

Tag - & facaderenovering 2011



Baggrund

Ejendommens tag er det oprindelige fra 1929-1930 og det er nu modent til udskiftning.

P.t. bruges mellem kr. 15-20.000 årlig på vedligeholdelse af taget, en udgift som vi naturligvis sparer, da udgifterne til taget i de kommende år vil være minimale.

Samtidig er ejendommens facader ramt af lyn i fuger, samt generel nedslidning.

Projektet

Projektet er opdelt i flere faser, og det er hensigten at vi får lavet det hele nu.

Bestyrelsens holdning er, at Tag og Facade arbejder er **Nødvendige Arbejder**, altså noget der skal laves nu.

Diverse arbejder, er **Ønskelige Arbejder** som er ikke absolut nødvendige arbejder, men er dog ting som alligevel bør laves indenfor nogle år.

Tag

- Der lægges nyt tegtag med fast undertag.
- Skorstene fjernes
- Nye tagrender i zink, samt nye nedløbsrør.

Facader

- Facaden mod gård og gade afvaskes, og nødvendige fuger repareres
- Udskiftning af ødelagte sten.
- Alle ledninger på facaden i gården, samles i kabelkasser eller andet.
- Lysninger ved indgangspartier mod gaden renses og males.
- Soklen på hele ejendommen repareres og males.
- Alle vinduer incl. Kældervinduer males.

Diverse

- Nyt gelænder i gård og ved glarmesterforretning.
- Ny indgangsdør i 17 kld.
- Indgangspartier mod gaden renoveres, med fjernelse af asfalt samt nye fliser.
- Nye fliser ved glarmesterforretning
- Trappesten ved alle indgange renoveres.
- Ny lamper ved bagdøre.

Tilbud fra entreprenør.

E/F har indhentet tilbud på disse arbejder hos Lundbæk & Hansen Bygningsforbedring A/S, Holte.

Pris incl. Stillads og moms kr. 3.864.375

Den totale pris for projektet incl. omkostninger til rådgiver og advokat og uforudsete omkostninger udgør 4.049.375 kr.

Vi har sammen med foreningens rådgiver, Terkel Pedersen Rådgivende Ingeniør, Holbæk, fundet tilbuddet fornuftigt og prisen er absolut konkurrencedygtig.

Vi har ikke i denne omgang indhentet flere tilbud, men ifm. altanprojektet i 2006 fik vi tilbud på udskiftning af taget til en pris som ligger i niveau som det nuværende. Ligeledes har foreningen fra NRGI fået lavet et overslag over rep. af tag og facader som lå væsentligt over det nuværende tilbud.

Finansiering

Bestyrelsen foreslår, at projektet finansieres efter følgende model.

- Kr. 700.000 fra foreningens opsparing
- Kr. 600.000 opkræves ekstraordinært hos ejerne
- Kr. 2.749.375 i fælleslån fra Danske Bank, lånetilsagn foreligger.
- Stigning i fællesbidrag i 2016

Fælleslån

Fælleslånet optages over 30 år til en rente på 6%. Såfremt du ikke ønsker at deltage i fælleslånet, kan du indbetale din andel. Dette kan også ske ved ejerskifte.

Ved fælleslån på kr. 2.749.375 udgør din andel af lånet:

- 8. Andele.....kr. 83.950
- 10. Andele....kr. 104.938
- 13. Andele....kr. 136.419

Vi arbejder på at få en lavere rente, og vi indhenter også endnu et lånetilbud fra en anden bank.

Fællesbidrag

Her en oversigt over fællesbidrag, opdelt om man deltager i fælleslån eller ikke.

	Deltager i fælleslån	Deltager ikke i fælleslån
8 andele	Kr. 3.823 pr. kvrt.	Kr. 2.408 pr. kvrt.
10 andele	Kr. 4.779 pr. kvrt.	Kr. 3.010 pr. kvrt.
13 andele	Kr. 6.212 pr. kvrt.	Kr. 3.913 pr. kvrt.

Dvs. indbetaler du din andel af fælleslånet, falder dit fællesbidrag med ca. 37%.

Foreningens økonomi

Der er udarbejdet et budget for 2011-2020 som viser foreningens økonomi såfremt projektet starter efteråret 2011 og med optagelse af fælleslånet på kr. 2.749.375. Vi vil fortsat have en fornuftig økonomi i foreningen, samt en løbende opsparing til nødvendige reparationer. Det er meningen at fællesbidraget hæves med ca. 8% i 2016.

Bilag

1. Entreprise, opdelt i **Nødvendige Arbejder** og **Ønskelige Arbejder**
2. Model 1, **Nødvendige Arbejder** og **Ønskelige Arbejder** laves
3. Model 2, **Nødvendige Arbejder** laves
4. Oversigt over ekstrabetaling, samt andel af fælleslån
5. Tilbud fra Lundbæk & Hansen Bygningsforbedring A/S.
6. Lånetilbud fra Danske Bank... **mangler pt.**
7. Historiske indtægter/udgifter 2000-2010
8. Budget 2011-2020, uden tag- facaderenovering