EF Strandbo II
Østbanegade 33-47
Classensgade 70-72
Strandboulevarden 20
2100 København Ø.

København, 13. august 2025
J. nr. 2-222

INDKALDELSE TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
EF STRANDBO II

Under henvisning til vedtægternes § 7 indkalder bestyrelsen hermed til

Ekstraordinær generalforsamling,
Der afholdes tirsdag d. 2. september 2025, kl. 18.30
Østerbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent

2. Kort oplæg fra bestyrelsen

3. Gennemgang af byggesagen ved Jesper Krog fra Krog Byggerådgivning

4. Gennemgang af byggebudget

5. Gennemgang af finansiering, fælleslån m.v.

6. Gennemgang af forslag

- **Forslag om udskiftning af tag og facade m.v. med en samlet budgetramme på kr. 37.900.000 – herunder afstemning om optagelse af fælleslån**

*****

Med venlig hilsen
SANGEA

Kim Wrisberg Sang Hansen
Advokat

FULDMAGT
EF STRANDBO II

Vedtægternes § 9, stk. 3
"Et medlem kan skriftligt give en myndig person fuldmagt til at repræsentere sig ved generalforsamlingen. Ingen fuldmagt kan ved fuldmagt repræsentere flere end svarende til 1/3 af det totale fordelingstal."

Ejers Navn(e): _____ _____
Ejer 1 Evt. ejer 2

Ejers adresse (lejlighedsadressen): _____

Giver fuldmagt til: _____
BLOKBOGSTAVER

Til at repræsentere mig på den ekstraordinære generalforsamling i EF Strandbo II tirsdag d. 2. september 2025.

Sted: _____ Dato:_____

_____ _____
Underskrift ejer 1 Underskrift ejer 2

BESTYRELSENS FORSLAG OM BYGGEARBEJDER
Jf. dagsordenens pkt. 6

Indstilling til beslutning om tagudskiftning - Strandbo II

Motivation

I forbindelse med den af ingeniørfirmaet Peter Jahn & Partnere for Strandbo II udarbejdede vedligeholdsplan fra 2021 blev tagets tilstand vurderet ved en indvendig besigtigelse. Her blev taget vurderet som modent til udskiftning inden for en kortere årrække, og tidspunkten blev i vedligeholdsplanen foreløbigt sat til 2025.

På baggrund af gentagne vedligeholdsarbejder med nedfaldne taghætter og flere utætheder i taget blev der i 2023 foretaget en detaljeret udvendig gennemgang af hele taget med drone, for at opnå en mere nøjagtig vurdering af tagets tilstand. Gennemgangen viste flere alvorlige problemer med taget, og det blev besluttet at igangsætte projektering af en udskiftning. På den baggrund blev ingeniørfirmaet Jesper Krog i 2024 bedt om at udarbejde et detaljeret projekt for udskiftning af ejendommens tag samt tilhørende arbejder.

Projektet blev gennemgået for foreningens beboere ved et orienteringsmøde den 6. marts 2025, hvor det blev besluttet, at bestyrelsen skulle arbejde videre med henblik på, at der kunne afholdes en ekstraordinær generalforsamling, til endelig stillingtagen til projektets gennemførelse. De tekniske og økonomiske analyser er nu afsluttet, og på denne baggrund anser bestyrelsen dette forslag som nødvendigt.

Da der ikke er tale om en *væsentlig forandring af en fælles bestanddel*, men om et vedligeholdsarbejde til genetablering af oprindelig tilstand, vil beslutning blive foretaget ved *simpel stemmeflerhed efter fordelingstal* i henholde til vedtægternes § 9, stk. 1.

Hvis den ekstraordinære generalforsamling tiltræder indstillingen, og det senere - i forbindelse med realiseringen af projektet – viser sig at projektet ikke kan overholdes den godkendte økonomiske ramme, skal en eventuel udvidelse af den økonomiske ramme forelægges en ny ekstraordinær generalforsamling, inden der indgås forpligtelser der vil overskride denne.

Juridisk forslag

Byggesag vedr. udskiftning af tag, facaderenovering m.v. – herunder asbestsanering.

Bestyrelsen for ejerforeningen STRANDBO II ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenør(er) om gennemførelse af ovennævnte arbejder beskrevet i vedlagte handlingsplan fra Krog Byggerådgivning ApS.

Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 37.900.000, jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum, samt finansieringsplan udarbejdet af SANGEA 14. august 2025.

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning og byggeadministration m.fl.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via indestående likviditet, optagelse af byggelån samt efterfølgende fælleslån og kontantindbetalinger fra ejere.

Forslaget vil medføre en anslået udgift på kr. 2.998,74 pr. fordelingstal som kontantindbetaling eller kr. 214,06 i bruttoydelse pr. fordelingstal årligt for de ejere som er med i fælleslånet. Se vedlagte oversigt over de individuelle omkostninger fordelt på ejere.

Det bemærkes, at stigningen er vejledende, da tilbud på finansiering er indhentet 14. august 2025 og renten kan ændre sig både positivt og negativt inden byggesagen står færdig. Ligeledes bemærkes det, at Nykredit har taget forbehold for, at minimum 15-18% af ejerne laver kontantindbetaling og dermed ikke er med i fælleslånet. Der udarbejdes bindende tilsagn for de ejere, som ønsker at finansiere deres del af omkostningen med kontantindbetaling.

Udgiften til ejere – kontantindbetaling/fælleslån – sker tidligst, når der er foretaget afleveringsforretning i byggesagen.

København, 14. august 2025

Bestyrelsen
EF Strandbo II

EF STRANDBO II
J. nr. 2-222

Entreprisesum m.v.:

		Inkl. moms
Entrepriseudgifter iht. Budget fra Krog Byggerådgivning	kr.	27.062.500
Uforudseelige omkostninger	kr.	2.750.000
Teknisk rådgivning	kr.	2.937.500
Miljøscreening, samt øvrige undersøgelser	kr.	300.000
Diverse offentlige gebyrer	kr.	35.000
Punktsanering - Asbest, samt rådgivning	kr.	3.100.000
Mellemfinansiering - anslået	kr.	750.000
Entrepriseforsikring	kr.	240.000
Juridisk og økonomisk rådgivning	kr.	725.000
I alt inkl. moms		**37.900.000**

Finansiering:

Samlet budgetramme	37.900.000
Egenfinansiering likvide midler	-4.500.000
I alt	**33.400.000**

Finansieringsforslag 1 - årlig ydelse - Nykredit - 130825

Ydelse på 20-årigt fælleslån med variabel rente og afdrag	2.384.244

Debitorrente 3,85% (Åop 3,91%)

Rente, provision og gebyr udgør kr. 1.262.731,84 og afdrag kr. 1.121.512,16.

Ejendom	Lejemål	Lejemålsadresse	Boligtype	Fordelings-tal	Ejers andel af omkost.	Anslået ydelse på fælleslån pr. år - inkl. rente	Anslået ydelse på fælleslån pr. mdr. - inkl. rente	Kontantindbetaling kr.	Fælleslån - rente, gebyr m.v. 1. år
222	1	Strandboulevarden 20, st. th.	Ejerlejlighed	123,00	368.845	26.330	2.194	368.845	13.945
222	2	Strandboulevarden 20, st. tv.	Ejerlejlighed	123,00	368.845	26.330	2.194	368.845	13.945
222	3	Strandboulevarden 20, 1. th.	Ejerlejlighed	109,00	326.863	23.333	1.944	326.863	12.357
222	4	Strandboulevarden 20, 1. tv.	Ejerlejlighed	109,00	326.863	23.333	1.944	326.863	12.357
222	5	Strandboulevarden 20, 2. th.	Ejerlejlighed	109,00	326.863	23.333	1.944	326.863	12.357
222	6	Strandboulevarden 20, 2. tv.	Ejerlejlighed	109,00	326.863	23.333	1.944	326.863	12.357
222	7	Strandboulevarden 20, 3. th.	Ejerlejlighed	109,00	326.863	23.333	1.944	326.863	12.357
222	8	Strandboulevarden 20, 3. tv.	Ejerlejlighed	109,00	326.863	23.333	1.944	326.863	12.357
222	9	Strandboulevarden 20, 4. th.	Ejerlejlighed	109,00	326.863	23.333	1.944	326.863	12.357
222	10	Strandboulevarden 20, 4. tv.	Ejerlejlighed	109,00	326.863	23.333	1.944	326.863	12.357
222	11	Strandboulevarden 20, 5. th.	Ejerlejlighed	103,00	308.871	22.049	1.837	308.871	11.677
222	12	Strandboulevarden 20, 5. tv.	Ejerlejlighed	103,00	308.871	22.049	1.837	308.871	11.677
222	13	Classensgade 70, st. th.	Ejerlejlighed	111,00	332.860	23.761	1.980	332.860	12.584
222	14	Classensgade 70, st. tv.	Ejerlejlighed	110,00	329.862	23.547	1.962	329.862	12.471
222	15	Classensgade 70, 1. th.	Ejerlejlighed	111,00	332.860	23.761	1.980	332.860	12.584
222	16	Classensgade 70, 1. tv.	Ejerlejlighed	109,00	326.863	23.333	1.944	326.863	12.357
222	17	Classensgade 70, 2. th.	Ejerlejlighed	111,00	332.860	23.761	1.980	332.860	12.584
222	18	Classensgade 70, 2. tv.	Ejerlejlighed	109,00	326.863	23.333	1.944	326.863	12.357
222	19	Classensgade 70, 3. th.	Ejerlejlighed	111,00	332.860	23.761	1.980	332.860	12.584
222	20	Classensgade 70, 3. tv,	Ejerlejlighed	109,00	326.863	23.333	1.944	326.863	12.357
222	21	Classensgade 70, 4. th.	Ejerlejlighed	111,00	332.860	23.761	1.980	332.860	12.584
222	22	Classensgade 70, 4. tv.	Ejerlejlighed	109,00	326.863	23.333	1.944	326.863	12.357
222	23	Classensgade 70, 5. th.	Ejerlejlighed	102,00	305.872	21.835	1.820	305.872	11.564
222	24	Classensgade 70, 5. tv.	Ejerlejlighed	105,00	314.868	22.477	1.873	314.868	11.904
222	25	Classensgade 72, st. th.	Ejerlejlighed	69,00	206.913	14.770	1.231	206.913	7.823
222	26	Classensgade 72, st. tv.	Ejerlejlighed	129,00	386.838	27.614	2.301	386.838	14.625
222	27	Classensgade 72, 1. th.	Ejerlejlighed	109,00	326.863	23.333	1.944	326.863	12.357
222	28	Classensgade 72, 1. tv.	Ejerlejlighed	129,00	386.838	27.614	2.301	386.838	14.625
222	29	Classensgade 72, 2. th.	Ejerlejlighed	109,00	326.863	23.333	1.944	326.863	12.357
222	30	Classensgade 72, 2. tv.	Ejerlejlighed	129,00	386.838	27.614	2.301	386.838	14.625
222	31	Classensgade 72, 3. th.	Ejerlejlighed	109,00	326.863	23.333	1.944	326.863	12.357
222	32	Classensgade 72, 3. tv.	Ejerlejlighed	129,00	386.838	27.614	2.301	386.838	14.625
222	33	Classensgade 72, 4. th.	Ejerlejlighed	109,00	326.863	23.333	1.944	326.863	12.357
222	34	Classensgade 72, 4. tv.	Ejerlejlighed	129,00	386.838	27.614	2.301	386.838	14.625
222	35	Classensgade 72, 5. th.	Ejerlejlighed	103,00	308.871	22.049	1.837	308.871	11.677
222	36	Classensgade 72, 5. tv.	Ejerlejlighed	116,00	347.854	24.831	2.069	347.854	13.151
222	37	Østbanegade 45, st. th.	Ejerlejlighed	111,00	332.860	23.761	1.980	332.860	12.584

222	38	Østbanegade 45, st. tv.	Ejerlejlighed	113,00	338.858	24.189	2.016	338.858	12.811
222	39	Østbanegade 45, 1. th.	Ejerlejlighed	111,00	332.860	23.761	1.980	332.860	12.584
222	40	Østbanegade 45, 1. tv.	Ejerlejlighed	113,00	338.858	24.189	2.016	338.858	12.811
222	41	Østbanegade 45, 2. th.	Ejerlejlighed	111,00	332.860	23.761	1.980	332.860	12.584
222	42	Østbanegade 45, 2. tv.	Ejerlejlighed	113,00	338.858	24.189	2.016	338.858	12.811
222	43	Østbanegade 45, 3. th.	Ejerlejlighed	111,00	332.860	23.761	1.980	332.860	12.584
222	44	Østbanegade 45, 3. tv.	Ejerlejlighed	113,00	338.858	24.189	2.016	338.858	12.811
222	45	Østbanegade 45, 4. th.	Ejerlejlighed	111,00	332.860	23.761	1.980	332.860	12.584
222	46	Østbanegade 45, 4. tv.	Ejerlejlighed	113,00	338.858	24.189	2.016	338.858	12.811
222	47	Østbanegade 45, 5. th.	Ejerlejlighed	105,00	314.868	22.477	1.873	314.868	11.904
222	48	Østbanegade 45, 5. tv.	Ejerlejlighed	107,00	320.866	22.905	1.909	320.866	12.131
222	49	Østbanegade 47, st. th.	Ejerlejlighed	99,00	296.876	21.192	1.766	296.876	11.224
222	50	Østbanegade 47, st. tv,	Ejerlejlighed	125,00	374.843	26.758	2.230	374.843	14.171
222	51	Østbanegade 47, 1. th.	Ejerlejlighed	99,00	296.876	21.192	1.766	296.876	11.224
222	52	Østbanegade 47, 1. tv.	Ejerlejlighed	125,00	374.843	26.758	2.230	374.843	14.171
222	53	Østbanegade 47, 2. th.	Ejerlejlighed	99,00	296.876	21.192	1.766	296.876	11.224
222	54	Østbanegade 47, 2. tv.	Ejerlejlighed	125,00	374.843	26.758	2.230	374.843	14.171
222	55	Østbanegade 47, 3. th.	Ejerlejlighed	99,00	296.876	21.192	1.766	296.876	11.224
222	56	Østbanegade 47, 3. tv.	Ejerlejlighed	125,00	374.843	26.758	2.230	374.843	14.171
222	57	Østbanegade 47, 4. rh.	Ejerlejlighed	99,00	296.876	21.192	1.766	296.876	11.224
222	58	Østbanegade 47, 4. tv.	Ejerlejlighed	125,00	374.843	26.758	2.230	374.843	14.171
222	59	Østbanegade 47, 5. th.	Ejerlejlighed	94,00	281.882	20.122	1.677	281.882	10.657
222	60	Østbanegade 47, 5. tv.	Ejerlejlighed	118,00	353.852	25.260	2.105	353.852	13.378
222	61	Østbanegade 33, st. th.	Ejerlejlighed	53,00	158.933	11.345	945	158.933	6.009
222	62	Østbanegade 33, st. tv.	Ejerlejlighed	56,00	167.930	11.988	999	167.930	6.349
222	63	Østbanegade 33, st. mf.th.	Ejerlejlighed	54,00	161.932	11.559	963	161.932	6.122
222	64	Østbanegade 33, st. mf.tv.	Ejerlejlighed	56,00	167.930	11.988	999	167.930	6.349
222	65	Østbanegade 33, 1. th.	Ejerlejlighed	53,00	158.933	11.345	945	158.933	6.009
222	66	Østbanegade 33, 1. tv.	Ejerlejlighed	56,00	167.930	11.988	999	167.930	6.349
222	67	Østbanegade 33, 1. mf.th.	Ejerlejlighed	54,00	161.932	11.559	963	161.932	6.122
222	68	Østbanegade 33, 1. mf.tv.	Ejerlejlighed	56,00	167.930	11.988	999	167.930	6.349
222	69	Østbanegade 33, 2. th.	Ejerlejlighed	52,00	155.935	11.131	928	155.935	5.895
222	70	Østbanegade 33, 2. tv.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235
222	71	Østbanegade 33, 2. mf.th.	Ejerlejlighed	54,00	161.932	11.559	963	161.932	6.122
222	72	Østbanegade 33, 2. mf.tv.	Ejerlejlighed	56,00	167.930	11.988	999	167.930	6.349
222	73	Østbanegade 35, st. th.	Ejerlejlighed	53,00	158.933	11.345	945	158.933	6.009
222	74	Østbanegade 35, st. tv.	Ejerlejlighed	54,00	161.932	11.559	963	161.932	6.122
222	75	Østbanegade 35, st. mf.th.	Ejerlejlighed	54,00	161.932	11.559	963	161.932	6.122
222	76	Østbanegade 35, st. mf.tv.	Ejerlejlighed	53,00	158.933	11.345	945	158.933	6.009
222	77	Østbanegade 35, 1. th.	Ejerlejlighed	53,00	158.933	11.345	945	158.933	6.009
222	78	Østbanegade 35, 1. tv.	Ejerlejlighed	54,00	161.932	11.559	963	161.932	6.122
222	79	Østbanegade 35, 1. mf.th.	Ejerlejlighed	54,00	161.932	11.559	963	161.932	6.122
222	80	Østbanegade 35, 1. mf.tv.	Ejerlejlighed	53,00	158.933	11.345	945	158.933	6.009

222	81	Østbanegade 35, 2. th.	Ejerlejlighed	52,00	155.935	11.131	928	155.935	5.895
222	82	Østbanegade 35, 2. tv.	Ejerlejlighed	53,00	158.933	11.345	945	158.933	6.009
222	83	Østbanegade 35, 2. mf.th.	Ejerlejlighed	54,00	161.932	11.559	963	161.932	6.122
222	84	Østbanegade 35, 2. mf.tv.	Ejerlejlighed	53,00	158.933	11.345	945	158.933	6.009
222	85	Østbanegade 37, st. th.	Ejerlejlighed	54,00	161.932	11.559	963	161.932	6.122
222	86	Østbanegade 37, st. tv.	Ejerlejlighed	54,00	161.932	11.559	963	161.932	6.122
222	87	Østbanegade 37, st. mf.th.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235
222	88	Østbanegade 37, st. mf.tv.	Ejerlejlighed	53,00	158.933	11.345	945	158.933	6.009
222	89	Østbanegade 37, 1. th.	Ejerlejlighed	54,00	161.932	11.559	963	161.932	6.122
222	90	Østbanegade 37, 1. tv.	Ejerlejlighed	54,00	161.932	11.559	963	161.932	6.122
222	91	Østbanegade 37, 1. mf.th.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235
222	92	Østbanegade 37, 1. mf.tv.	Ejerlejlighed	53,00	158.933	11.345	945	158.933	6.009
222	93	Østbanegade 37, 2. th.	Ejerlejlighed	53,00	158.933	11.345	945	158.933	6.009
222	94	Østbanegade 37, 2. tv.	Ejerlejlighed	53,00	158.933	11.345	945	158.933	6.009
222	95	Østbanegade 37, 2. mf.th.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235
222	96	Østbanegade 37, 2. mf.tv.	Ejerlejlighed	53,00	158.933	11.345	945	158.933	6.009
222	97	Østbanegade 39, st. th.	Ejerlejlighed	53,00	158.933	11.345	945	158.933	6.009
222	98	Østbanegade 39, st. tv.	Ejerlejlighed	54,00	161.932	11.559	963	161.932	6.122
222	99	Østbanegade 39, st. mf.th.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235
222	101	Østbanegade 39, st. mf.tv.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235
222	102	Østbanegade 39, 1. th.	Ejerlejlighed	53,00	158.933	11.345	945	158.933	6.009
222	103	Østbanegade 39, 1. tv.	Ejerlejlighed	54,00	161.932	11.559	963	161.932	6.122
222	104	Østbanegade 39, 1. mf.th.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235
222	105	Østbanegade 39, 1. mf.tv.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235
222	106	Østbanegade 39, 2. th.	Ejerlejlighed	52,00	155.935	11.131	928	155.935	5.895
222	107	Østbanegade 39, 2. tv.	Ejerlejlighed	53,00	158.933	11.345	945	158.933	6.009
222	108	Østbanegade 39, 2. mf.th.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235
222	109	Østbanegade 39, 2. mf.tv.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235
222	110	Østbanegade 41, st. th.	Ejerlejlighed	53,00	158.933	11.345	945	158.933	6.009
222	111	Østbanegade 41, st. tv.	Ejerlejlighed	54,00	161.932	11.559	963	161.932	6.122
222	112	Østbanegade 41, st. mf.th.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235
222	113	Østbanegade 41, st. mf.tv.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235
222	114	Østbanegade 41, 1. th.	Ejerlejlighed	53,00	158.933	11.345	945	158.933	6.009
222	115	Østbanegade 41, 1. tv.	Ejerlejlighed	54,00	161.932	11.559	963	161.932	6.122
222	116	Østbanegade 41, 1. mf.th.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235
222	117	Østbanegade 41, 1. mf.tv.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235
222	118	Østbanegade 41, 2. th.	Ejerlejlighed	52,00	155.935	11.131	928	155.935	5.895
222	119	Østbanegade 41, 2. tv.	Ejerlejlighed	53,00	158.933	11.345	945	158.933	6.009
222	120	Østbanegade 41, 2. mf.th.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235
222	121	Østbanegade 41, 2. mf.tv.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235
222	122	Østbanegade 43, st. th.	Ejerlejlighed	52,00	155.935	11.131	928	155.935	5.895
222	123	Østbanegade 43, st. tv.	Ejerlejlighed	54,00	161.932	11.559	963	161.932	6.122
222	124	Østbanegade 43, st. mf.th.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235

222	125	Østbanegade 43, st. mf.tv.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235
222	126	Østbanegade 43, 1. th.	Ejerlejlighed	52,00	155.935	11.131	928	155.935	5.895
222	127	Østbanegade 43, 1. tv.	Ejerlejlighed	54,00	161.932	11.559	963	161.932	6.122
222	128	Østbanegade 43, 1. mf.th.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235
222	129	Østbanegade 43, 1. mf.tv.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235
222	130	Østbanegade 43, 2. th.	Ejerlejlighed	51,00	152.936	10.917	910	152.936	5.782
222	131	Østbanegade 43, 2. tv.	Ejerlejlighed	53,00	158.933	11.345	945	158.933	6.009
222	132	Østbanegade 43, 2. mf.th.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235
222	133	Østbanegade 43, 2. mf.tv.	Ejerlejlighed	55,00	164.931	11.774	981	164.931	6.235
222	134	Østbanegade 41, 3.	Ejerlejlighed	83,00	248.896	17.767	1.481	248.896	9.410
222	136	Østbanegade 39, kld.	Ejerlejlighed	102,00	305.872	21.835	1.820	305.872	11.564
222	137	Østbanegade 41, kld.	Ejerlejlighed	251,00	752.685	53.730	4.478	752.685	28.456
222	138	Østbanegade 43, kld.	Ejerlejlighed	152,00	455.809	32.538	2.711	455.809	17.232
222	139	Østbanegade 37, st. tv.	Erhverv	0,00	0	0	0	0	0
222	140	Østbanegade 37, kld. th.	Erhverv	0,00	0	0	0	0	0
222	141	Østbanegade 33, kld.	Erhverv	0,00	0	0	0	0	0
222	142	Østbanegade 43, kld. nr. 227	Kælderrum	0,00	0	0	0	0	0
222	143	Østbanegade, kld. nr. 228	Erhverv	0,00	0	0	0	0	0
222	144	Classensgade 70, kld.	Kælderrum	0,00	0	0	0	0	0
222	145	Classensgade 72, kld. nr. 224	Kælderrum	0,00	0	0	0	0	0
222	146	Classensgade 72, kld. nr. 240	Kælderrum	0,00	0	0	0	0	0
222	147	Strandboulevarden 20, kld. nr. 249	Kælderrum	0,00	0	0	0	0	0
222	148	, loftrum nr. 85	Loftrum	0,00	0	0	0	0	0
222	149	, Loftrum nr. 96	Loftrum	0,00	0	0	0	0	0
222	150	Østbanegade 41, kld. nr. 250	Kælderrum	0,00	0	0	0	0	0
222	151	Strandboulevarden 20, kld. nr. 251	Kælderrum	0,00	0	0	0	0	0
222	152	Østbanegade 33, kld. tv.	Erhverv	0,00	0	0	0	0	0
222	1001	Østbanegade 45, Pulterrum 1	Kælderrum	0,00	0	0	0	0	0
222	1002	Østbanegade 45, Pulterrum 2	Kælderrum	0,00	0	0	0	0	0
222	1003	Østbanegade 45, Pulterrum 3	Kælderrum	0,00	0	0	0	0	0
222	1004	Østbanegade 45, Pulterrum 4	Kælderrum	0,00	0	0	0	0	0
222	1005	Østbanegade 45, Pulterrum 5	Kælderrum	0,00	0	0	0	0	0
222	1006	Østbanegade 45, Pulterrum 6	Kælderrum	0,00	0	0	0	0	0
222	1007	Østbanegade 45, Pulterrum 7	Kælderrum	0,00	0	0	0	0	0
222	1008	Østbanegade 45, Pulterrum 8	Kælderrum	0,00	0	0	0	0	0
222	1009	Østbanegade 45, Pulterrum 9	Kælderrum	0,00	0	0	0	0	0
222	1010	Østbanegade 45, Pulterrum 10	Kælderrum	0,00	0	0	0	0	0
222	1011	Østbanegade 45, Pulterrum 11	Kælderrum	0,00	0	0	0	0	0

222	1012	Østbanegade 45, Pulterrum 12	Kælderrum	0,00	0	0	0	0	0
				11.138,00	33.400.000	2.384.244	198.687	33.400.000	1.262.732

Forslag om renoveringsarbejder mv.
EF Strandbo II

Rev. 10.07.2025

Generelt om forslag

Nedenstående forslag er fremkommet efter dialog med EF Strandbo II, udarbejdelse af tilsynsnotater og undersøgelser gennemført af Krog Byggerådgivning ApS og afholdelse af beboermøde om sagen.

Krog Byggerådgivning har således efter aftale med bestyrelsen besigtiget og gennemgået tagkonstruktionen samt facadernes fuger og sten, med henblik på at beregne og fremlægge budgettal for renovering af ejendommen.

<u>Det foreslås, at følgende gennemføres:</u>

- Komplet udskiftning af tegltag
- Udskiftning af karnaptage til tage med ny zinkbelægning
- Renovering af kviste komplet
- Efterisolering af etageadskillelse mod øverste lejligheder hvor dette ikke er udført
- Renovering af facader mod gård, lav bygning
- Renovering af facader mod gård, høj bygning
- Renovering af facader/karnapper mod gade
- Isolering af frie gavle (Østbanegade 33 og 45)

<u>Indledende arbejder</u>: Forud for at ovenstående iværksættes udføres følgende som forberedende arbejde:

- Kortlægning af asbestforekomst på lofter
- Asbestsanering af arealer og pulterrum samt punktsanering og forsegling af varmeinstallation på lofter.

Samlet forslag

De ovennævnte arbejder udføres samlet, så der opnås en vis sikkerhed ift. overraskelser i økonomien omhandlende de nævnte arbejder mange år frem i tiden. Udgifterne bliver fordelt over flere år ved finansiering, som blot etableres en enkelt gang. Derudover overstås byggearbejderne på én gang, så der opnås en samlet besparelse, samt at der undgås gentagende etablering af byggeplads på ejendommen. Endelig er der forventning om at kunne opnå gunstige priser på håndværksydelserne, givet de nuværende markedsforhold hvor der ses tendenser til at markedet er let vigende.

Efter beslutning på generalforsamling

Arbejdet foreslås gennemført med opstart hurtigst muligt med projektering fra efterår 2025 og med udførelse af byggearbejderne fra forår 2026 til medio 2027.

Forløbet vil blive iværksat efter vedtagelse og vil omfatte:

- Projektering af arbejdsopgaverne og udarbejdelse af materiale for myndighedsbehandling og indhentning af tilbud.
- Det for foreningen økonomisk mest fordelagtige tilbud vælges, hvorefter arbejderne udføres med omfang som anført nedenfor.
- Finansielle forhold, forsikringer og øvrig byggesagsadministration varetages sideløbende (af administrator).

Budgettal og samlet økonomi for forslaget

De anførte budgettal er beregnet på grundlag af branchens indsamlede data for priser (Molio Prisdata) og erfaringstal fra lignende arbejder.

Alle priser er beregnet som forventede 2026 priser.
Alle budgetter er angivet med forbehold for efterfølgende indhentelse af tilbud fra håndværkere.

Bemærk: Omkostninger til finansiering og byggesagsadministration samt advokat og forsikring er ikke medregnet. Disse medtages af administrator i det samlede finansieringsforslag/budget.

Alle delpriser er eksklusive moms.

KROG BYGGERÅDGIVNING
RÅDGIVENDE INGENIØRER

Budget for forslaget omfatter:

Aktivitet	Rev. budget (uden asbest)
Byggeplads, drift	1.200.000
Stillads inkl. totaloverdækning	5.500.000
Komplet udskiftning af tegltag inkl. nyt fast undertag, tagvinduer, inddækninger, tagrender, nedløb mv.	10.300.000
Renovering af karnaptage og ny zink	1.300.000
Renovering af kviste og ny zink	800.000
Efterisolering at etageadskillelse mod øverste boliger (hvor mangler)	500.000
Renovering af facader mod gård, lav bygning/Østbanegade: Komplet omfugning og udbedring af revner fra 1.sal til tagfod	600.000
Renovering af facader mod gård, høj bygning: Partiel omfugning af brystninger under vinduer og omkring falsfuger, **afsat beløb**	200.000
Renovering af facader mod gade - Partielt samt omfugning af karnapper, **afsat beløb**	750.000
Efterisolerig af frie gavle, Østbanegade 33 og 45	500.000
Uforudseelige omkostninger (ca. 10 %)	2.200.000
Teknisk rådgivning og byggestyring (Bygherrerådgiver)	2.350.000
I alt ekskl. Moms	26.200.000
25 % moms	6.550.000
I alt inkl. Moms	**32.750.000**
Indledende arbejder:	
Kortlægning af lofter og kældre for asbest (beløb inkl. moms.)	300.000
Punktsanering og rengøring af lofter og kældre for asbest (vurderet til halvdelen af alle depotrum samt fællesarealer light). Afsat beløb inkl. moms	3.000.000
Teknisk bistand, bygherrerådgivning og koordinering i forbindelse med ovenstående. Afsat beløb inkl. moms.	100.000

Kortfattet beskrivelse af arbejderne:

Udskiftning af tag:

Det kan konstateres at tagkonstruktionen er af ældre dato og har udtjent sin levetid, der ses tydelige tegn på slitage, nedbrydning og vandindtrængning samt også åbenlyse defekter.

Med udgangspunkt i tagkonstruktionens alder (95 år) og den generelle stand vurderes det ikke rentabelt at fortsætte vedligeholdelsen. Tagkonstruktionen vurderes til at være udskiftningsparat.

Ved udsættelse af udskiftningen af tagkonstruktionen, vil der opleves stigende omkostninger til vedligehold og være markant større risiko for vandskader i tagboliger samt for følgeskader/rådskader på spærkonstruktionen og etageadskillelsen.

Det anbefales derfor, at fortage en tagrenovering af det eksisterende tag hvor tagbelægningen udskiftes, men hvor spærkonstruktionen bibeholdes.
For at minimere vedligeholdelsesomkostninger efter renovering af taget anbefales der at taget opbygges med fast undertag, men at tagbelægningen fastholdes som nuværende med teglsten for at bevare det nuværende æstetiske udtryk.

For at optimere ejendommens energiforbrug anbefales det at etablere yderligere isolering/bedre isolering af taget og ud over hovedkvistene / frontispicerne samtidig med et kommende renoveringsprojekt. Isolering af etageadskillelse mod tagrum foreslås ligeledes isoleret, se efterfølgende afsnit herom.

Udskiftning af karnaptage med nyt zink

Ejendommens karnapper er udført med henholdsvis tagpap og zink. Der ses at tilstanden fremstår varierende. På zinktagene ses der at svejste samlinger fremstår slidte. På de karnapper hvor disse er beklædt med tagpap ses at tagpappen er nedslidt samt også mos og algebegroning på overfladen. Det anbefales at karnaptagene skiftes til nye zinktage i samme ombæring som det øvrige tag udskiftes. Zinkkanter og tagrender skiftes ligeledes.

Renovering af kviste:

I forbindelse med tagudskiftningen anbefales at kvistene renoveres. Kvistene ses medtagede. fremstår udtjente og det kan konstateres, at kviste har gammel blyinddækning som naturligt skal skiftes når taget udskiftes med ny belægning og med fast undertag.

Ved utætheder i pap-, zinktage og inddækninger er der risiko for vandskader i den underliggende trækonstruktion. Dette kan danne råd og svamp i træet, hvilket på sigt vil kræve at der etableres nye kviste fremfor "bare" udskiftning af tagbelægningen og flunkebeklædningen. Nærværende renovering indeholder ud over at skifte belægninger også registrering og udskiftning af konkret råddent træ.

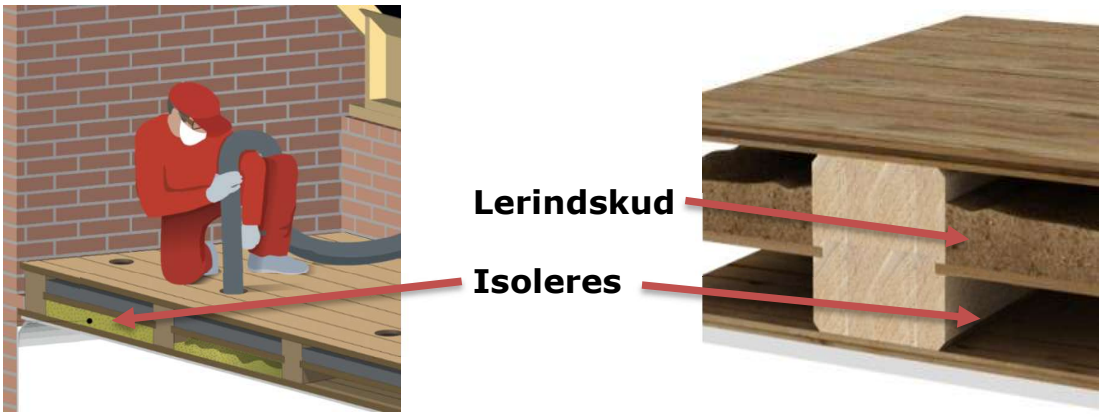
Nogle kviste har tage med tagpap. På disse ses at pappen revner og fremstår med fordybninger som medfører vandophobning. Renovering omfatter at fjerne eksisterende tagpap, zinkbeklædning og blyinddækninger på flunkerne og etablere ny zink på både flunker og tage. Synligt træværk ved kvist taget fremstår fugtpåvirket, særligt på siderne/flunkerne, hvorfor disse ligeledes renoveres.

Andre kvisttage er beklædt helt med zink. Det generelle billede er, at lodningerne mellem banerne ser svage ud og at inddækningerne omkring kvistene fremstår tyndslidte og i dårlig stand. Det anbefales at også disse kviste monteres med ny zink så alle kvistene fremadrettet bliver ens og er opbygget med samme materialer.

Isolering af etageadskillelse mellem loftsetage og beboelse (indblæsning):

For at højne den generelle komfort i de øverste lejligheder og mindske ejendommens varmetab anbefales det at få udført en efterisolering af etageadskillelsen mod beboelse på loftet hvor dette ikke allerede er sket. Forholdet er også nævnt i foreningens energimærkningsrapport, og der anført som en rentabel energiforbedring.

Efterisoleringen udføres ved at der bores huller i gulvet hvor isoleringsgranulat indblæses i hulrummet under indskudsbrædderne, dvs. den halvdel af etageadskillelsen der vender mod lejlighedernes lofter. Hullerne lukkes efterfølgende med riste. Indblæsning udføres optimalt ifm. tagudskiftningen og hvor loftet er uden indbo.



Renovering af facader mod gård, lav bygning:

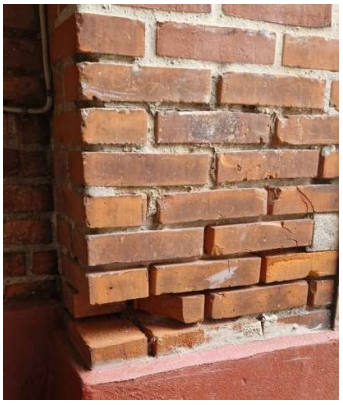
I forbindelse med at der etableres stillads på ejendommen anbefales det at udnytte stilladset til at renovere gårdfacaderne på den lave bygning. Mange steder på facaden ses der udvaskede fuger. Det fremstår værst i den øverste halvdel af facaden fra hvor der er demonteret gamle kabler og op til tagfoden (tagrenden). Det anbefales at denne øverste del af facaden omfuges i forbindelse med at der etableres stillads på ejendommen. Den nederste halvdel kan udføres fra rullestillads på

senere tidspunkt eller efter vurderet behov. Eventuelle større revner i overfacaden armeres med tentorstål for at styrke murværket og undgå at revnerne genopstår. Ødelagte sten udskiftes.

Renovering af facader mod gård, høj bygning

I forbindelse med at der etableres stillads på ejendommen anbefales det at udnytte stilladset til at renovere gårdfacaderne på den høje bygning. Stort set alle steder på facaden ses det at særligt brystningerne under vinduerne har været udsat for vand-påvirkning fra sålbænke, hvilket har udvasket fugerne.
Herudover kunne der generelt ses at fugerne i vinduesfalsene fremstår udtjente og forvitrede.

Det anbefales at fugerne udfræses og omfuges samt armeres med tentorstål (hvor der ses revner) for at styrke murværket og undgå at revnerne genopstår.
Facaderne eftergås og revner udbedres inden for det afsatte beløb



Renovering af facader/karnapper mod gade, både høj og lav bygning:

Ejendommens facader/karnapper mod gade forslås partielt omfuget og renoveret med udbedring af revner. Fugerne fremstår af oprindelig dato og der ses stedvise forvitrede og udvaskede fuger, særligt på vestvendt side og på hjørne mod Østbanegade. For at genoprette standen og undgå at skaderne udvikler sig anbefales der partiel omfugning så værste områder og flader udbedres. I samme ombæring udbedres revner ved ilægning af jern i fugerne for at styrke murværket og reducere revnedannelsen.
Omfugning omfatter at eksisterende fuger udfræses hvor det er værst hvorefter fugerne reetableres.

Isolering af frie gavle (Østbanegade 33 og 45)

I forbindelse med at der etableres stillads på ejendommen anbefales det at udnytte stilladset til også at efterisolere de 2 fri gavle på hhv. Østbanegade 33 og 45.
Der ses mange skader på gavlene, særligt på gavl mod Østbanegade 45, som hvis ikke facaderne lukkes med isolering og teglskaller uanset vil skulle repareres.
Yderligere opnås en energimæssig besparelse.
Det skal dog bemærkes, at isoleringen skal godkendes af Københavns Kommune fsva. udtryk og af nabo til Østbanegade 33 da isoleringen her vil hænge ind over dennes matrikel.

Indledende arbejder:

Asbest. Kortlægning, punktsanering samt rengøring af depotrum:

Der er i foråret 2025 udført asbestrengøring af fællesarealer på lofter i både høj og lav bygning, samt i ikke istandsatte kældre i høj bygning.

Inden tagsagen udføres komplet kortlægning af asbestforekomst på lofter. Der foretages undersøgelse af alle loftsrum.

Asbest på rør punktsaneres og forsegles samt pulterrum med asbestforurening saneres.

Efterfølgende skal loftsrummene tømmes, så der gives plads til tagsagen, samt så der kan udføres isolering af etagedækket mod øverste boliger.

Teknisk rådgivning, byggestyring og kvalitetsstyring

Sagen gennemføres med ledelse af Krog Byggerådgivning ApS, som forestår:

- Forestå indledende miljøundersøgelse af fuger og maling
- Indledende og løbende beboerinformation
- Udarbejdelse af projektmateriale, beskrivelser/tegninger mv. for myndighedernes godkendelse og arbejdets gennemførelse.
- Indhentelse af sammenlignelige tilbud fra kvalificerede entreprenører på arbejderne
- Oplæg/forslag til kontrakt med entreprenør
- Tilsyn med arbejdets udførelse og kvalitetssikring
- Byggeledelse/byggemøder
- Iværksættelse og vurdering af ekstraarbejder/uforudseelige udgifter inden for aftalt budget
- Evaluering og godkendelse entreprenørernes fakturaer
- Månedlig budgetopfølgning håndværkerudgifter
- Afholdelse af afleveringsforretning
- Afsluttende byggeregnskab for håndværkerudgifter
- Afholdelse af 1-årseftersyn (indeholdt 10 timer)
- Afholdelse af 5-årseftersyn (uden for tilbudt honorar. Skal aftales særskilt)