

Til alle medlemmer af
Grundejerforeningen Havnestad

17. maj 2020

Nyhedsbrev - Renovering af bolværk – Grundejerforeningen (GF) har i 2020 brug for ekstraordinær indbetaling på op til kr. 9,5 mio.

Kort om baggrund – også beskrevet i Nyhedsbrev af 28 januar 20

På GFs ordinære generalforsamling i 2019 blev der af den tilknyttede rådgivende ingeniør redegjort for projektet, der omhandler renovering af 64 m bolværk - også kaldet Kaj 558 - som GF har pligt til at vedligeholde. Det ekstraordinære vedligeholdelsesarbejde skal udføres som følge af påbud fra Københavns Kommune.



På generalforsamlingen 2019 blev der fremlagt estimer på omkostninger for arbejdet på i alt op til kr. 5,2- 5,4 mio. Dette er selvsagt en meget stor omkostning for GF og ingeniører fra NCM Project og Niras har siden arbejdet med finde en alternativ løsning, som også Københavns Kommune har kunnet godkende. Udfordringerne har specielt været området ved/under Bryggebroen. Der er nu fundet en løsning, men projektet bliver stadig en stor økonomisk udfordring for GF. Vi er også blevet mødt med øgede miljøkrav. Byggearbejdet forventes at tage 3-4 måneder.

På samme generalforsamling blev det af bestyrelsen oplyst, at der ville blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, når prisen for projektet var kendt. Da vi ikke er nåede til dette stadie tidligere end nu, har vi naturligvis ikke afholdt denne generalforsamling, men tager punktet på den kommende ordinære generalforsamling 2020, som er indkaldt til 20 maj men udskudt til juni – invitation følger.

En del vil huske at omkostningen til renovering af bolværk tidligere har være ganske anderledes – udviklingen af projektet og omkostninger over tid kan summeres således (data fra rådgiver - alle beløb . ekskl. moms):

1. 2018 - Vedligeholdelsesrapport

kr. 1,9 mio. - rådgiver erfaringstal

- Renovering af 64 m spuns på Kaj 558 – kr. 1,6 mio.
- Hertil kommer rådgiver og uforudsete omkostninger.

2. November 2018 - Entreprenøroverslag

kr. 3,7 - 3,9 mio. - prisoverslag fra 2 entreprenører

- Anstilling, byggeplads - kr. 0,4 mio.
- 10 m spuns - kr. 1,8 mio.
- Kaj, hammer, opfyld belægning, friholder - kr. 1,6 mio.
- Hertil kommer rådgiver og uforudsete omkostninger.

3. Marts 2019 - Skitseprojekt til prissætningsoverslag

Kr. 5,2 - 5,4 mio. – prisoverslag fra 2 entreprenører med udgangspunkt i miniprojekt.

- Spuns ændret fra 10 m til 14 m, omfang ændret til 54 m - kr. 2,7 mio.
- 10 m alternativ spunsløsning ved Bryggebroen* - kr. 1,6 mio.
- Hertil kommer rådgiver og uforudsete omkostninger.

*Stor usikkerhed om løsning ved Bryggebroen - både på løsning og pris!

4. April 2020 – Udbud og indhentning af priser

Kr. 7,5 mio. – projekteret løsning udbudt til 3 entreprenører.

- Anstilling, byggeplads samt miljøhåndtering* kr. 1,2 mio
- Spuns, kr. 2,0 mio.
- Kaj, hammer, opfyld belægning, friholder - kr. 1,5 mio.
- Løsning ved Bryggebroen** – kr. 1,1 mio.
- Hertil kommer rådgiver og uforudsete omkostninger***.

* Miljøhåndtering er afklaret og myndighedsgodkendt

**Løsning ved Bryggebroen er afklaret og myndighedsgodkendt

***Eventuelt ekstra yderser er prissat som tillægspriser

Projektet er altså blevet dyrere, efterhånden som krav er blev fastlagt og det er blevet grundigere undersøgt, hvad der faktisk skal til for at løse opgaven.

Økonomi:

Bestyrelsen er løbet af april 20 kommet til at kende det faktiske økonomiske omfang af bolværksprojektet (entreprenøromkostninger mm) og dette er væsentligt værre/større end først antaget jvf Nyhedsbrev fra januar.

Desuden er vi jf. information fra vores administrator CEJ pålagt at betale moms af omkostningerne, hvilket ikke (var en fejl) var indregnet tidligere.

Totalbudget for bolværksprojektet – og alternativ (som i indkaldelse til generalforsamling)

	Forslag	Alternativ
Basis ydelser samlet, Aarsleff	5.756.626	5.756.626
Reguleringsydelser, samlet, Aarsleff	367.702	367.702
Entreprisearbejde, i alt excl. moms	6.124.328	6.124.328
Byggeleder, fagtilsyn mv, honorar ramme	330.000	330.000
Uforudsete, 15%	968.149	968.149
Samlet forventet pris for udførsel, excl moms	7.422.477	7.422.477
Niras, udbudsmateriale	175.000	175.000
Forbrugt 2020 excl. Niras udbudsmateriale	30.000	30.000
Forbrugt 2018, <i>forundersøgelser</i>	328.413	328.413
Forbrugt 2019, <i>forundersøgelser</i>	442.311	442.311
Total excl. moms	8.398.201	8.398.201
Indbetalt af grundejere 2019 – ekstraordinært	800.000	800.000
Differens excl. moms	7.598.201	7.598.201
Differens incl. moms	9.497.851	9.497.851
Trækning på GFs egenkapital	0	1.000.000
Grundejere skal betale	9.497.851	8.497.851

I modsætning til det tidligere kommunikerede har bestyrelsen derfor nu stillet forslag til den kommende ordinære generalforsamling – juni 2020 om at:

- Kontingentet holdes uændret.
- Der indbetales i alt indbetales ekstraordinært kr. 9.500.000 til bolværksprojektet
- Alternativt tages kr. 1.000.000 fra egenkapitalen og der indbetales ekstraordinært kr. 8.500.000 til bolværksprojektet.
- Fordelingen af beløbene på enkelte medlemmer fremgår af bilag til budgetforslag udsendt med indkaldelsen.
- Indbetalinger skal være sket senest 1. oktober.

Denne finansieringsmodel er valgt da GF, i modsætning til tidligere forventet, ikke kan optage lån hos vores bank (Danske Bank) grundet manglende mulighed for at stille den pant. Administrator (CEJ) undersøger pt. muligheder hos andre banker.

Tidsplan 2019/2020:

Tidplanen for projektet følger indtil videre det tidligere angivne:

16. december 19	Myndighedsgodkendelse -	<u>afsluttet</u>
2. januar – 21. februar 19	Udarbejdelse af udbudsmateriale -	<u>afsluttet</u>
24. februar – 31. marts 19	Udbud og prissætning af entreprenører -	<u>afsluttet</u>
1. – 3. april 20	Fremsendelse af priser til bestyrelsen -	<u>afsluttet</u>
April 20	Afklaringer og indstilling til bestyrelsen i GF Havnestad -	<u>afsluttet</u>
Maj 20	Afklaring af tilbud med entreprenør -	ikke afsluttet
Efterår 20	Opstart på projekt dato* -	ikke påbegyndt

*Opstartsdato for projektet vil afhænge af vedtagelse på generalforsamling – herunder hvor tidligt beløbene fra de enkelte medlemmer indbetales til grundejerforeningen. En entreprenør vil kræve en bankgaranti og dette vil kræve at vi GF har pengene på kontoen.

Med venlig hilsen

GF Havnestad

Bestyrelsen