



A/B Gl. Skovlundevej 29-109

**Referat af ordinær generalforsamling
afholdt den 27. oktober 2022, kl. 19.00
Sted: Bestyrelseslokalet**

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften. Der budgetteres med 2 % stigning i boligafgiften pr. 1/11-2022.
5. Forslag.
Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med en ny revisor med en budgetramme på kr. 22.000.
Bestyrelsen foreslår afståelse af areal.
Bestyrelsen foreslår byggeprojekt.
6. Valg af bestyrelse og suppleanter. Bestyrelsen skal bestå af 3-5 medlemmer samt 1-2 suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

På generalforsamlingen var repræsenteret 30 ud af en total på 69 lejligheder, heraf 8 ved fuldmagt. Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved administrator Tomas B. Christiansen (TBC).

Ad 1 - Valg af dirigent og referent.

TBC blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt og afholdt rettidigt samt var beslutningsdygtig jf. foreningens vedtægter.

TBC blev tillige valgt som referent.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til beretningen, hvorefter den blev taget til efterretning.

Beretningen er vedlagt bagerst i dette referat.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Årsrapporten for 2021-22 blev fremlagt af dirigenten.

Årsrapporten udviste et underskud på kr. 881.599 efter afdrag på foreningens lån ift. et budgetteret

underskud på kr. 238.228. Det øgede underskud skyldes primært, at det har været nødvendigt at bruge kr. 463.550 på reparation af taget.

Andelskronen er i regnskabet opgjort til 83,4768, som er uændret ift. den senest godkendte andelskrone.

Regnskabet for 2021-22 inkl. en andelskrone på 83,4768 blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten gennemgik på bestyrelsens vegne nøgleoplysningernes bilag 4.

Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.

Der var i det fremsendte budget lagt op til en 2 % stigning i boligafgift pr. 1/11-2022

Budgettet med en 2 % stigning i boligafgiften pr. 1/11-2022 blev enstemmigt godkendt.

Ad 5 – Forslag.

Alle forslag og bilag er vedlagt bagerst i dette referat.

5.1) Bestyrelsen foreslår byggeprojekt.

Bestyrelsen havde til behandling af forslaget, inviteret Peter Clausen fra Living Better til at præsentere ventilationsvinduer og besvare spørgsmål.

Bestyrelsen havde ligeledes inviteret Tim Falk Claudi fra Realkredit Danmark, til at fortælle om finansieringen i byggesagen. Det blev blandt andet oplyst at den korte rente/Cibor6-renten er steget, siden byggebudgettet blev udarbejdet, og at den budgetterede stigning i boligafgiften i budget 1 – finansieringsforslag 1 – vil være 12 % i stedet for de 10 %, der fremgik af det udsendte forslag. Ligeledes vil den budgetterede stigning i boligafgiften i budget 1 – finansieringsforslag 2 – være 7 % i stedet for de 5 %, der fremgik af det udsendte forslag.

Efter besvarelse af spørgsmål og en længere debat, blev byggeprojektet indeholdende tag og vinduesudskiftning med en budgetramme på kr. 21.675.000, finansieret med henholdsvis et 30-årigt fastforrentet lån med afdrag og et 30-årigt Cibor6-lån med 10 års afdragsfrihed sat til afstemning.

Forslaget, som kunne vedtages med simpelt flertal, blev vedtaget med 16 stemmer for, 13 imod og 1 blank.

5.2) Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med en ny revisor med en budgetramme på kr. 22.000.

Forslaget blev vedtaget med 29 stemmer for og 1 blank.

5.3) Bestyrelsen stiller forslag om afståelse af areal til Ballerup Kommune.

En beboer spurgte ind til, hvilken betydning afståelsen forventes at have på ejendomsvurderingen, og bestyrelsen valgte at trække forslaget tilbage med henblik på, at få det undersøgt nærmere.

Samtidig blev bestyrelsen opfordret til at prøve at få et bedre tilbud fra Ballerup Kommune.

Ad 6 – Valg af bestyrelsen.

Bestyrelsen skal bestå af 3-5 medlemmer samt 1-2 suppleanter.

Bestyrelsesmedlem Kirsten Venbjerg og Nicoline Laustsen er begge på valg i år, og begge blev genvalgt for en 2-årig periode.

Suppleant Mathilde Nielsen og Ane Johanne Varmark er begge på valg i år, og begge blev genvalgt for en 1-årig periode.

Bestyrelsen har konstitueret sig med Laura Christensen som bestyrelsesformand og Kirsten Venbjerg som næstformand.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Bestyrelsesformand	Laura Christensen	på valg 2023
Næstformand	Kirsten Venbjerg	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem	Kim Trans	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem	Michael Stensig	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem	Nicoline Laustsen	på valg 2024
Suppleant	Mathilde Nielsen	på valg 2023
Suppleant	Ane Johanne Varmark	på valg 2023

Ad 7 – Valg af revisor.

Advisor-Revision blev genvalgt.

Ad 8 – Eventuelt.

Der var få bemærkninger under eventuelt, hvorefter dirigenten konstaterede, at dagsordenen var udtømt, og dirigenten takkede for god ro og orden. Generalforsamlingen blev hævet kl. 22.25

Ref./Tomas B. Christiansen, den 27.10.2022.

Andelshaverne har mulighed for at hente relevante dokumenter omkring ejendommen på

<https://glskovlundve.probo.dk/arkiv>

Første gang man logger ind, skal man bruge følgende fælleskode: GLS274 hvorefter man vil blive bedt om at oprette sin egen kode.

Bestyrelsens beretning 2022

Kære beboer

Så er endnu et år gået – et år, hvor verden har ændret sig, og vi alle sammen har måttet ændre os med den. Vores forening er jo heldigvis permanent pragtfuld, men også her har vi haft vores op- og nedture i årets løb:

Siden sidste ordinære generalforsamling har foreningen fået fire nye beboere – velkommen til jer! Der er fortsat mange på den eksterne venteliste (67 i skrivende stund).

Vi måtte desværre sige farvel til Bente, da hun ikke længere kunne klare at bo for sig selv og er kommet på plejehjem. I kraft af sine revisorkundskaber har Bente bl.a. assisteret med korrigerende af vores regnskaber gennem årene. Hun vil blive savnet.

Da lejeren af frisørsalonen, som blev præsenteret på generalforsamlingen sidste år, desværre opsagde lejemålet kort efter, måtte vi annoncere efter en ny. Det tog lidt tid, men nu kan vi heldigvis byde velkommen til Vasilija, som har åbnet en superflot, nyistandsat salon. Vi håber, at alle vil tage rigtig godt imod hende.

I alt 23 andele var repræsenteret på årets to arbejdsdage, hvor der blandt andet blev tilføjet en sandkasse til vores legeplads. Det er en stor glæde at se, at legepladsen bliver så flittigt brugt. I løbet af året er to børn kommet til. Vi byder de nye små velkommen på legepladsen og i foreningen.

For et par år siden fik vi indført en storskraldsordning, så man kunne stille affald ud til afhentning hver fjerde uge. Vi må med beklagelse meddele, at vi har besluttet at frasige os ordningen igen. Det har simpelt hen vist sig for svært at gøre det rigtigt, og det skaber desværre flere problemer, end vi synes er rimeligt. Vi vil derfor nøjes med at få den store container ud to gange om året. Husk, at du kan låne foreningens trailer, hvis du skal en tur på genbrugen.

I bæredygtighedens navn har vi oprettet et genbrugsrum, hvor man kan stille de ting, man ikke længere selv har brug for men tænker, at andre kunne få glæde af. Rummet er foreløbig på prøve, og dets forbliven afhænger af, at det ikke forvandles til et skralderum. Det er beregnet til fuldt funktionsdygtige og intakte ting. Du finder rummet ved siden af kælderindgangen ved Kjelds kontor, og hængelåsen låses op med kældernøglen.

Der er blevet installeret en grundvandspumpe for at afhjælpe vand i kælderen i langhuset. Indtil videre ser det ud til at have virket, så vi krydser fingre.

Vi måtte desværre bruge et større beløb på at få lagt presenninger på langhusets tag. Vi sætter vores lid til, at de klarer sig igennem vinteren, og ser meget frem til, at taget bliver skiftet.

Vi har undersøgt muligheden for at få installeret solceller i forbindelse med tagudskiftningen. Af juridiske årsager kan det desværre ikke lade sig gøre at dække den enkeltes elforbrug på den måde, men vi vil se på mulighederne for at dække strømforbruget på fællesarealerne med solceller.

Men for nu ser vi os desværre nødsaget til at indrette os en smule efter tiderne, og vi har derfor besluttet at sætte prisen for at tørretumble op. Prisen vil fremover være 1 polet (dvs. 5 kr.) for 15 minutter. Prisen for at vaske forbliver den samme, da den nuværende pris er tilstrækkelig til at dække omkostningerne. Vi håber på forståelse.

I en tid med mange udgifter og høje prisstigninger har vi heldigvis også fået gennemført nogle tiltag, som kommer til at spare os for flere årlige udgifter:

I forbindelse med skift fra Ista til Brunata har vi netop fået udskiftet vores varmfordelingsmålere til en fjernaflæst model. Vi slipper dermed for den manuelle aflæsning af målerne, hvilket giver en årlig besparelse på 11.000 kr. Derudover bliver det muligt at følge med i sit forbrug online.

Vi har nedlagt den gamle hjemmeside, da ProBo giver os mulighed for at have en ganske gratis, hvilket sparer os for ca. 12.000 kr. om året.

Muligheden for digital fremsendelse af indkaldelse, bilag, referat osv. er en fryd for både pengepung og miljø. Vi vil spare ca. 10.000 kr. om året på papir og porto, så det er vi rigtig glade for, at I stemte ja til.

Vi ser frem til en god generalforsamling og glæder os til at se, hvad det næste år bringer.

Mange hilsner
bestyrelsen

Forslag om udskiftning af vinduer, renovering af tag mv.

Beskrivelse:

På foreningens ekstraordinære generalforsamling den 14. februar 2022 blev bestyrelsen bemyndiget til at igangsætte renoveringsprojekt samt finansiering ved 1/2 30 årigt fastforrentet lån med afdrag og 1/2 30-årigt fastforrentet lån uden afdrag (30års afdragsfrihed) - 3 % stigning i boligafgiften.

Grundet udviklingen på rentemarkedet er ovennævnte finansiering ikke længere en mulighed inden for en 3% stigning i boligafgiften.

Bestyrelsen har derfor kigget på budgettet samt overvejet alternative finansieringsmuligheder.

Bestyrelsen stiller forslag om to mulige budgetter.

Budget 1 indeholder udskiftning af vinduer og yderdøre samt tagrenovering samt diverse små reparationer.

Budget 2 indeholder alene tagrenovering samt diverse små reparationer.

Projekterne er nærmere specificeret i de vedlagte anlægsplaner fra Ingemann Fischer.

Finansieringen af projekterne fremgår af vedlagte byggebudgetter, som er udarbejdet af Boligexperten A/S.

Budget 1 – finansieringsforslag 1: 1/2 30 årigt fastforrentet lån med afdrag og 1/2 Cibor 6 uden afdrag i 10år - Stigning i boligafgiften 10% for at imødekomme eventuelle renteudsving

Budget 1 – finansieringsforslag 2: 1/2 30 årigt fastforrentet lån uden afdrag og 1/2 Cibor 6 uden afdrag i 10år - Stigning i boligafgiften 5% for at imødekomme eventuelle renteudsving

Bestyrelsen anbefaler finansieringsforslag 1.

Tagrenovering - fastforrentet lån med afdrag, stigning i boligafgiften 3%.

Bemyndigelse:

Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte renoveringsprojekt samt at indgå aftaler med entreprenører, mv.

Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at tegne en byggekredit, opsiges og omlægges eksisterende realkreditlån samt optage realkreditlån til finansiering af projektet under henvisning til vedtægternes § 5. Bestyrelsen bemyndiges til at hjemtage finansiering når det findes mest fordelagtigt.

Endelig bemyndiges bestyrelsen til at iværksætte stigning i boligafgiften, afhængig af hvilken finansieringsløsning generalforsamlingen vælger.

Budget:

Den samlede pris for det store renoveringsprojekt udgør kr. 22.000.000 (oprundet inkl. moms) inkl. omlægning af eksisterende lån.

Der er i budgettet vist 2 forskellige forslag til finansiering:

Den samlede pris for tagrenoveringen udgør kr. 12.500.000 (oprundet inkl. moms) inkl. omlægning af eksisterende lån.

Finansiering fremgår af budgettet.

Andelsværdi:

For det store renoveringsprojekt gælder, at størstedelen af arbejderne er vedligeholdelsesarbejder (ca. 87 %) og derved ikke noget, der tilfører ejendommen regnskabsmæssig værdi. For at undgå en negativ påvirkning på andelsværdierne, har vi bedt ejendommens valuar om at give et estimat for en forventet værdistigning efter gennemført renoveringsprojekt. Foreningens valuar har estimeret en værdistigning på ca. 19.700.000 kr. ved udarbejdelse af ny valuarvurdering og ved samtidig brug af den regnskabsmæssige hensættelse, ca. 10.000.000, forventes det, at man kan undgå en nedskrivning i andelsværdierne. Projektet vil betyde, at foreningen skifter væk fra den fastholdte ejendomsværdi i andelsværdiopgørelsen.

For tagrenoveringen har foreningens valuar estimeret en værdistigning på ca. 3.000.000 kr. ved udarbejdelse af ny valuarvurdering og ved samtidig brug af den regnskabsmæssige hensættelse, ca. 10.000.000, forventes det, at man kan undgå en nedskrivning i andelsværdierne. Projektet vil betyde, at foreningen skifter væk fra den fastholdte ejendomsværdi i andelsværdiopgørelsen.

Værdien af valuarvurderingen efter projektets afslutning vil dog være afhængig af udviklingen i renteniveauet, generel prisudvikling på ejendomsmarkedet mv.

Vedtagelse:

Da der er tale om et byggebudget med 2 forskellige finansieringsforslag, vil afstemningen ske efter princippet 'mest vidtgående'. Det vil sige, at budgettet med finansieringsløsning 1 med en stigning i boligafgiften på 10 % sættes til afstemning først, herefter finansieringsforslag 2 med en stigning i boligafgiften 5 %. Vedtages ingen af budgetterne sættes budgettet med tagrenovering og en stigning i boligafgiften på 3% til afstemning. Det forslag der først får flertal, altså flere ja stemmer end nej stemmer, er vedtaget.

591 - A/B Gl. Skovlundevej 29-109

12-10-2022

Byggebudget

Tag- og vinduesudskiftning mv. + merpris vinduer - uden omfugning

		Budget
Levering og montering af vinduer		2.750.000
Levering og montering af yderdøre		2.780.000
Omfugning af ejendommens facader		0
Tagrenovering		4.600.000
Murer reparationer efter udtagning af vinduer og døre		60.000
Levering og montering af sælbænke		30.000
Udbedring af sætningsskade		15.000
Sokkel gennemgang		0
Afholdte omkostninger (presenninger m.v.)		370.400
Nedrivning		110.000
Stillads		1.700.000
Byggeplads		180.000
Entrepriseudgifter		12.595.400
Diverse uforudsete udgifter	10,0%	1.260.000
Udlæg til tryk og massekopiering		10.000
Miljøscreening af ejendommen		15.000
I alt:		13.880.400
Teknisk rådgivning og byggestyring	8,0%	1.110.432
Byggesagsadministration (økonomi og jura)	3,0%	450.000
Byggeudgifter ekskl. moms		15.440.832
Moms		3.860.000
Forsikring:		35.000
Samlet anlægsudgift:		19.335.832
Stiftelsesprovision byggekredit		10.000
Byggelånsrenter i 9 måneder, rente	3,5%	254.000
Omlægning af eksisterende lån		1.650.000
Samlede udgifter:		21.249.832
Låneomkostninger, tinglysningsafgifter mv.	2,0%	425.000
Til finansiering:		21.675.000

Alternativ finansiering 1:

Finansiering: 1/2 optages i 30 årigt fastforrentet lån med afdrag og 1/2 optages med 30 årigt Cibor6 uden afdrag 10 år

Finansiering, kontant rente m. afdrag	5,00%	Løbetid, år	30	Terminer pr. år	12
Finansiering, cibor6 uden afdrag 10 år	-	Løbetid, år	30	Terminer pr. år	12
Ydelse pr. måned 1/2 finansieret i fastforrentet lån med afdrag:					65.361
Ydelse pr. måned 1/2 finansieret i Cibor6 uden afdrag 10 år:					11.741
-Ydelse indfriet lån					-66.667
Nettoudgift til forhøjelse af boligafgift					10.434
Nuværende boligafgift pr. måned:					213.356
Forhøjelse:					5,00%

Alternativ finansiering 2:

Finansiering: 1/2 optages i 30 årigt fastforrentet lån uden afdrag og 1/2 optages med 30 årigt Cibor6 uden afdrag 10 år

Finansiering, kontant rente uden afdrag	5,00%	Løbetid, år	30	Terminer pr. år	12
Finansiering, cibor6 uden afdrag 10 år	-	Løbetid, år	30	Terminer pr. år	12
Ydelse pr. måned 1/2 finansieret i fastforrentet lån uden afdrag:					52.499
Ydelse pr. måned 1/2 finansieret i Cibor6 uden afdrag 10 år:					11.741
-Ydelse indfriet lån					-66.667
Nettoudgift til forhøjelse af boligafgift					-2.427
Nuværende boligafgift pr. måned:					213.356
Forhøjelse:					-1.00%

Projektet forventes ikke at påvirke andelsværdierne, idet projektets vedligeholdelsesandel på 87 % forventes at blive dækket af opskrivning af valuarvurderingen (estimat fra valuar + 19,7 mio. kr.) og foreningens regnskabsmæssige reserver på ca. 10.000.000 kr., jfr. årsrapporten 2021/2022.

København den 06. oktober 2022
REV 01. oktober 2022

A/B Gl. Skovlundevej 29-109
Matr. 11v
Gamle Skovlundevej 29-109, 2740 Skovlunde

Bestyrelsesmail: bestyrelsen@glskovlundevej.onmicrosoft.com
Kontaktperson mail: laura.laugus@hotmail.com (Laura Christensen)
Tlf.: 2965 0977

Vedr.: Udskiftning – Renovering af bygningsdele.

- **Tag:** Udskiftning af tagbeklædning, tagrender/nedløb, samt efterisolere op til BR18 krav
- **Vinduer/Døre:** Udskiftning af døre og vinduer. Defekte sålbænke udskiftes
- **Franskaltan:** Altandøre, samt terrassedøre udskiftes.

Anlægsplan

<i>Samlede bebygget areal (BBR)</i>	<i>2.114 m²</i>
Bygning 1:	1242 m ²
Bygning 2:	368 m ²
Bygning 3:	504 m ²
Tag (B1)	ca. 1500 m ²
Tagrende	(B1) ca. 12 stk.
Tagnedløb	(B1) ca. 244 lbm
Vinduer (B1,B2,B3)	206 stk.
Lejlighedsdøre (B2)	16 stk.
Yderdøre (B1,B2,B3)	156 stk.

Forudsætninger, forhold og kommentarer

Alle beregnede omkostningstal er at betragte som overslag og er ekskl. moms.
Overslagsberegningerne er foretaget efter vores erfaringer med støtte fra V&S Prisdata, på et nuværende stadie.
Prisniveauet forholder sig til anlægsplanens datering, og priser i forbindelse med senere udførelser skal justeres.
Der tages forbehold for, råd og svamp, ulovlige installationer, samt evt. miljøsanering i eksisterende bygning.

Evt. tilskud for forsyning og kommune er ikke medtaget i nærværende anlægsbudget.

BYGGEPLADS

- Etablering og drift af byggeplads (skurby, hegn, opbevaringscontainere osv.)
- Byggevand, kloak og el til skurby
- Byggestrømsstavle til indvendigt arbejde og udvendig
- Affaldscontainer Levering og tømning

180.000 kr.

PLATFORM (STILLADS)

- Opstilling af fuldt stillads
- Stilladsoverdækning
- Nedtagning af stillads og reetablering af gårdhave m.m.
- Levering og opsætning af arbejdsplatform
- Levering og udlægning af køreplader

1.700.000 kr.

TAGRENOVERING

- Nedtagning af eksisterende tagbeklædning.
- Nedtagning af eksisterende udluftningshætter
- Nedtagning af eksisterende tagedløb og tagrender.
- Nedtagning af eksisterende loftlemme.
- Nedtagning af eksisterende inddækninger ved brandkarm og skorsten.
- Nedtagning af eksisterende vindskeder.
- Udtagning af eksisterende isolering
- Levering og montering af konstruktionstræ til påaskning til eks. spær
- Levering og ilægning af isolering op til gældende krav BR18
- Levering og montering af bølgeeternitplader
- Levering og montering af udluftningshætter (75 stk.)
- Levering og montering af inddækninger ved brandkarm og skorsten
- Levering og montering af vindskeder
- Levering og montering af etablering af nye loft lemme (3 stk.)
- Levering og montering af nye tagedløb og tagrender i zink

4.600.000 kr.

NEDRIVNING

- Udtagning og bortskaffelse af lejlighedsdøre (16 stk.)
- Udtagning og bortskaffelse af franskaltan døre (42stk.)
- Udtagning og bortskaffelse af terrassedøre (40 stk.)
- Udtagning og bortskaffelse af svalegangs døre (3 stk.)
- Udtagning og bortskaffelse af hoved/opgangsdøre (66 stk.)
- Udtagning og bortskaffelse af (B1) opgangspartier (5 stk.)
- Udtagning og bortskaffelse af vinduer (206 stk.)
- Afrensning af false for eksisterende fugemateriale

Pris ved bortskaffelse af hele vinduer som forurenede affald og ikke farligt affald.

110.000 kr.

LEVERING OG MONTERING AF VINDUER

- Levering og montering af lejlighed ventilationsvindue (96 stk.) B1
- Levering og montering af opgangsvinduer (12 stk.) B1
- Levering og montering af kældervinduer (12 stk.) B1
- Levering og montering af samtlige vinduer som ventilationsvindue (62 stk.) B2
- Levering og montering af samtlige vinduer som ventilationsvindue (24 stk.) B3
- Udvendig fuge af alle vinduer
- Indvendig fuge af alle vinduer
- Indvendig tilpasning med puds ved murværk og pletmaling

2.750.000 kr.

LEVERING OG MONTERING AF YDERDØRE

- Levering og montering af lejlighedsdøre (16 stk.)
- Levering og montering af franskaltan døre (42 stk.)
- Levering og montering af terrassedøre (40 stk.)
- Levering og montering af hoveddøre (66 stk.)
- Levering og montering af svalegangs døre (3 stk.)
- Levering og montering af (B1) opgangs dørpartier (5 stk.)
- Levering og montering af tilsætninger
- Udvendig fuge af alle døre
- Indvendig fuge af alle døre
- Indvendig tilpasning med puds ved murværk og pletmaling

2.780.000 kr.

Forudsete følgearbejder der ikke kan omfangsbestemmes inden arbejderne er igangsat.

MURER REPARATIONER EFTER UDTAGNING AF VINDUER & DØRE

- Reetableringsarbejder ifm. arbejderne, ind- og udvendigt
- Estimeret 74 timer á 550,- (en murer i to uger)

60.000 kr.

LEVERING OG MONTERING AF SÅLBÆNKE

- Udtagning af defekte sålbænke
- Montering af nye alu-sålbænksprofil

30.000 kr.

SAMLET PRISESTIMAT FOR BYGGERI

Pris ekskl. moms	<u>12.210.000 kr.</u>
10% uforudsete udgifter	1.221.000 kr.

ESTIMERET SAMLET IF YDELSER (SAMLET 8% AF HÅNDVÆRKERUDGIFTERNE)

Fast honorar pris ekskl. moms	750.000 kr.
--------------------------------------	--------------------

SAMLET PRIS

Pris ekskl. moms	<u>12.960.000 kr.</u>
Moms (udgør 25%)	3.240.000 kr.
Pris inkl. moms (inkl. IF-ydelser, ekskl. uforudsete udgifter)	16.200.000 kr.

Tillægsydelser som ikke er medregnet i den samlede pris

Miljøscreening estimeret (6-8 prøver)	15.000 kr.
---------------------------------------	------------

591 - A/B Gl. Skovlundevej 29-109

Byggebudget

Tagrenovering

				Budget	
Levering og montering af vinduer				0	
- Merpris vinduer				0	
Levering og montering af yderdøre				0	
Omfugning af ejendommens facader				0	
Tagrenovering				4.600.000	
Murer reparationer efter udtagning af vinduer og døre				0	
Levering og montering af sålbænke				0	
Udbedring af sætningsskade				15.000	
Sokkel gennemgang				0	
Nedrivning				0	
Afholdte omkostninger (presenninger m.v.)				370.400	
Stillads				1.500.000	
Byggeplads				100.000	
Entrepriseudgifter				6.585.400	
Diverse uforudsete udgifter		10,0%		659.000	
Udlæg til tryk og massekopiering				10.000	
Miljøscreening af ejendommen				8.000	
I alt:				7.262.400	
Teknisk rådgivning og byggestyring		8,0%		580.992	
Byggesagsadministration (økonomi og jura)		3,0%		235.000	
Byggeudgifter ekskl. moms				8.078.392	
Moms				2.020.000	
Forsikring:				10.000	
Samlet anlægsudgift:				10.108.392	
Stiftelsesprovision byggekredit				10.000	
Byggelånsrenter i 9 måneder, rente		3,5%		133.000	
Omlægning af eksisterende lån				1.650.000	
Samlede udgifter:				11.901.392	
Låneomkostninger, tinglysningsafgifter mv.		2,0%		238.000	
Til finansiering:				12.139.000	
Finansiering, rente	5,00%	Løbetid, år	30	Terminer pr. år	12
Ydelse pr. måned:					73.210
-Ydelse indfriet lån					-66.667
Nettoudgift til forhøjelse af boligafgift					6.543
Nuværende boligafgift pr. måned:					213.356
Forhøjelse:					3%

Projektet forventes ikke at påvirke andelsværdierne, idet projektet forventes at blive dækket af opskrivning af valuarvurderingen (estimat fra valuar 3,0 mio. kr) og foreningens regnskabsmæssige reserver på ca. 10.000.000 kr., jfr. årsrapporten 2020/2021.

København den 06. oktober 2022
REV 01. oktober 2022**A/B Gl. Skovlundevej 29-109**
Matr. 11v
Gamle Skovlundevej 29-109, 2740 SkovlundeBestyrelsesmail: bestyrelsen@glskovlundevej.onmicrosoft.com
Kontaktperson mail: laura.laugus@hotmail.com (Laura Christensen)
Tlf.: 2965 0977**Vedr.: Udskiftning – Renovering af bygningsdele.**- **Tag:** Udskiftning af tagbeklædning, tagrender/nedløb, samt efterisolere op til BR18 krav**Anlægsplan**

<i>Samlede bebygget areal (BBR)</i>	<i>2.114 m²</i>
Bygning 1:	1242 m ²
Bygning 2:	368 m ²
Bygning 3:	504 m ²
Tag (B1)	ca. 1500 m ²
Tagrende	(B1) ca. 12 stk.
Tagnedløb (B1)	ca. 244 lbm

Forudsætninger, forhold og kommentarer

Alle beregnede omkostningstal er at betragte som overslag og er ekskl. moms.
Overslagsberegningerne er foretaget efter vores erfaringer med støtte fra V&S Prisdata, på et nuværende stadie.
Prisniveauet forholder sig til anlægsplanens datering, og priser i forbindelse med senere udførelser skal justeres.
Der tages forbehold for, råd og svamp, ulovlige installationer, samt evt. miljøsanering i eksisterende bygning.

Evt. tilskud for forsyning og kommune er ikke medtaget i nærværende anlægsbudget.

BYGGEPLADS

- Etablering og drift af byggeplads (skurby, hegn, opbevaringscontainere osv.)
- Byggevand, kloak og el til skurby
- Byggestrømsstavle til indvendigt arbejde og udvendig
- Affaldscontainer Levering og tømning

100.000 kr.

PLATFORM (STILLADS)

- Opstilling af fuldt stillads
- Stilladsoverdækning
- Nedtagning af stillads og reetablering af gårdhave m.m.

1.500.000 kr.

TAGRENOVERRING

- Nedtagning af eksisterende tagbeklædning.
- Nedtagning af eksisterende udluftningshætter
- Nedtagning af eksisterende tagedløb og tagrender.
- Nedtagning af eksisterende loftlemme.
- Nedtagning af eksisterende inddækninger ved brandkarm og skorsten.
- Nedtagning af eksisterende vindskeder.
- Udtagning af eksisterende isolering
- Levering og montering af konstruktionstræ til påaskning til eks. spær
- Levering og ilægning af isolering op til gældende krav BR18
- Levering og montering af bølgeeternitplader
- Levering og montering af udluftningshætter (75 stk.)
- Levering og montering af inddækninger ved brandkarm og skorsten
- Levering og montering af vindskeder
- Levering og montering af etablering af nye loft lemme (3 stk.)
- Levering og montering af nye tagedløb og tagrender i zink

4.600.000 kr.

SAMLET PRISESTIMAT FOR BYGGERI

Pris ekskl. moms	<u>6.200.000 kr.</u>
10% uforudsete udgifter	620.000 kr.

ESTIMERET SAMLET IF YDELSER (SAMLET 8% AF HÅNDVÆRKERUDGIFTERNE)

Pris ekskl. moms	496.000 kr.
Fast honorar	500.000 kr.

SAMLET PRIS

Pris ekskl. moms	<u>6.700.000 kr.</u>
-------------------------	-----------------------------

Moms (udgør 25%)	1.675.000 kr.
------------------	---------------

Pris inkl. moms (inkl. IF-ydelser, ekskl. uforudsete udgifter)	8.375.000 kr.
---	----------------------

Tillægsydelser som ikke er medregnet i den samlede pris

Miljøscreening estimeret (2-4 prøver)	8.000 kr.
---------------------------------------	-----------

VELKOMMEN TIL ÅRETS ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

- Nyt tag på langhuset
- Nye døre
- Nye vinduer med ventilation
- ~~Omfugning af facader~~

”det hele”

GODE GRUNDE TIL IKKE AT VENTE

- Besparelse på varmeregningen
- Bedre indeklima
- Godt for miljøet
- Samhørighedsøkonomi
- Undgå reparationer og uforudsete udgifter
- Foreningen bliver mere attraktiv
- Ejendommen stiger i værdi

FASTFROSSET VURDERING:

57,1 MIO.

NY VURDERING:

54,4 MIO.

BELÅNINGSGRAD

< 10 %	meget sund, men meget usædvanlig
10-30 %	meget sund, men usædvanlig
30-50 %	sund og meget almindelig
> 50 %	skærp opmærksomheden

	NU	KUN TAG	DET HELE
VURDERING	57,1 MIO.	57,4 MIO.	<u>74,1 MIO.</u>
RESERVE	10 MIO.	<u>0,2 MIO.</u>	6,2 MIO.
GÆLD	1,7 MIO.	12,1 MIO.	21,7 MIO.
ANDELSKRONE	45,1 MIO.	45,1 MIO.	45,1 MIO.
BELÅNINGSGRAD	3 %	21 %	29 %

80.000.000

70.000.000

60.000.000

50.000.000

40.000.000

30.000.000

20.000.000

10.000.000

nu

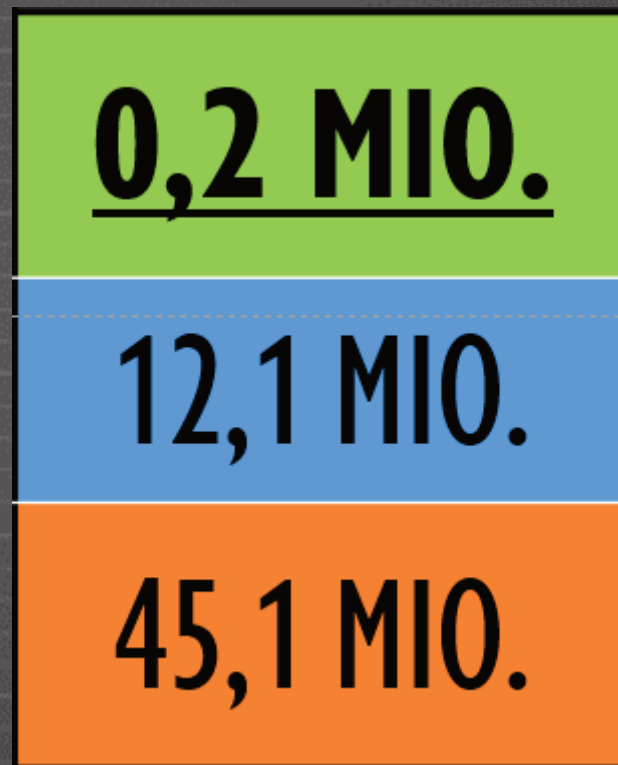


Reserve

Gæld

Andelskrone

nu kun taget



Reserve

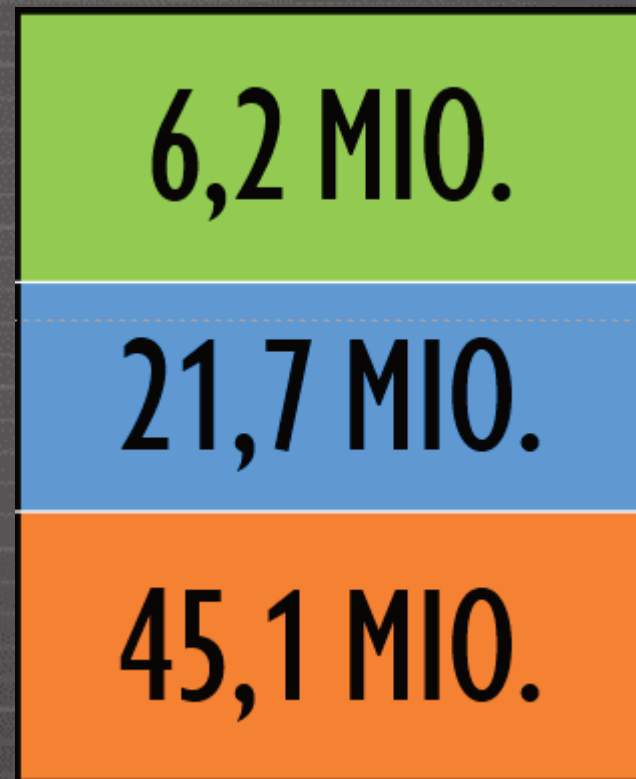
Gæld

Andelskrone

nu



det hele



Reserve

Gæld

Andelskrone

FINANSIERING

1. ½ 30-årigt FlexKort – 10 års afdragsfri
½ 30-årigt fastforrentet MED afdrag

+ 12 %

2. ½ 30-årigt FlexKort – 10 års afdragsfri
½ 30-årigt fastforrentet UDEN afdrag

+ 7 %

3. 30-årigt fastforrentet MED afdrag

+ 3 %

	42 m²	45,6 m²	49 m²	71,2 m²
+ 12 %	+302	+328	+353	+512
+ 7 %	+176	+191	+206	+299
+ 3 %	+76	+82	+88	+128

”Hvornår er gælden for lav?

Det lyder måske underligt, men faktisk er det ikke nødvendigvis godt, hvis en andelsboligforening har en meget lav gæld. I nogle tilfælde kan det være tegn på, at ejendommene ikke er blevet ordentligt vedligeholdt – enten fordi beboerne har foretrukket en lav boligafgift, eller fordi bestyrelsen har ladet stå til.”

Afståelse af areal til Ballerup Kommune

I forbindelse med byfornyelsen ønsker Ballerup Kommune at overtage en del af foreningens areal til etablering af ny sti og beplantning. Arealet er markeret med rødt på kortet nedenfor.

Bestyrelsen ønsker derfor mandat til at sælge arealet til kommunen med en mindstepris på 25.000 kr.

Kommunens jurister vurderede sagen således:

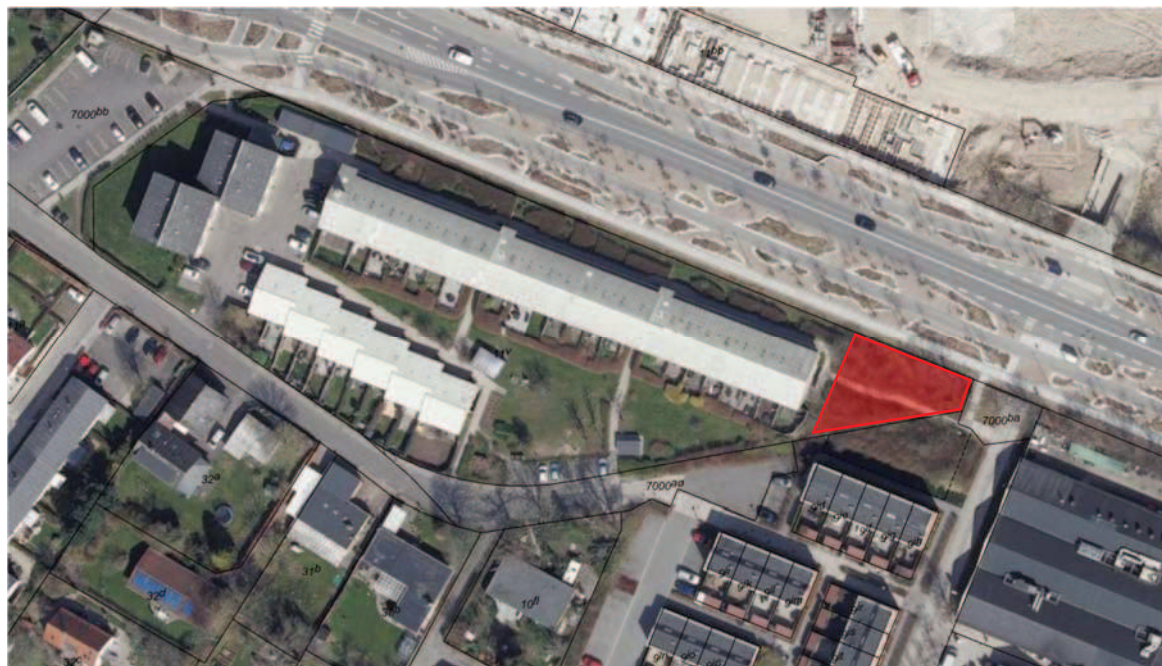
...det fraskødte areal vil derfor blive optaget som offentligt vejareal. Vores udgangspunkt ved optagelse af vejareal er, at det ingen værdi har, netop fordi det benyttes til vej(sti).

Mit udgangspunkt vil derfor være at sætte prisen til 0 kr., men at Ballerup Kommune afholder alle udgifter til overdragelsen, som må forventes at være mellem 20.000 og 50.000 kr., alt afhængig af overdragelsens kompleksitet. Fordelen for grundejerforening vil i den forbindelse være, at I sparer driftsudgifterne. Herudover vil I spare grundskylden på det areal der frasælges.

Bestyrelsen finder det dog ikke helt rimeligt, at vi skulle afstå arealet ganske gratis, selvom det vil spare os for nogle årlige omkostninger. Vi forlanger derfor et (symbolsk) beløb for arealet.

Vores hegn og låge vil blive flyttet op til den nye matrikelgrænse.

Der er tale om cirka 5 % af foreningens samlede grundareal.



Laura Christensen

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Gl. Skovlundevej 29-109 (591)
ID: 98b9a79c-f034-48b1-8714-480b29ae9b11
Tidspunkt for underskrift: 10-11-2022 kl.: 10:10:30
Underskrevet med MitID

MitID

Kirsten Bettina Venbjerg

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Gl. Skovlundevej 29-109 (591)
ID: 9208-2002-2-625186325023
Tidspunkt for underskrift: 11-11-2022 kl.: 21:19:33
Underskrevet med NemID

NemID

Kim Hilligsøe Trans

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Gl. Skovlundevej 29-109 (591)
ID: f2607c21-c2fd-445e-8159-b068bf0157a6
Tidspunkt for underskrift: 10-11-2022 kl.: 10:58:49
Underskrevet med MitID

MitID

Tomas B. Christiansen

Som Dirigent
ID: 83852302
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2022 kl.: 14:21:51
Underskrevet med NemID

NemID

Tomas B. Christiansen

Som Referent
ID: 83852302
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2022 kl.: 14:21:51
Underskrevet med NemID

NemID

Michael Stensig

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Gl. Skovlundevej 29-109 (591)
ID: 9208-2002-2-397527536492
Tidspunkt for underskrift: 13-11-2022 kl.: 00:13:49
Underskrevet med NemID

NemID

Nicoline Asschenfeldt Laustsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Gl. Skovlundevej 29-109 (591)
ID: ed616667-c2b6-45c6-84e6-100212811272
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2022 kl.: 15:05:47
Underskrevet med MitID

MitID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.