

A/B STUDSGÅRDEN FACADERENOVERING

Herved Indkaldes til
Ekstra ordinær generalforsamling
3. juni 2013

Generalforsamlingen afholdes i
Nørrebrohallen

Der vil være følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Vedtagelse af renoveringsprojekt

Afstemningsprocedure kan ses på sidste side.



Baggrund

De nuværende facadeelementer undergår en nedbrydning der gør at facadebetonen skal fastgøres. Nedbrydning opstår fordi CO₂ fra luften trækker ind i betonen, hvor den reagerer med armeringsjernene som er begynder at ruste.

Der er foretaget forskellige undersøgelser af facadebetonen som siger at vi har en karbonisering af armeringen i betonen, som på sigt kan betyde at forpladerne kan falde ned og derfor bør en facaderenovering påbegyndes.

Ejendommen har i dag 50 mm isoleringslag bag ved den nuværende facade. Den meget ringe isolering, der er i elementerne gør, at der vil være meget stor fordel i at isolerer facaden samtidig og udføre en facade der gennem mange år vil være fri for vedligeholdelse. Derfor vil den nye beklædning af facaden indeholde 250 mm isolering, hvilket også vil kunne nedbringe varmeregningen.

Målet

At sørge for at der ikke længere er fare for nedfald. Få en fremtidssikret facadeløsning som kræver et minimum af vedligeholdelse.

Samtidig indlægge ekstra isolering så ejendommen energioptimeres og ligeledes lever op til kravene i bygningsreglementet om isolering.

Hvad skal der gøres

Nuværende facadebeklædning erstattes og der isoleres med 250 mm mineraluld.

Den ekstra isolering gør at det vil være nødvendigt at rykke vinduerne ud, så de sidder rigtigt i forhold til den nye kuldebro i facaden.

Som nævnt i indledningen er renoveringen påkrævet for at bevare bygningerne i levedygtig stand. Det er lovbestemt at ved større renoveringsarbejder er man som privat eller forening påkrævet at overholde nye bygningsstandarder indenfor bl.a. isolering, hvorfor bygningen underordnet af hvilken løsning vi vælger vil have et tykkere lag isolering. Det tykkere lag isolering medfører at bygningen bliver bredere, da murene bliver tykkere. De tykkere mure medfører at vinduerne med den placering de har i dag, ikke vil flygte med ydermuren, men vil sidde indsunket i muren, når man ser det udefra. Dette vil medføre et dårligere lysindfald, da den bredere mur vil skygge for vinduet både i toppen og på siderne. Vores vinduer har ca. 10 års levetid tilbage, men i alle 3 forslag er der kalkuleret med at der skiftes til nye vinduer. Dette skyldes at;

1. Isoleringen i de gamle vinduer er betydeligt ringere end i nye vinduer
2. Vinduerne er dårligt monteret isoleringsmæssigt, hvilket er konstateret via varmekameraer, der viser at isoleringen omkring vinduerne er dårlig. Når væggene isoleres mere vil vinduerne være det "svage led" i bygningen ift. Isolering og varmetab.
3. Vinduerne vil give mere lys og varme hvis de flyttes ud så de flygter med ydervæggen.
4. Vinduerne vil skulle skiftes om ca. 10 år hvilket vil medføre at håndværkere skal have adgang til lejligheden igen med de ulemper det medfører i form af opsætninger af skabe og lignende omkring vinduerne vil skulle fjernes i alle rum, opsætningen vil blive dyrere da der er ikke stilladser containere etc. på dette tidspunkt



Hvad skal der stemmes om

Bestyrelsen har igennem en årrække arbejdet med at undersøge mulighederne for en renovering af ejedommens facader.

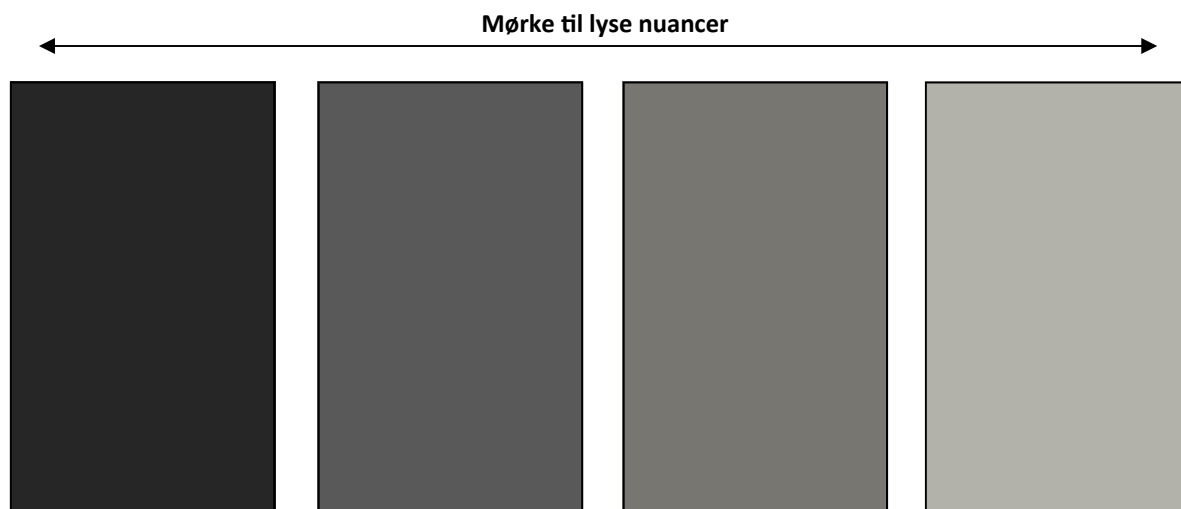
Dette har udmøntet sig i 3 forslag :

- Forslag 1— Den billigste (side 4)
- Forslag 2—Den optimerede (side 5)
- Forslag 3—Den eksklusive (side 6)

Derudover skal der stemmes om:

- Valg af farve (lyse eller mørke nuancer)
- Tilvalgsmuligheder

I forbindelse eller efter facaderenoveringen kan der være beboere der ønsker at skifte karnapvæggen (partiet mellem karnappen og stuen i 3 og 4 værelses lejligheder). Da bestyrelsen ikke vil blande sig i hvilken type væg der opsættes foreslår bestyrelsen at vedligehold af væggen overgår til de enkelte andelshavere.



FORSLAG 1—DEN BILLIGSTE



Farveforslag

Lysegrå/
mørkegrå



Farveforslag

Mørkegrå/
sort



FORSLAGETS INDEHOLDER

Forslaget er det billigste bestyrelsen kan stå inde for og den omkostning der er anført ud for hver lejlighed nedenfor er et udtryk for den lavest mulige meromkostning der vil komme ved de enkelte lejligheder ved facadeprojektet uden tilvalg.

Her anvendes en rustbeskyttet stålfacade som vi kender det fra gavlene i dag (blå og turkis). Ved jorden er det en facade af polymerbeton, der isoleres med 250mm mineraluld. Indgangsdøre til opgang og kælder udskiftes og der laves en ny overdækning. Vinduerne udskiftes og fremrykkes så de flugter med kanten af ydervæggen. Dette medfører at der kommer en større indvendig vindueskarm.



FORSLAG 1 - ØKONOMI

BUDGET		
ENTREPRISE		46.335.823
TEKNISK RÅDGIVNING	12%	5.560.299
ADMINISTRATION AF BYGGESAG	1,50%	695.037
FORSIKRING	0,20%	92.672
BYGHERREUDGIFTER	0,10%	46.336
BYGGETEKNISKE UDGIFTER I ALT ekskl. moms		52.730.167
BYGGETEKNISKE UDGIFTER I ALT inkl. moms		65.912.708
BYGGE LÅNSRENTER	3,0%	1.977.381
FINANSIERINGSOMKOSTNINGER	3,0%	1.977.381
UDGIFTER BYGGESAG inkl. moms		69.867.471

ÅRLIG NØDVENDIG STIGNING		1.912.048
	ÅRLIG	MDR
NØDVENDIG STIGNING LEJLIGHEDSTYPE 46	2.944	245
NØDVENDIG STIGNING LEJLIGHEDSTYPE 84	5.375	448
NØDVENDIG STIGNING LEJLIGHEDSTYPE 87	5.567	464
NØDVENDIG STIGNING LEJLIGHEDSTYPE 100	6.399	533

FORSLAG 2—DEN OPTIMEREDE



Farveforslag

Lysegrå/
mørkegrå



Farveforslag

Mørkegrå/
sort



FORSLAGETS INDEHOLDER

Samme som forslag 1, men her er facaden ikke af stål, men polymerbeton hele vejen op.

Derudover er opgangen designet med en glasfacade hele vejen op. Indefra er der dog stadig beton og alm. vinduer. Glasset er dermed udelukkende kun for udseendets skyld. Der er ikke nævneværdig prisforskel om det er glas eller beton, så det er smag eller behag. Formålet er at undgå at have for store ensartede flader, hvilket det nemt kommer til når vores bygninger er så markant store.



FORSLAG 2 - ØKONOMI

BUDGET		
ENTREPRISE		50.794.415
TEKNISK RÅDGIVNING	12%	6.095.330
ADMINISTRATION AF BYGGESAG	1,50%	761.916
FORSIKRING	0,20%	101.589
BYGHERREUDGIFTER	0,10%	50.794
BYGGETEKNISKE UDGIFTER I ALT ekskl. moms		57.804.044
BYGGETEKNISKE UDGIFTER I ALT inkl. moms		72.255.055
BYGGELÅNSRENTER	3,0%	2.167.652
FINANSIERINGSOMKOSTNINGER	3,0%	2.167.652
UDGIFTER BYGGESAG inkl. moms		76.590.359

ÅRLIG NØDVENDIG STIGNING	2.315.422
MDR. STIGNING FOR LEJLIGHEDSTYPE 46	297
MDR. STIGNING FOR LEJLIGHEDSTYPE 84	542
MDR. STIGNING FOR LEJLIGHEDSTYPE 87	562
MDR. STIGNING FOR LEJLIGHEDSTYPE 100	646

FORSLAG 3—DEN EKSKLUSIVE



Farveforslag

Lysegrå/
mørkegrå



Farveforslag

Mørkegrå/
sort



FORSLAGETS INDEHOLDER

Som 2, men glasfacade ved trappeopgange laves gennemgående, dvs. at der vil ikke være beton på indersiden, hvilket vil give meget mere lys i opgangene og et bedre udsyn. Der males trappeopgange ensfarvet hele vejen op.

Der foretages energioptimering på el-installationer og isolering af kælderlofter. Der integreres et ny ventilationssystem i facaden, hvilket betyder at vil skulle laves borer i lejligheder for at koble ventilationssystemet til. Ventilationssystemets formål er at kunne skifte luften i lejlighederne ud effektivt uden store varmetab som ved hyppig udluftning via vinduer.

Alle karnapper flyttes 45 cm ud – dette betyder at der opnås 45 cm mere gulvplads i karnappen.



FORSLAG 3 - ØKONOMI

BUDGET			ÅRLIG NØDVENDIG STIGNING		3.741.712
ENTREPRISE		66.559.583	MDR. STIGNING FOR LEJLIGHEDSTYPE 46		480
TEKNISK RÅDGIVNING	12%	7.987.150	MDR. STIGNING FOR LEJLIGHEDSTYPE 84		877
ADMINISTRATION AF BYGGESAG	1,50%	998.394	MDR. STIGNING FOR LEJLIGHEDSTYPE 87		908
FORSIKRING	0,20%	133.119	MDR. STIGNING FOR LEJLIGHEDSTYPE 100		1.044
BYGHERREUDGIFTER	0,10%	66.560			
BYGGETEKNISKE UDGIFTER I ALT ekskl. moms		75.744.805			
BYGGETEKNISKE UDGIFTER I ALT inkl. moms		94.681.007			
BYGGELÅNSRENTER	3,0%	2.840.430			
FINANSIERINGSOMKOSTNINGER	3,0%	2.840.430			
UDGIFTER BYGGESAG inkl. moms		100.361.867			

INDIVIDUELLE TILKØBSMULIGHEDER

I forbindelse med afstemning om hvilket facadeprojekt der skal anvendes, skal der også stemmes om muligheden for at få individuelle tilkøbsmuligheder. De enkelte muligheder der skal stemmes om er, muligheden for udvidelse af eksisterende karnapper, muligheden for opsætning af altaner på køkkensiden for 2-, 3- og 4-værelseslejligheder samt på stuesiden i 1-værelseslejligheder. Den sidste tilkøbsmulighed består i muligheden for at få franskealtaner.

På den ekstraordinære generalforsamling skal du ikke stemme ud fra om Du selv vil have en af tilkøbsmulighederne, men om Du mener at der skal være en mulighed for at tilkøbe dem. Du vil således senere skulle vælge hvorvidt Du vil have nogle af tilkøbsmulighederne. Til den ekstraordinære generalforsamling skal der udelukkende stemmes om hvorvidt diverse tilkøbsmuligheder, skal kunne vælges af den enkelte andelshaver efterfølgende. Altså kan man godt stemme for tilkøbsmulighederne, uden selv at tilkøbe dem.

Karnapper – flytte ca. 45 cm ud, tillæg i boligafgift ca. 219 kr./md.

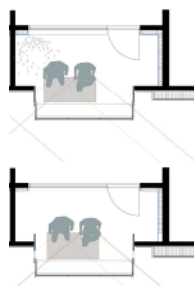
Isolering og facadebeklædning vil tilsammen forøge facaden med ca. 33 cm. Da den nye facadeisolering bliver friholdt fra karnapperne som de er nu, vil der også uden en udvidelse af disse, stadig være et skråt udsyn fra de små sidevinduer. Som tilkøbsmulighed kan den eksisterende karnap ombygges, således at den rykkes ca. 45 cm ud. Såfremt alle ønsker en udvidelse af deres karnap, falder prisen pr./md. med ca. 5%.

På den ekstraordinære generalforsamling skal der som det første stemmes om, hvorvidt en udvidelse af karnapper skal være en del af hovedprojektet. Såfremt der stemmes for dette, vil det blive pålagt alle at få udvidet deres karnap med den følge, at alle stiger ca. 209 kr./md.

Såfremt der ikke er flertal for denne løsning, skal der stemmes om hvorvidt det skal være frivilligt at få udvidet sin karnap. Såfremt der stemmes for dette er det **kun** folk der senere bestiller en udvidelse af deres karnap, der vil blive pålagt et tillæg i boligafgift på ca. 219 kr./md. Uden flertal for dette, vil ingen få mulighed for at udvide deres karnap.



Snit, varierede altandybder



Altan og fransk altan – tillæg i boligafgift henholdsvis ca. 360 og 170 kr./md.

På køkkensiden for 2-, 3- og 4-værelseslejligheder samt på stuesiden i 1-værelseslejligheder er der mulighed for enten at få en altan eller en fransk altan. Såfremt en af disse muligheder vælges, skal radiatoren flyttes, mens det allerede eksisterende vinduesbrystning skæres ned til gulvet. Denne ændring vil skabe mere lys i de enkelte lejligheder. Størrelsen på altan er ca. 110 x 270 cm.

Der vil evt. også være mulighed for tilkøb af en større altan, for så vidt angår de 3- og 4-værelseslejligheder. Altanen kunne evt. forbinde køkkenet med værelset, således at der er udgang til altanen fra begge rum. Dette vil selvfølgelig medføre et større tillæg til huslejen.



Altan



Fransk altan

Afstemningsprocedure

1. Valg af renoveringsprojekt

I forhold til normal afstemningsprocedure, vil afstemningsforløbet være i følgende forslagsrækkefølge.

Forslag 3

Forslag 2

Forslag 1

Grunden til den omvendte rækkefølge er, at man stemmer om det mest vidtgående forslag først. Det vil sige det dyreste og dermed behandles forslag 3 først.

Ved en vedtagelse af et af forslagene bemyndiges bestyrelsen, til at til at igangsætte registrering, projektering og indhentning af tilbud vedrørende – det i forlaget nævnte projekt - herunder at indgå aftale med rådgivere og administrator.

På grundlag af de indkomne tilbud bemyndiges bestyrelsen til at igangsætte byggeriet samt at indgå de nødvendige aftaler - herunder med entreprenører - samt hjemtage lån til byggesagen jf. forslaget budget, ligesom bestyrelsen bemyndiges til at iværksætte stigning i boligafgiften og eventuelt hjemtage lånet i forbindelse med en omlægning af de eksisterende lån.

Boligafgiftsforhøjelsen er beregnet på basis af et 3 % fastforrentet lån med afdrag. Bestyrelsen bemyndiges til at sammensætte finansieringen så andelshaverne ikke stilles ringere.

Boligafgift beregningen er ligeledes baseret på at foreningen skyder 13 millioner ind i projektet fra opsparat likviditet.

Det forslag der først opnår flertal vil være vedtaget og eventuelle efterfølgende forslag vil ikke blive behandlet.

2. Valg af farve

Efter at generalforsamlingen har valgt et af de tre forslag, vil farvevalg blive behandlet. Her vil der blive stemt om henholdsvis lys og mørk nuance. Her vil det farveforslag der opnår højst tilslutning være vedtaget.

3. Mulighed for tilkøb

Slutteligt vil der blive stemt om muligheden for eventuelle tilkøbsmuligheder. Disse vil blive behandlet i samme rækkefølge som de er nævnt på side 7.

Der gøres opmærksom på, at bestyrelsen ved en vedtagelse af tilkøbsmuligheder, er bemyndiget til at udvide lånebehovet, svarende til udgiften til de ekstra tilkøb efter deltagende antal.

