

Forslag 4. Oplæg til generalforsamling -forbedringer og reparationer Absalonsgade 28

Vores ejendom har nydt godt af den omfattende byfornyelse for mere end 20 år siden, og vi har nu levet mange år uden større udgifter til reparationer. Det er dog bestyrelsens vurdering, at det er tid til at sikre husets stand i årene der kommer. Det er f.eks. nødvendigt med omfattende reparationer af sokler og vægge som skaller i kældre mv. Der kan desuden være skjulte skader og opgaver bestyrelsen ikke har kompetencer til at vurdere, som f.eks. faste vedligehold af faldstammer og vinduer.

Bestyrelsen har derfor fået udarbejdet en Tilstandsrapport og Vedligeholdelsesplan af Bang og Beenfelt, som også bistod som rådgivende ingeniører under byfornyelsen. Der er desuden udarbejdet en Energirapport, som også har været taget i betragtning. Vi fremlægger på denne baggrund, et forslag til en vedligeholdelsesplan af ejendommen.

Tilstandsrapport (For den fulde rapport se www.absalonsgade28.dk)

Hovedkonklusion fra tilstandsrapporten er indsat neden for:

”Ejendommen er opført i gedigne byggematerialer, og ejendommen vil bestå i mange år.

Den generelle vurdering af ejendommen er, at den er i ok stand, men at foreningen skal påregne større udgifter til vedligeholdelse inden for de næste 5 år.

Ejendommen bærer præg af, at flere vedligeholdelsesopgaver er blevet udskudt.

I forbindelse med gennemgangen blev der registreret flere arbejder, som bør udføres straks (<1år):

- Pudsreparationer på indvendige kældervægge.
- Pudsreparationer og malerbehandling af udvendige sokler.

Som større vedligeholdelsesopgaver inden for de næste 5 år kan bl.a. nævnes:

- Restaurering af eksisterende vinduer.
- Renovering af hovedtrappeopgange.
- Eftergang/renovering af udvendige døre.
- Efterisolering af gennemgang i baghus.

Det anbefales at iværksætte de beskrevne bygningsarbejder inden svigt i bygningsdele får bekostelige konsekvenser.”

Bang og Beenfelt har fremlagt et prisoverslag for den fulde vedligeholdelsesplan, som beløber sig i 4,3 mio. kr. over en 10-årig periode. Dette er inklusiv forslag om en vinduesrenovering i 2020 til en samlet pris på 2,7 mio. kr., hvoraf stilladsarbejdet forventes at koste ca. 1 mio. kr. (se vedlagte bilag 1 fra rapporten).

Energirapport (For den fulde rapport se www.absalonsgade28.dk)

Energimanden har været forbi, og er kommet med nogle forslag til forbedringer. Vores aktuelle energimærker er D. Et hus siges at være energimæssigt rentabelt ved energimærke C. Nye huse skal bygges til energimærke A.

Vores energiregning er pt. på ca. 173.000 kr. årligt, med et CO2 udslip (for dem som måtte interessere sig for andet end kroner og ører) på 29,32 ton om året.

Hvis vi gennemfører nedenstående forslag, kommer vi op i klasse C.

Følgende forslag ser bestyrelsen som relevante i vores aktuelle situation. Vi er primært gået efter dem, som har størst effekt og som tjener sig selv ind på relativt kort tid. Bestyrelsens forslag til investeringer fremgår af tabellen neden for.

Forbedring	Investering	Årlig besparelse i kr.	Årlig besp. i ton CO ₂	Tilbagebetaling i år	Årligt afkast
1) Isolering mellemgang	60.800	4.100	0,87	15	6,7%
2) Isolering vinduer - opgange	61.600	6.500	1,37	9	10,6%
3) Ny udsugningsventilator	35.000	5.500	1,64	6	15,7%
4) Isolering varmfordelingsrør	1.500	400	0,07	4	26,7%
5) Ny cirkulationspumpe	4.500	1.100	0,31	4	24,4%
6) Nye hoveddøre - opgange	80.000	3.200	0,68	25	4,0%
Total	243.400	20.800	4,94	12	8,5%

Beskrivelse af forslag

- 1) FORBEDRING Væg mod port i baghus isoleres udvendigt med 100 mm. facadeisolering, afsluttet med puds eller plade.
Alternativt isoleres væggen tilsvarende indefra. Bemærk, at der skal iagttages særlige forholdsregler i forbindelse med indvendig efterisolering, da der vil være en betydelig risiko for, at der vil kunne opstå skimmelvækst i konstruktionen.
OBS dette er også indeholdt i Tilstandsrapport fra Bang og Beenfelt.
- 2) FORBEDRING Vinduer med 1-lags glas monteres i alle opgange med indvendige forsatsruder af 1-lags energirude, hvor ruden monteres på den eksisterende vinduesramme og tætningen monteres på karmen (som Opto-glas). Alternativt udskiftes vinduerne til nye, monteret med 3-lags energiglas, varm kant og gasfyldning.
- 3) FORBEDRING Udsugningsventilator i forhus erstattes af ny energibesparende ventilator med skovlhjul og el-sparermotor.
- 4) FORBEDRING Uisolerede varmfordelingsrør og komponenter (flanger og ventiler) i varmecentral isoleres, op til 50 mm med rørskåle eller lamelmåtter. Ventiler monteres evt. med aftagelige isoleringskapper.
- 5) FORBEDRING Cirkulationspumpe til varmtvands-cirkulation udskiftes til ny A-mærket pumpe.
- 6) FORBEDRING Dørpartier ved trapper i opgangene udskiftes til nye velisolerede yderdøre monteret med 2 lags energiglas, varm kant og krypton gasfyldning. Forslaget er taget op, idet forslaget med isolering af vinduer kun nytter lidt, hvis døren er piv utæt!
OBS dette er også indeholdt i Tilstandsrapport fra Bang og Beenfelt, som dog mener vi skal reparere dørene.

Finansieringsmodeller

Bestyrelsen fremsætter følgende modeller for en vedligeholdelsesplan for de næste 10 år+ samt finansiering heraf. Begge modeller bygger på anbefalinger fra tilstands- og energirapporten, med igangsættelse af samtlige anbefalede vedligehold og et udvalg af energiforbedringerne (de seks ovenstående). Det bemærkes, at alle beløb er baseret på estimater.

Model 1

I tilstandsrapporten er der en række større vedligehold inden for de første år i anbefalingen. For en forening uden større opsparing, som det er tilfældet i vores, kan dette være en udfordring uden at skulle optage større lån. I model 1 er vinduesprojektet udskudt til budgetår 2023-2024, så foreningen har mulighed for at spare op til de store projekter der ligger i årene op til.

Med denne model er der ingen ændringer i den nuværende låntagning. Det betyder at foreningens lån i gennemsnit vil ophøre hvert 10. år, hvilket frigiver midler i budgettet. Hvis vi f.eks. betaler vores lån fra byfornyelsen af som planlagt, vil vi om knap 10 år have ca. 275.000 kr. mere i budgettet til vedligeholdelse (ny låntagning), nedsættelse af huslejen e.lign. om året.

Vedligehold i hele kr.	Budgetår						
	18/19	19/20	20/21	21/22	22/23	23/24	Varigt
Kælder og sokkel	100.000		30.000				
Kloak, afløb og varmeanlæg		50.000					
Energiforbedring 2, 3, 4 og 5.		100.000					
Tagrender			5.000				
Udvendige døre			100.000				
Efterisolering i baghus			75.000				
Ventilation og hovedport				50.000			
Trapper					800.000		
Afsætning til øvrigt vedligehold	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	150.000	150.000
30 år lån til vinduesprojekt						200.000	200.000
Afdrag på afdragsfrit lån			100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
I alt	140.000	190.000	350.000	190.000	940.000	450.000	450.000
Finansiering i hele kr.	B18/19	B19/20	B20/21	B21/22	B22/23	B22/23	Varigt
Vedligeholdelseskonto	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
10% Huslejestigning B18/19	50.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
10% Huslejestigning B19/20		50.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
10% Huslejestigning B20/21			50.000	100.000	100.000	100.000	100.000
I alt	200.000	300.000	400.000	450.000	450.000	450.000	450.000
Kontobevægelser i hele kr.	B18/19	B19/20	B20/21	B21/22	B22/23	B22/23	Varigt
Vedligehold i alt	140.000	190.000	350.000	190.000	940.000	450.000	450.000
Finansiering i alt	200.000	300.000	400.000	450.000	450.000	450.000	450.000
Opsparing til overførsel	60.000	170.000	220.000	480.000	-10.000	-10.000	0

Model 2

I nedenstående forslag igangsættes vinduesprojektet rettidigt iht. tilstandsrapporten. Dette finansieres af en låneomlægning af alle foreningens nuværende lån, hvilket er nødvendig for opbygning af ekstra likviditet i perioden. Det forventes endvidere at foreningens kassekredit bruges fuldt ud i budgetåret 2022-2023.

Med denne model forventes det at vedligeholdelseskontoen har et overskud på 100.000 kr. varigt.

Med denne model omlægges alle forenings nuværende lån til ét 30-årigt fastforrentet lån. Det betyder at foreningen sparer penge på kort sigt (mindre afdrag da disse spredes over en længere periode, til gengæld bliver renteutgiften større og den samlede tilbagebetaling større for perioden samlet set). Vi må desuden

forvente at skulle finansiere fremtidigt vedligehold ved opsparinger (bl.a. fra overskuddet på vedligeholdelseskontoen), eller ved huslejestigninger ved ny låntagning.

Vedligehold i hele kr.	Budgetår						
	18/19	19/20	20/21	21/22	22/23	23/24	Varigt
Kælder og sokkel	100.000		30.000				
Kloak, afløb og varmeanlæg		50.000					
Energiforbedring 2, 3, 4 og 5.		100.000					
Tagrender			5.000				
Udvendige døre			100.000				
Efterisolering i baghus			75.000				
Ventilation og hovedport				50.000			
Trapper					800.000		
Afsætning til øvrigt vedligehold	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	150.000	150.000
30 år lån til vinduesprojekt			200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Afdrag på afdragsfrit lån (indgår i omlægning)			0	0	0	0	0
I alt	140.000	190.000	450.000	290.000	1.040.000	350.000	350.000
Finansiering i hele kr.	B18/19	B19/20	B20/21	B21/22	B22/23	B22/23	Varigt
Vedligeholdelseskonto	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
10% Huslejestigning B18/19	50.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
10% Huslejestigning B19/20		50.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
10% Huslejestigning B20/21			50.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Låneomlægning			140.000	140.000	140.000	140.000	140.000
I alt	200.000	300.000	540.000	450.000	450.000	450.000	450.000
Kontobevægelser i hele kr.	B18/19	B19/20	B20/21	B21/22	B22/23	B22/23	Varigt
Vedligehold i alt	140.000	190.000	450.000	290.000	1.040.000	350.000	350.000
Finansiering i alt	200.000	300.000	540.000	450.000	450.000	450.000	450.000
Opsparing til overførsel	60.000	170.000	260.000	420.000	-170.000	-70.000	100.000

Vi kommer altså ikke over at skulle hæve huslejen over de næste par år, vi vil til gengæld kunne klare en del vedligeholdelse og reparation, uden at skulle betale ekstra i form af låntagning - fraset vinduesprojektet.

Samlet set vurderer bestyrelsen at det bedste for andelsboligforeningen som helhed er model 1, idet vi her kan forvente den laveste samlede tilbagebetaling for perioden. Imidlertid kan man argumentere for at model 2 giver en mere retfærdig afbetaling af vedligeholdelse og reparationer, idet foreningen de næste 10 år betaler forholdsvis mere til aktuelle vedligehold i model 1, som fremtidige andelshavere jo også kommer til at nyde godt af.

Bestyrelsen mener på denne baggrund, at forskellen i en evt. besparelse mellem de 2 modeller ikke alene kan tilsige, hvilken der bør vælges, og lægger derfor op til at generalforsamlingen tilkendegiver sin mening.