

Den ekstraordinære generalforsamling, der skulle være afholdt den 24. oktober 2022 er aflyst. Det eneste punkt på dagsordenen skulle være afstemning om igangsættelse af et nyt projekt: Renovering af facaden og udskiftning af vinduer.

Aflysningen skyldes, at situationen lige nu er for usikker med bl.a. høj inflation, forsyningskrise, høje priser på byggematerialer og krigen i Ukraine. Vi forventer at afholde en ny ekstraordinær generalforsamling om ca. et halvt år med forslag om projektet.

Projektet indeholder en afrensning af facaden og udskiftning af alle fuger. Efterfølgende udskiftning til vedligeholdelsesfrie træ/alu vinduer, franske altandøre og tagterrassedøre. Der vil blive mulighed for individuel udskiftning af altandøre og gårdtrappedøre til de nye vedligeholdelsesfrie træ/alu døre for egen regning.

Nedenfor vil vi nærmere redegøre for baggrunden for projektet. På de første par sider kan man læse et sammendrag, mens vi på de følgende sider skriver mere detaljeret om projektet.

Forarbejdet med projektet

Bestyrelsen har i 2-3 år arbejdet på at forberede AST på dette projekt. Efter lidt forsinkelse fik vi af Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns kommune i januar 2022 en bekræftelse på, at udskiftning af vinduer ikke kræver en byggetilladelse. Sidst vi skiftede vinduer i årene 1990-91, var det kun med nød og næppe at AST fik tilladelse. Den gang handlede det blandt andet om, at facaden ikke måtte ændre udtryk, da sprosserne i et termovindue var lidt bredere end i de gamle 1-lags vinduer.

Da vi for et par år siden igen begyndte at tale om nye vinduer, var situationen i Danmark meget anderledes end i dag. Renten på realkreditforeningslån var nul eller tæt på nul. Det var desuden muligt for etageboliger at få tilskud til støjreducerende vinduer fra Københavns kommune – i hvert fald på de mest støjplagede veje, Annebergvej og Bellahøjvej.

Det er uvist for nærværende om det er muligt at få tilskud til vinduerne, fordi vejene måske har skiftet kategori fra "stærkt støjbelastet" til "støjbelastet". Hvis vi stadigvæk ligger inden for kategorien "stærkt støjbelastet", kan vi få tilskud. Vi har allerede søgt om tilskud fra støjpuljen. Kommunen vil besvare vores ansøgning inden for et par måneder.

Hvis generalforsamlingen godkender projektet, vil det skulle finansieres med kreditforeningslån. I forhold til de sidste mange år, er det i dag blevet dyrere at optage kreditforeningslån, da renten er stigende. Det er godt for pensionen, men skidt for låntagere. Renten på kreditforeningslån er i skrivende stund oppe på 6-7 %, hvilket vil kunne mærkes på de årlige ydelser for et nyt lån i forhold til sidste år, hvor der var 0-0,5 % i rente. Men vi skal tænke på, at hvis renten igen skulle begynde at falde, kan der opstå mulighed for lånekonvertering.

Ved optagelse af kreditforeningslån til brug for et vedligeholdelsesprojekt vil det normalt betyde, at andelskroneværdien vil falde. Men som bekendt indregnede vi ikke hele stigningen i forbindelse med valuarvurderingen i beregningen af andelskronen i årsrapporten for 2021. Vi holdt 60 mio.kr. tilbage, fordi vi vidste, at vi måske inden for kort tid stod overfor at skulle igangsætte et projekt i den størrelsesorden.

Selv om tiden havde været mere optimal sidste år, må vi i bestyrelsen også forholde os til, hvordan vedligeholdelsesstanden er på facaden og vinduerne. Murværket trænger til en gennemgribende reovering og vinduerne står overfor en udskiftning. Tilstanden vil der blive redegjort udførligt for nedenfor, dels af vores nuværende rådgivere fra Bang & Beenfeldt (B&B) og dels af de (uafhængige) rådgivere fra Dominia.

Begge rådgivere anbefaler en bestemt rækkefølge: Først renovere facaden og dernæst udskifte vinduerne. Hvis vinduerne udskiftes før der rilles fuger, skal man være opmærksom på, at alle hængsler, overflader og skinnesystemer i vinduerne skal pakkes grundigt ind, da murstøv og sandkorn kan beskadige eller afkorte levetiden, på de nye vinduer.

Projektet forventes at beløbe sig til ca. 62 mio.kr. og vil indebære en boligafgiftsforhøjelse på 9 %, som det ser ud i dag. En forhøjelse på 9 % svarer til, at boligafgiften stiger fra 40,98 kr./kvm. til 44,66 kr./kvm. eller **3,69 kr./kvm. ekstra om måneden**. For en 2-værelses på 55 kvm. svarer dette til 203 kr. ekstra om måneden.

Projektet forventes at have en varighed på 2-2½ år med opstart i foråret 2024 og slutdato i efteråret 2026.

Facaden og vinduerne er en del af klimaskærmen og har stor betydning for indeklimaet i lejlighederne. De nye vinduer forventes at kunne spare 10 % af energiforbruget og væsentligt reducere støjniveauet. Projektet vil kunne reducere omkostningerne til vedligeholdelse i mange år fremover, da vi i gennemsnit bruger 850.000 kr. alene til maling af vinduer om året.

Hvis generalforsamlingen stemmer nej til projektet, vil vi stå overfor nogle ret store akutte udfordringer:

- Flere og flere punkterede ruder
- Tætningslister skal udskiftes
- Mange vinduer og terrassedøre på 3. sal er rådne og skal udskiftes
- Inddækning under 3. sals vinduer er utætte og skal udskiftes
- Gennemgribende reovering af gamle vinduer
- Større reparationsarbejder med fuger, sætningsskader og beskadigede mursten.

På de følgende sider vil vi nærmere redegøre for, hvad projektet indeholder og hvorfor vi mener, at et samlet projekt er den bedste løsning for AST.

Proceduren

Bestyrelsen har i samråd med administrator og rådgivere fra B&B aftalt, at processen for dette projekt er:

1. Lave et miniudbud på 1 opgang komplet på såvel gade- som gårdside med afrensning af facaden, nye fuger samt nye vinduer, herunder små badeværelsesvinduer samt franske altandøre og kvistvinduer. For derved at få erfaring med arbejdet, så vi ved, hvad der skal med i udbuddet.
2. Afholdelse af ekstraordinær generalforsamling hvor andelshaverne kan tage stilling til om projektet kan lægges i udbud på baggrund af anslået udgiftsramme.
3. Hvis andelshaverne stemmer ja til forslaget, vil B&B udarbejde udbudsmateriale og sende projektet i udbud.
4. Når vi kender den endelige licitationspris, kan bestyrelsen i samråd med administrator tage den endelige beslutning på oplyst grundlag under hensyntagen til den godkendte udgiftsramme.

Information om baggrunden for forslaget til generalforsamlingen

Vi har bedt B&B om en tilstandsvurdering af vinduer til gade- og gårdside. Desuden har vi bedt rådgivende ingeniører, Dominia, om en tilstandsvurdering af facaden.

Tilstanden på nuværende termovinduer v/Bang og Beenfeldt

B&B har på baggrund af en tilstandsvurdering (se herom senere) vurderet flere bygningsdele i AST, herunder vinduer. Vinduerne er over 30 år gamle og vurderes på denne baggrund at være udskiftningsmodne. Normalt vil vedligeholdte termovinduer være tætte og fungere efter hensigten i ca. 25-30 år.

Hvordan er en termorude opbygget?

En termorude består af to eller flere lag glas adskilt af mellemrum. Glassene limes på et afstandsprofil. Afstandsprofilet kan bestå af aluminium, stål eller kompositmateriale.

Hvad sker der gennem tiden med et vindueselement?

En termorude vurderes at være tæt i ca. 25-30 år, hvorefter dens isolerende virkning aftager hurtigt. En meget utæt termorude kan oftest ses ved, at der er fugt mellem glaslagene, hvor der dannes kondens og glasset får et mælkevidt skær med tiden. I flere tilfælde starter utætheder ved at den gasfyldning, som er sprøjtet i til at reducere varmetabet, udvider sig, når solen varmer glasset op og derved skaber revner i forseglingslimen.

Nogle af vindueselementerne i AST har "sprækker" i træet, hvilket får den konsekvens, at der kommer fugt i konstruktionen. Hvis man påfører maling igen, lukker man af for fugten, som bevirker, at vinduerne rådner.

Hvis man generelt ser på vedligeholdelsesbehovet på vinduerne, skal der afsættes en del penge på snedker, funktions- og malereftergang og nye termoruder. Her vurderes det, at foreningen skal bruge 6.000-7.000 kr. (inkl. moms) pr. vindue for at opnå en rimelig standard. Et nyt vindue koster i omegnen af 10.000-11.000 (inkl. moms) inkl. udtagning af de ældre og efterfølgende til fuge- og listearbejder.

Nuværende glasløsning er ikke beregnet til områder med meget støj, da vinduets opbygning er at betegne som værende et konventionelt mellemkvalitet trævindue. Det er qua vinduesrammens tykkelse ikke muligt at indbygge lydglas i eksisterende vinduesrammer, hvorfor den eneste løsning vil være en forsatsramme. Det er dog ikke en løsning, som vi kan anbefale, da man forventeligt kommer op i en pris, som er højere end nyprisen på et 2022 træ/alu vindue monteret med støjglas.

På baggrund af ovenstående vurderer bestyrelsen, at en vedligeholdelse af nuværende termovinduer ikke er rentabel i forhold til nye vedligeholdelsesfrie træ/alu vinduer.

Fordele ved nye træ/alu vinduer:

- Et nyt 3-lags vindue vil være 2-3 gange så energieffektivt.
- De nye træ/alu vinduer skal ikke males udvendigt. (Maling af de gamle vinduer koster ca. 4-5 mio.kr. hvert 6. år eller i gennemsnit ca. 850.000 kr. om året. I prognosemodellerne fratrækker vi 1 mio.kr. årligt for sparet maling.)
- Dæmpe udefrakommende støj med 25-30 %.
- Nye vinduer holder tæt i 45-50 år.
- Nye vinduer leveres med et-grebs system.
- Vippesystem på franske altandøre (for udluftning).

Tilstandsvurdering af facaden v/Dominia

Det rådgivende ingeniørfirma Dominia har i december 2021 gennemgået murværk og fuger i AST.

Eksisterende forhold:

Facaderne består af blankt murværk i gul mursten.

Det eksisterende murværk er i en forventelig tilstand. Vi har registreret, at der er en del defekte fuger, frostsprængninger og defekte sten i murværket (se fotobilag).

Vedligeholdelsesarbejder af facaderne:

Der bør udføres løbende vedligeholdelse af facaderne, med baggrund i planlagte besigtigelser og efterfølgende partielle renoveringsarbejder.

Løsningsforslag

Dominia foreslår, at der udføres en renovering af facaderne, der som minimum, indeholder opretning/udskiftning af fuger samt indmuring af rustfri armeringsjern på udsatte steder, hvor der har været sætningsskader eller er begyndende sætningsskader.

Der bør også overvejes en let afrensning af facaderne, dette har dog ikke betydning for murværkets holdbarhed men er kun af æstetiske årsager. Der vil kunne opnås en del fordele ved at udføre arbejdet samtidig med, at der er opsat stillads til vinduesudskiftning.

Tidsbesparelse

Tidsbesparelse i forhold til periode med byggeplads og stillads. I forbindelse med renoveringsarbejder kan det ikke undgås, at der vil være støj og andre gener, disse minimeres ved at udføre arbejderne samtidig.

Økonomiske fordele ved samlet projekt

- Det er billigere at udføre projektet, når der er flere, der kan benytte den samme byggeplads.
- Man skal kun betale for byggeplads og stillads en gang.
- Udgifter til stillads og byggeplads udgør ofte 15-20 % af bygge og anlægsomkostningerne. Halvdelen af denne udgift ligger i etablering og nedtagning af byggeplads/stillads.
- Udgifterne til vedligehold vil blive reduceret i mange år.

Facaden:

Hele facaden vil fremstå mere homogen og ensartet. Den nyrenoverede facade vil være tæt og modstandsdygtig overfor vejret.

Anbefaling

Dominia anbefaler, at renovering af facader udføres samtidig med vinduesudskiftningen.

Uddrag af tilstandsvurdering af AST foretaget af B&B i marts 2022

Handlingsplan

Foreningen er opført i 1929 og består af 435 andelshavere og 2 lejere opdelt i 3 blokke ved navn Anneberghus, Sandbygård og Torbenfeldthus. Denne handlingsplan er udarbejdet med det formål at beskrive og redegøre for, hvilke løsninger som anbefales at inkludere i et renoveringsprojekt af klimaskærmen.

Besigtigelse

B&B har sammen med ejendomsinspektør Michael Rosendahl besigtiget ejendommen, hvor det blev tydeliggjort, at der er større et stort behov for følgende udbedringer.

Vinduer mod gade og gård samt altandøre er enten utætte eller i en så ringe stand både energi og lydmæssigt, at en totaludskiftning vil være det rigtige. Hertil anbefales det at få leveret nogle ruder med lydglas mod de mest trafikerede veje samt lydfuger for bedre støj-dæmpning i de berørte lejligheder.

Facaderne har ikke gennemgået en større istandsættelse i de år bygningerne har været opført, hvilket de tydeligt bærer præg af. Her ses sætningsskader, frostsprængte sten, udvaskede fuger samt bærende stik over vinduer, som har sat sig, og dermed ikke længere har den nødvendige bæreevne. Der har været flere eksempler på vandindtrængen til lejligheder på grund af utætte facader. Vi har også set flere tilfælde af murbier, der er et tegn på, at fugerne trænger til en opdatering.

Her anbefales det, at der udføres en større eftergang, hvor man starter med at afrense samtlige facader med en "silke" metode, hvilket bevirker, at murstenene bliver rengjort med varmt vand, som påføres med reguleret højtryk. Selve afrensningen bliver doseret, så de nyere og ældre sten alle får (så tæt som muligt) samme udtryk efterfølgende, men også at fugerne bliver yderligere blødgjort til næste step beskrevet herunder.

Samtlige fuger udkradses, udvaskes og omfuges med en egnet mørtel til ejendommen. Fugerne, er ligesom murstenene, en yderst vigtig del af klimaskærmen, hvorfor revner og udvaskninger heri kan have større konsekvenser ift. fugt og vandindtrængen i ydervægge og dermed de enkelte lejligheder.

Konklusion

Som beskrevet under besigtigelse ses der flere udtjente bygningsdele, som enten er udskiftningsmodne eller er meget tæt på. Vores vurdering og anbefaling er derfor, at foreningen slår dette sammen i et samlet projekt, hvor de 3 blokke bliver renoveret over en årrække på 2-2,5 år.

Det anbefales, at der opsættes stillads etapevis, således fx Bellahøjvej får afrenset facader, udkradset og omfugget samt monteret vinduer i en etape, hvorefter stilladset enten flyttes eller nyt opstilles ved fx Aggersvoldvej osv.

Ved at pulje bygningsdele (vinduer, facader osv.) opnås en synergieffekt, som har en positiv afsmittning på budgettet.

Ved kvistene og brandkamme har der nogle steder været fugtindtrængen, hvorfor der afsættes et beløb til nye inddækninger, primært under vinduerne samt eftergang af murværk jf. førnævnte beskrivelse. Tagrender og nedløb skiftes til en større dimension, da nuværende er underdimensioneret til de nedbørsmængder, der oftest forekommer.

Det anbefales i øvrigt, at der igangsættes en miljøundersøgelse af bygningsdele (for PCB, bly, asbest mv.), da dette kendskab vil give mindre usikkerhed i tilbuddet og den samlede slutøkonomi.

Faser

For at komme i gang med processerne, beskrives nedenfor det forslåede forløb. Nedenstående gennemgår de enkelte faser for rådgivningen og tager udgangspunkt i en traditionel renoveringssag. Det skal bemærkes, at de beskrevne ydelser ikke er udtømmende, men blot en opstilling af de primære aktiviteter i processen:

- 1. PROGRAMFASE**
- 2. PROJEKTERINGSFASE**
- 3. UDFØRELSESFASEN**
- 4. BRUGSFASE**

1. Programfasen

- Grundig gennemgang af facaderne, for fastlæggelse af endeligt omfang af nødvendige reparationer (er udført).
- Udarbejdelse af samlet vurdering og anbefaling i forhold til renovering, opdatering af budget med udgangspunkt i forundersøgelserne og egne registreringer (er udført).
- Udarbejdelse af byggeprogram til uddeling til beboerne, således de får et "hand-out" for bedre forståelse af de kommende arbejder.
- Deltagelse i foreningens generalforsamling.

2. Projekteringsfasen

- Udførelse af miljøtekniske analyse af overfladebehandlinger på vinduer samt fuger for at fastlægge eventuel håndtering/ bortskaffelse af miljøskadelige stoffer.
- Gennemgang og registrering af udvalgte boliger. Dette for at registrere evt. forskelligheder i lejlighederne. Forventeligt omfang er ca. 20-25 boliger totalt.
- Afklaring af materiale- og metodevalg i samråd med bygherre (er delvist udført).
- Udarbejdelse af udbudsmateriale, herunder 3D modellering af hele ejendommen, tegninger, beskrivelser, tilbudslister, udbudsbreve, m.v. – sendes i udbud til 3-4 entreprenører.
- Fællesbesigtigelse med de bydende entreprenører.
- Underhåndsbud / Licitation.
- Kontrahering mellem entreprenør og bygherre.

3. Udførelsesfasen

- Byggeledelse og bygherretilsyn.
- Økonomisk styring af byggeriets fremdrift.
- Ugentlige byggemøder med mødeledelse og referater.
- Opfølgning på tidsplaner.
- Udarbejdelse af byggeregnskab.
- Styring og afholdelse af ugentlige byggemøder.
- Afleveringsforretning inkl. opfølgning ift. mangeludbedringer.

- Gennem hele byggeprocessen vil der være jævnlig beboerorientering/status på foreningens hjemmeside. Varslinger til den enkelte kommer sideløbende, men håndteres af entreprenøren.

4. Brugsfasen

- Håndtering af eventuelle reklamationer i perioden mellem ibrugtagning og 1- og 5-års eftersyn.
- 5-årsgennemgangen er eksklusiv og udføres med honorering iht. tidsforbrug. Alle arbejder leveres i henhold til de gældende ydelsesbeskrivelser og ABR18.

Økonomi

Vi har i bestyrelsen ikke lagt os fast på et bestemt vindue eller fabrikant, da vi gerne vil holde alle muligheder åbne i udbudsfasen. Det ligger dog fast, at vi ønsker vedligeholdelsesfrie træ/alu vinduer. Det vil sige vinduer, hvor det udvendige består af aluminium og det indvendige af træ; den udvendige vedligeholdelse begrænser sig til smøring af hængsler. Vinduet skal være af typen 1-greb, så åbning og lukning af vinduet/døren kan foregå let og sikkert uden at man skal kæmpe med hængsler, anverfere og stormkroge. Der vil være mulighed for individuelle tilkøb af lås, børnesikring mv.

Det mest optimale vil være et samlet projekt, så vi kan udnytte synergieffekten ved fx kun at skulle betale for stillads/lift en gang samt kun etablere en arbejdsplads/skurby en gang. Der vil samlet set også være en mere begrænset periode med byggestøj og rod, hvis det hele laves i samme projekt.

For at kunne regne på forskellige økonomimodeller, har B&B har udarbejdet økonomiske oversigter for følgende:

- A. Overslagspris for et samlet projekt, ca. 62 mio.kr.
- B. Overslagspris, kun på vinduesudskiftning, ca. 34 mio.kr.
- C. Overslagspris, kun på facaderenovering, ca. 35 mio.kr.

Vi har desuden regnet på, hvordan økonomien ville se ud, hvis vi renoverede facaden i fx 2023 og udskiftede vinduer i 2025 – det har vi kaldt (D). Som det fremgår af overslagspriserne, er besparelsen ved synergieffekterne store ved et samlet projekt. Alt andet lige, vil vi kunne spare ca. 7 mio.kr. ved et samlet projekt foruden de meromkostninger, der vil være forbundet med optagelse af to kreditforeningslån med et par års mellemrum.

Vi har vendt med rådgiverne, om det giver mening fx kun at skifte vinduer og så løbende renovere facaden. Det er en mulighed at udskifte fuger løbende, men afrensning af facaden kan ikke anbefales, da murstøv kan ødelægge de nye vinduer. Den mest optimale rækkefølge er renovering af facaden og dernæst udskifte vinduer.

Vi har også vendt, om det giver mening at renovere vinduerne i stedet for at udskifte dem. En gennemgribende vedligeholdelse af vinduerne vil bl.a. indebære nye tætningslister og udskiftning af punkterede ruder, som der bliver flere og flere af. Selv efter en stor vedligeholdelsesudgift, vil vinduerne dog stadigvæk være gamle. Mange kvistvinduer på 3. sal er rådne og inddækningen utæt. Flere tagterrassedøre er også rådne. På 3. sal vil en vedligeholdelse derfor ikke kunne lade sig gøre men kræve fornyelse alligevel.

Prognosemodellerne viser, at ingen af projekterne (A-D) vil kunne gennemføres uden optagelse af kreditforeningslån og boligafgiftsforhøjelse. Nedenfor kan ses prognosemodeller for (A), (B) og (D). Der vil være en model, der viser udviklingen i økonomien, hvis vi vælger det samlede projekt (A). Der vil være en model, der viser udviklingen, hvis vi vælger kun at udskifte vinduer (B). Endelig vil der være en model, der viser udviklingen, hvis vi vælger at renovere facaden og et par år senere udskifter vinduerne (D). Et projekt, hvor vi kun renoverer facaden (C) vil økonomisk kunne sammenlignes med en vinduesudskiftning (B), hvorfor denne ikke vises.

Der er naturligvis en vis usikkerhed om byggepriser og den almindelige inflation. Der er delte meninger om, hvorvidt byggeindekset vil stige yderligere, stagnere eller måske ligefrem falde indenfor en overskuelig fremtid, pga. byggestop i den offentlige sektor. Danmarks statistik har netop meldt om en inflation på 9,9 % i august 2022 i forhold til samme måned i 2021. Dertil kommer den aktuelle markedssituation, krigen i Ukraine og forsyningskrisen. Vi har af HOFOR fået oplyst, at fjernvarmeprisen i København måske bliver lidt dyrere, men der vil ikke komme voldsomme prisstigninger på fjernvarme, som vi har set det med el og gas.

Projekterne indeholder følgende:

Indehold i (A) samlet projekt, (B) vinduesprojektet, (C) facaderenovering	A	B	C
Miljøscreening (lovpligtig screening for miljøskadelige stoffer fx asbest, PBC)	x	x	x
Byggeplads	x	x	x
Stillads / Lift	x	x	x
Arbejds miljøkoordinering (lovpligtigt med flere typer af håndværkere)	x	x	x
Facaderenovering (afrensning af facade; nye fuger mv.)	x		x
Udskiftning af vinduer (mod gade og gård)	x	x	
Udskiftning af kældervinduer (mod gård)	x	x	
Udskiftning af tagterrassedøre	x	x	
Udskiftning af altandøre (franske altaner)	x	x	
Brandkarme (brandkarme efterses)	x		x
Kviste (inddækning af kviste)	x	x	x
Tagrender og nedløb (nuværende er underdimensionerede)	x		x
Nye vejskilte og vejnumre på muren	x		x
Bæredygtig genanvendelse af vinduer / træ	x	x	
Uforudsete udgifter	x	x	x
Rådgiverhonorar	x	x	x
Administrator honorar	x	x	x
Juridisk rådgivning	x	x	x
All-Risk forsikring	x	x	x

Vi skal udskifte lidt over 2.000 vinduer og døre som fordeler sig således:

Stamdata i AST (antal)	I alt	A	S	T
Vinduer gadesiden	549	205	182	162
Vinduer gårdsiden	766	250	304	212
Vinduer opgange	142	52	50	40
Kvistvinduer gade	99	31	40	28
Kvistvinduer gård	197	63	77	57
Kældervinduer gård	228	90	80	58
Franske altaner Lejl.	13	1	12	0
Franske altaner/døre opgange	15	5	6	4
Døre tagterrasse udadgående	25	13	5	7
Døre, hjørnealtaner	5	2	1	2
I alt	2039	712	757	570

Ud over disse 2.039 fælles vinduer og døre, er der 95 private gårddøre, 85 private altandøre og 2 private tagterrassedøre, hvor beboerne vil få tilbud om udskiftning for egen regning.

Endelig er der ca. 180 Velux vinduer på 3. sal samt 33 kældervinduer på gadeside, der ikke udskiftes.

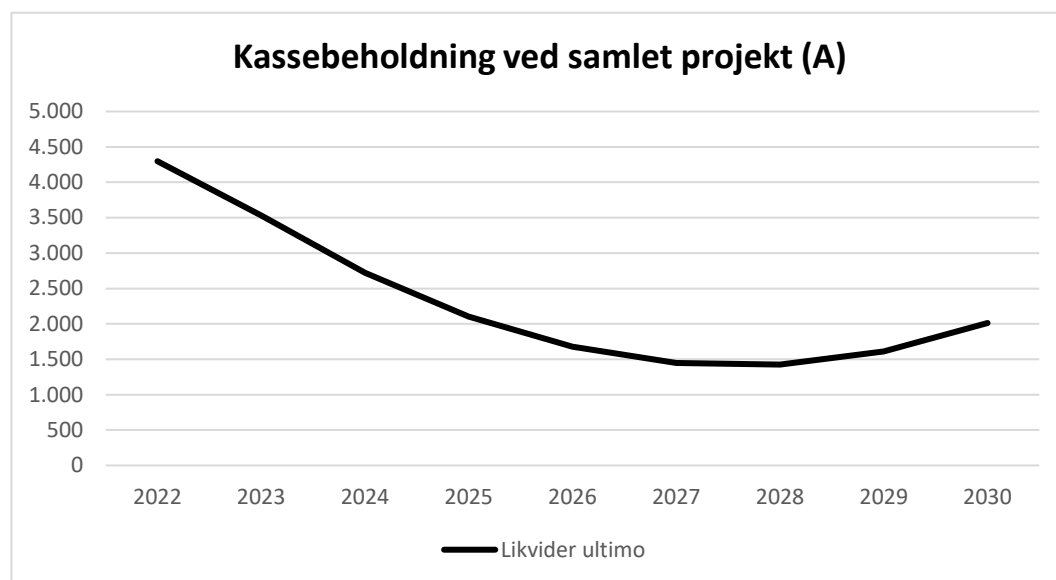
Nedenfor ses de tre prognosemodeller for hhv. det samlede projekt (A), model kun ved udskiftning af vinduer (B) og endelig en model for facaderenovering og udskiftning af vinduer (D) forskudt. En model kun vedr. facaderenovering (C) er sammenlignelig med økonomien i projekt (B) og vises derfor ikke særskilt.

Økonomien for det samlede projekt (A)

Overslagsprisen for det samlede projekt (A) er 62 mio.kr. og vores prognosemodel viser, at dette vil kræve en boligafgiftsforhøjelse på 9 %. Det svarer til ca. 200 kr. om måneden for en lejlighed på 55 kvm.

	Likviditetsprognose ved samlet projekt (A)								
(1.000)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Boligafgift og leje	16.764	16.845	18.301	18.654	19.014	19.381	19.755	20.137	20.527
Forhøjelse af boligafgift		1.457	176	180	184	187	191	195	199
Indtægter i alt	16.764	18.301	18.478	18.834	19.197	19.568	19.946	20.332	20.725
Skatter og afgifter *	-5.529	-5.586	-5.644	-5.702	-5.761	-5.821	-5.881	-5.943	-6.005
Adm. mv. *	-3.571	-3.628	-3.685	-3.744	-3.803	-3.863	-3.923	-3.984	-4.046
Omkostninger i alt	-9.100	-9.214	-9.329	-9.446	-9.564	-9.683	-9.805	-9.927	-10.051
Vedligehold *	-5.000	-5.000	-5.101	-5.152	-5.204	-5.256	-5.310	-5.363	-5.418
Spæret maling	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Vedligehold i alt	-4.000	-4.000	-4.101	-4.152	-4.204	-4.256	-4.310	-4.363	-4.418
Samlet projekt (A)		-62.000							
Nyt lån, provenu		62.000							
Kassebeh. før afdrag	3.664	5.087	5.048	5.236	5.430	5.628	5.832	6.042	6.256
Afdrag nuværende lån	-2.514								
Afdrag nyt samlet lån	0	-5.856	-5.856	-5.856	-5.856	-5.856	-5.856	-5.856	-5.856
Kassebeh. efter afdrag	1.150	-769	-808	-620	-426	-228	-24	185	400
Kassebeh. Primo	3.150	4.300	3.531	2.723	2.103	1.676	1.449	1.425	1.610
Likvider ultimo	4.300	3.531	2.723	2.103	1.676	1.449	1.425	1.610	2.010
Forhøjelse af boligafgift (%)		9%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Ekstra pr. måned for 55 kvm.		kr. 203	kr. 49	kr. 50	kr. 51	kr. 52	kr. 53	kr. 54	kr. 55

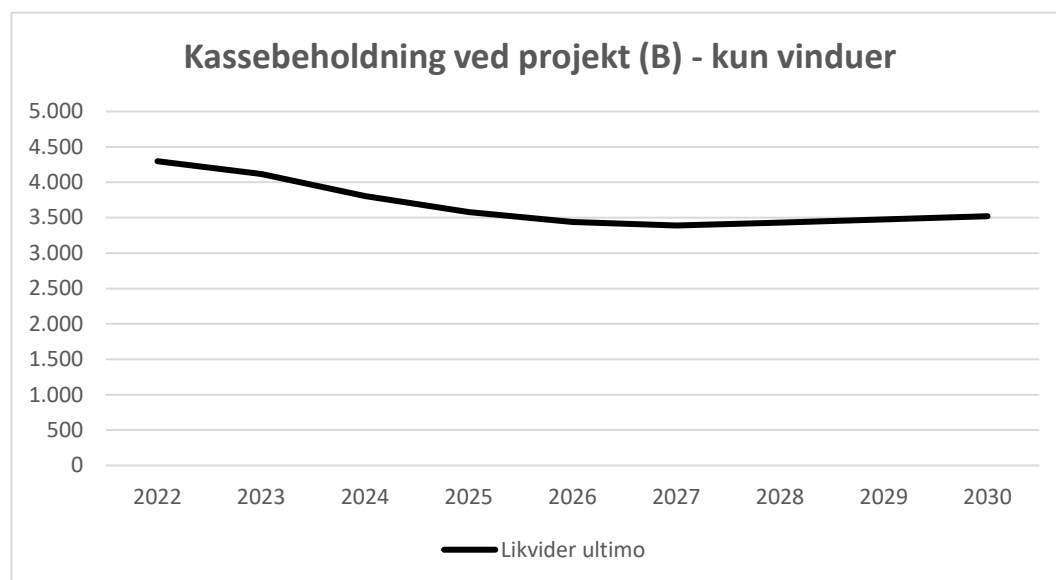
*) Der er indregnet en årlig inflation på 1,25 %



Økonomien for vinduesudskiftning (B) (eller facaderenovering (C))

Overslagsprisen for vinduesudskiftning (B) er 34 mio.kr., hvilket ifølge vores prognosemodel kræver en boligafgiftsforhøjelse på 4 %. Det svarer til ca. 90 kr. om måneden for en lejlighed på 55 kvm.

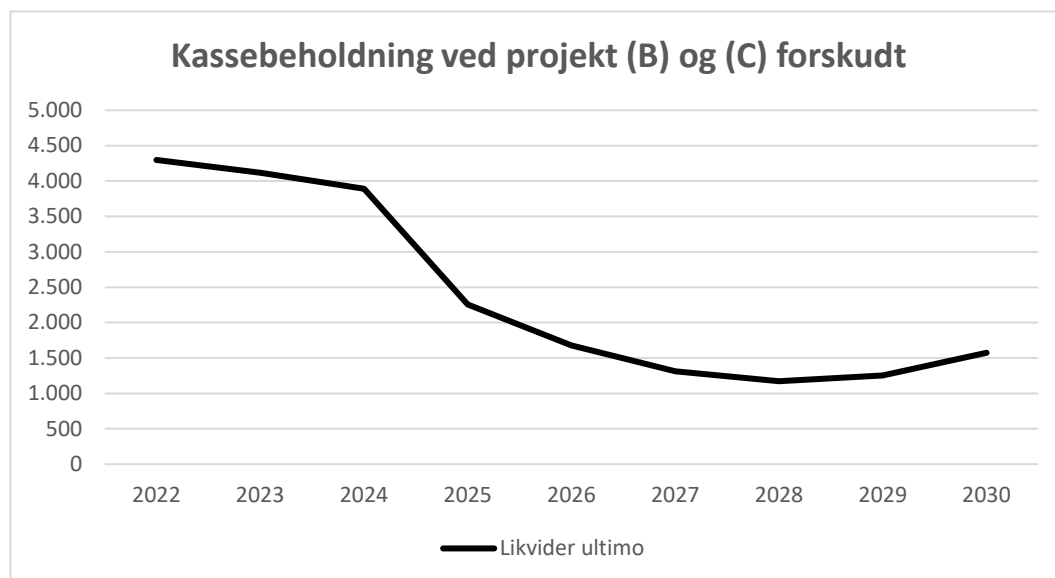
	Likviditetsprognose ved vinduesprojekt (B)								
(1.000)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Boligafgift og leje	16.764	16.845	17.492	17.660	18.000	18.174	18.524	18.703	18.883
Forhøjelse af boligafgift		647	84	170	87	175	89	90	91
Indtægter i alt	16.764	17.492	17.576	17.830	18.087	18.349	18.613	18.793	18.974
Skatter og afgifter *	-5.529	-5.586	-5.644	-5.702	-5.761	-5.821	-5.881	-5.943	-6.005
Adm. mv. *	-3.571	-3.628	-3.685	-3.744	-3.803	-3.863	-3.923	-3.984	-4.046
Omkostninger i alt	-9.100	-9.214	-9.329	-9.446	-9.564	-9.683	-9.805	-9.927	-10.051
Vedligehold *	-5.000	-5.000	-5.101	-5.152	-5.204	-5.256	-5.310	-5.363	-5.418
Spæret maling	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Vedligehold i alt	-4.000	-4.000	-4.101	-4.152	-4.204	-4.256	-4.310	-4.363	-4.418
Vindues projekt (B)		-34.000							
Nyt lån, provenu		34.000							
Kassebeh. før afdrag	3.664	4.278	4.146	4.233	4.319	4.409	4.499	4.502	4.505
Afdrag nuværende lån	-2.514								
Afdrag nyt samlet lån	0	-4.459	-4.459	-4.459	-4.459	-4.459	-4.459	-4.459	-4.459
Kassebeh. efter afdrag	1.150	-181	-313	-226	-140	-50	40	43	46
Kassebeh. Primo	3.150	4.300	4.119	3.806	3.580	3.441	3.391	3.431	3.474
Likvider ultimo	4.300	4.119	3.806	3.580	3.441	3.391	3.431	3.474	3.521
Forhøjelse af boligafgift (%)		4%	1%	2%	1%	2%	1%	1%	1%
Ekstra pr. måned for 55 kvm.		kr. 90	kr. 23	kr. 47	kr. 24	kr. 49	kr. 25	kr. 25	kr. 25
*) Der er indregnet en årlig inflation på 1,25 %									



Økonomien for facaderenovering og vinduesudskiftning forskudt (D)

Overslagsprisen for en facaderenovering (C) er ca. 35 mio.kr. og vinduesudskiftning (B) er ca. 34 mio.kr., hvilket ifølge vores prognosemodel kræver en boligafgiftsforhøjelse på 4 % i 2023 og 12 % i 2025. Det svarer til ca. 90 kr. om måneden for en lejlighed på 55 kvm. i 2023 og 287 kr. i 2025 eller i alt ca. 377 kr.

	Likviditetsprognose ved facader i 2023 + vinduer i 2025 (D)								
(1.000)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Boligafgift og leje	16.764	16.845	17.492	17.829	19.889	20.273	20.666	21.066	21.474
Forhøjelse af boligafgift		647	168	1.030	192	196	200	204	208
Indtægter i alt	16.764	17.492	17.660	18.859	20.081	20.470	20.866	21.270	21.682
Skatter og afgifter *	-5.529	-5.586	-5.644	-5.702	-5.761	-5.821	-5.881	-5.943	-6.005
Adm. mv. *	-3.571	-3.628	-3.685	-3.744	-3.803	-3.863	-3.923	-3.984	-4.046
Omkostninger i alt	-9.100	-9.214	-9.329	-9.446	-9.564	-9.683	-9.805	-9.927	-10.051
Vedligehold *	-5.000	-5.000	-5.101	-5.152	-5.204	-5.256	-5.310	-5.363	-5.418
Spæret maling	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Vedligehold i alt	-4.000	-4.000	-4.101	-4.152	-4.204	-4.256	-4.310	-4.363	-4.418
Projekter (B) + (C)		-35.000		-34.000					
Nye lån, provenu		35.000		34.000					
Kassebeh. før afdrag	3.664	4.278	4.231	5.261	6.313	6.530	6.752	6.979	7.213
Afdrag nuværende lån	-2.514								
Afdrag nye lån	0	-4.459	-4.459	-6.894	-6.894	-6.894	-6.894	-6.894	-6.894
Kassebeh. efter afdrag	1.150	-181	-228	-1.633	-581	-364	-142	85	319
Kassebeh. Primo	3.150	4.300	4.119	3.891	2.258	1.677	1.313	1.170	1.255
Likvider ultimo	4.300	4.119	3.891	2.258	1.677	1.313	1.170	1.255	1.574
Forhøjelse af boligafgift (%)		4%	2%	12%	2%	2%	2%	2%	2%
Ekstra pr. måned for 55 kvm.		kr. 90	kr. 47	kr. 287	kr. 54	kr. 55	kr. 56	kr. 57	kr. 58



Bestyrelsen anbefaler

På baggrund af ovenstående redegørelse om tilstanden på murværk og vinduer samt om den mest optimale rækkefølge (facade før vinduer) sammenholdt med økonomien, anbefaler bestyrelsen, at andelshaverne godkender det samlede projekt (A), herunder forhøjelse af boligafgiften med 9 %. Dette svarer til ca. 200 kr. ekstra om måneden i boligafgift for en lejlighed på 55 kvm.

For de 200 kr. ekstra om måneden får vi:

- Afrensning af facaden
- Udskiftning af alle fuger og ødelagte mursten
- Reparation af "lyn" og sætningsskader i murværk
- Et tæt og flot murværk
- Nye tagrender og nedløb
- Nye vedligeholdelsesfrie træ/alu vinduer og døre
- Energibesparelse og støjreduktion
- Reduktion af vedligeholdelsesomkostninger i mange år fremover

Projektet vil blive finansieret med et fast forrentet kreditforeningslån. De to nuværende lån vil blive indfriet. Der vil ikke være mulighed for individuelle betalingsløsninger.

I projektet vil indgå, at de andelshavere, der har en individuel forbedring i form af enten en dør ud til gården, en altandør eller en tagterrassedør, vil få tilbudt en udskiftning til træ/alu for egen regning. Vælger man som andelshaver at beholde den nuværende dør, skal man være opmærksom på, at både den indvendige og den udvendige vedligeholdelse fremadrettet påhviler andelshaver selv.

Der vil være opstillet et prøvevindue samt tværsnit af vinduer, når vi afholder den ekstraordinære generalforsamling - forventeligt inden sommeren 2023. Hvis tiden tillader det, kan vi overveje at sætte forslaget til afstemning på den ordinære generalforsamling den 28. marts 2023.

Vi hører meget gerne dine kommentarer til dette projekt på enten ast@abast.dk eller direkte til bestyrelsen på bestyrelsen@abast.dk

Bestyrelsen
Oktober 2022

Bilag A: Fotoregistrering af facaden