

ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDLODSGÅRDEN

København, 13. august 2012

Til medlemmerne

Andelsboligforeningen indkalder herved til **ekstraordinær generalforsamling**

TIRSDAG DEN 11. SEPTEMBER 2012 KL. 19:30

i ældrecentret Loftet, Øresundsvej 4, 2. sal

DAGSORDEN (ifølge lovene)

1. Valg af dirigent.
2. Valg af stemmeudvalg
3. Præsentation af tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan
v./bygningsingeniør Jesper Buhl Thomsen, A4 arkitekter & ingeniører.
4. Gennemgang af økonomi og lånemuligheder
v./advokat Susanne Mendoza, Andelsbo.
5. **Bestyrelsens forslag:**
 - A) Renovering af kloak, dræn m.v. i henhold til tilstandsrapport samt nyt interiør i kælderen. Forventet udgift på 5,7 millioner kroner, som vil medføre **en huslejeforhøjelse på 12,5 %**.
 - B) Som ovenstående, men uden nyt interiør i kælderen. Forventet udgift på 4,7 millioner kroner, som vil medføre **en huslejeforhøjelse på 10,5 %**.

På side 2-3 er optrykt:

Baggrund for bestyrelsens forslag

Forslag A

Forslag B

Information om fuldmagter

6. Eventuelt

Venlig hilsen

Bestyrelsen

BAGGRUND FOR BESTYRELSENS FORSLAG:

Skybruddet i juli 2011 og de efterfølgende fugtskader i kælderen viste store problemer med vand og fugt, som trænger ind og op gennem fundamentet.

Da ejendommen også på mange andre områder trænger til renovering og vedligeholdelse, besluttede bestyrelsen, at et rådgivningsfirma skulle gennemgå alle bygningsdele og bedømme behovet. Formålet har været at få et ordentlig fagligt grundlag for kommende renoveringsopgaver samt et overblik over de økonomiske udfordringer.

A4 Rådgivere og Ingeniører fik opgaven, og har nu leveret en tilstandsrapport og en vedligeholdelsesplan med økonomiske overslag på opgaverne. Begge kan læses/downloads på www.strandlodsgaarden.dk. Har du ikke internetadgang, er rapport og plan også tilgængelige på Ejendomskontoret (tirsdage 19-20).

Den samlede vedligeholdelsesplan indeholder opgaver for anslået 44 millioner kroner over de kommende 10 år. Da det er umuligt at låne så mange penge - uden at sætte andelskronen betragtelig ned og huslejen voldsomt op, har vi prioriteret med hjælp fra rådgiverne.

Vurderingen er, at indtrængende vand og fugt er den største trussel her og nu. Det er både i forhold til ejendommens generelle tilstand, faren for nye skybrud med diverse følgeskader samt anvendeligheden af kælderen til opbevaring m.m. Derfor skal der laves omfangsdræn, fugtisoleres samt repareres kloakker m.m.

I samme omgang *kan* der opsættes nyt inventar i kælderen i form af skillevægge i trådvæv i stedet for de nuværende bræddevægge, så det bliver mere lyst og luftigt. Denne opgave er dog ikke strengt nødvendig.

Desuden bør mindre skader på ejendommens facader også udbedres nu – manglende fuger, frostsprængte mursten, sætningsrevner m.v., inden det udvikler sig til mere omfattende skader.

Den samlede opgave for kælder og facade løber ifølge overslaget i vedligeholdelsesplanen op i knap 5-6 millioner kroner, som vi skal ud og låne. De resterende arbejder vil blive udført i etaper og i takt med, at foreningen får råd til det.

Forslag A:

Bestyrelsen foreslår følgende renoveringer udført snarest muligt:

- Udvendigt omfangsdræn og fugtisolering på gadesiden *
- Udskiftning af banketter *
- Udskiftning af kloakrør under hus *
- Kloa-inspektion *
- Højvandslukkere i kældere *
- Ventilationshuller *
- Renovering af facader*
- Udskiftning af kælderinventar m.m. **

(* pris baseret på overslag i vedligeholdelsesplan) (** pris baseret på tilbud fra leverandør)

Samlet pris inkl. diverse byggeomkostninger:	5,7 mio. kr.
Husleje-forhøjelse ved 30-årigt realkreditlån på 3,5 %:	12,5 %

Forslag B:

Som Forslag A, men uden nedrivning af skillevægge af træ i kælderen og opsætning af nyt trådvæv i stedet.

Samlet pris inkl. diverse byggeomkostninger	4,7 mio. kr.
Husleje-forhøjelse ved 30-årigt realkreditlån på 3,5 %:	10,5 %

INFORMATION OM FULDMAGTER

Hvis du ikke har mulighed for at deltage i generalforsamlingen, kan du give en anden andelshaver fuldmagt til at stemme på dine vegne.

Fuldmagten giver vedkommende ret til at stemme på dine vegne uanset din egen holdning, så du skal sikre dig, at du og fuldmagtshaver er enige.

Du kan få udleveret et dokument til fuldmagt på Ejendomskontoret eller downloade det fra www.strandlodsgaarden.dk (se under <Beboerinformation/Generalforsamling)

BEMÆRK: Bestyrelsens forslag kan vedtages eller forkastes ved simpelt flertal blandt de fremmødte på generalforsamlingen samt de afgivne fuldmagter. Vedtages forslag A, bortfalder forslag B.