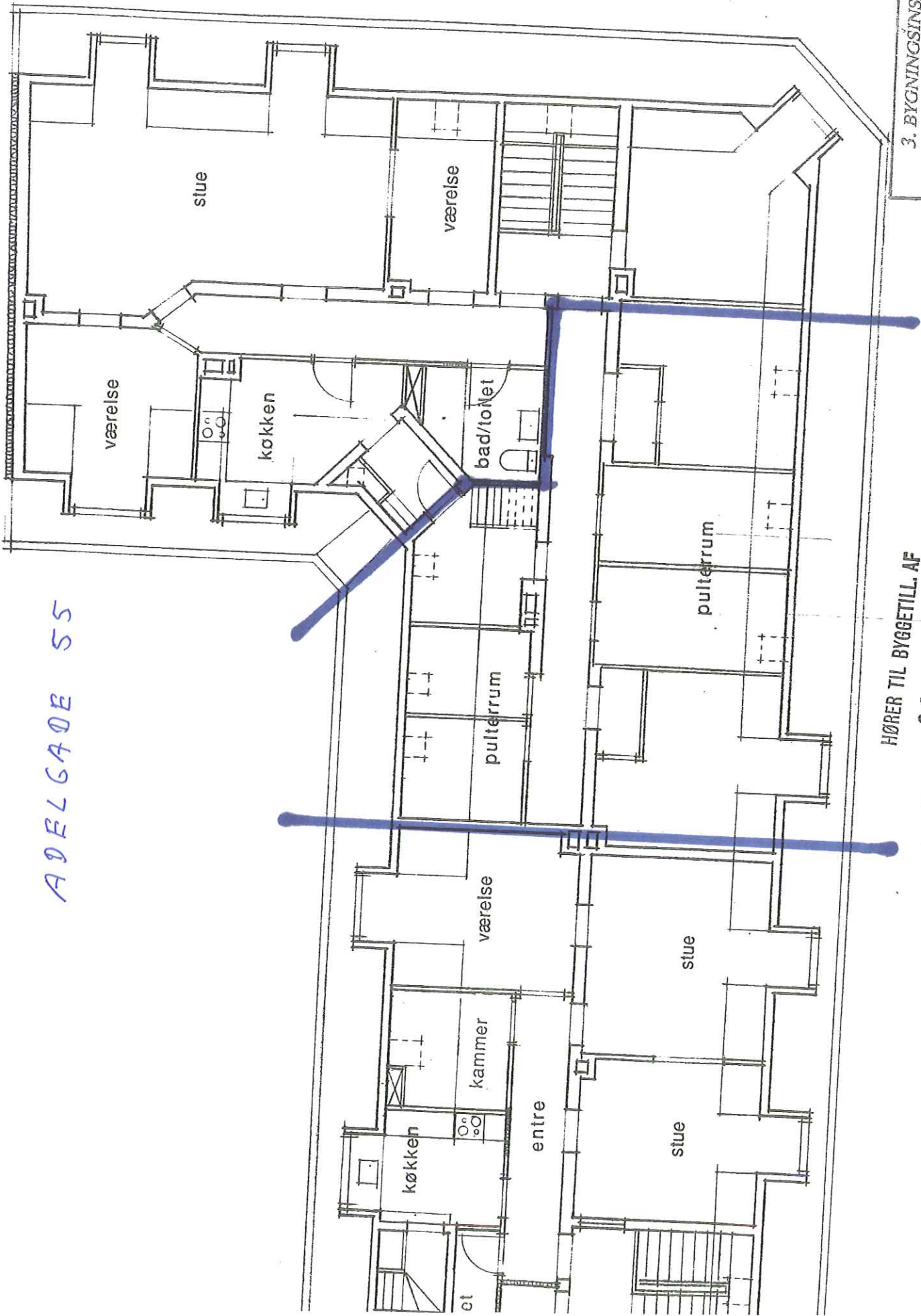
SØLVGADE 2



SØLVGADE 4



ADELGADE 55



HØRER TIL BYGGETILL. AF
20. november 1900
FRA MAGISTRATEN

3. BYGNINGSINSPEKTORAT
Denne tegning er i overensstemmelse med det
Fremtidige Forhåndsarbejde 8-9-89