

27. februar 2023

Forslag til generalforsamlingen 2023

Jeg fremsender vedlagte uden at vide, hvilken dagsorden bestyrelsen vil fremsende, og dermed kun giver medlemmerne kort tid til at undersøge og vurdere, om en tagudskiftning og en facade-omfugning er nødvendigt.

Der blev i år 2021 på basis af en rapport fra et byggerådgivningsfirma (Peter Jahn & part.) udfærdiget en langsigtet renoveringsplan! – Planen siger, at vi i år 2024 (bestyrelsen fastsætter 2025), skal udskifte tag og facade-omfugning for 30 mio. kr., men med min erfaring er beløbet ca. 50 mio. kr. – og i øvrigt er **tagudskiftning og facade-omfugninger ikke nødvendige og absolut ikke akutte i år 2024!**. Grundet dette tog jeg fat i firmaet Centret for Bygningsbevaring, og deres vurdering er en bekræftelse af, at vi **bare skal fortsætte med den almindelig løbende vedligeholdelse af tag og facader – altså ingen tagudskiftning eller facade-omfugning.**

Vedlagt er 1) notat fra Center for Bygningsbevaring og 2) mit budget.

Gennemføres den unødvendige tagudskiftning og facade-omfugning til 50 mio. kr. bliver udgiften til en stor lejlighed mellem 500.000 kr. (fordelingstal 109) og 600.000 kr. (fordelingstal 130), og for en lille lejlighed 250.000 kr.

Til vedtagelse på generalforsamlingen, er følgende 3 punkter:

- 1) Et velanset ingeniørfirma skal varetage vore renoveringssager fra i dag og ikke Peter Jahn og Partnere, grundet deres utilstedelige "faglige fejlvurderinger".

Følgende sætninger er grundlaget for deres akutte-konklusion i deres rapport:

- 1) Karakter: *"Bygningen er i en dårlig stand (nedbrudt), bygningen er i en sådan forfatning, at egentlige udskiftninger eller store istandsættelser er nødvendige."*
- 2) Prioritet A er de meget nødvendige arbejder for at forhindre forfald"

Udtalelser og konklusion, der ikke har hold i virkeligheden!

Og med henvisning til notatet fra Centret for Bygningsbevaring fremsættes følgende:

- 2) Taget skal ikke udskiftes endnu, da det har mange leveår tilbage.
- 3) Facaderne skal ikke omfuges, men kun vedligeholdes de rette relevante steder.

NB: For at medlemmerne kan få en god indsigt i situationen, foreslås et formøde 4 uger før generalforsamlingen.

PS: Kommer du ikke til generalforsamlingen kan jeg kontaktes (Johnny Mortensen, Cl. 72,2.th) på tlf. 51 80 10 24 eller på mail – jombeo.mortensen@gmail.com for bl.a. modtagelse af fuldmagter.

Budget for
Tagudskiftning

areal:		Pris./m2	Mio. kr.
8*104*2	1664 m2	2400	4,0
7,5*123*2	1845 m2	2400	4,4
Kviste 14+21		prls/stk. 60.000	2,5
I alt			10,9
10% uforudseelige			1,1
Stillaads tag			2,0
Stillaads andel af facade			1,5
Byggeplads			0,6
Mellemsum 1			16,0
Rådgivning 20%			3,2
Advokatbistand Administraopgaver			0,5
Mellemsum 2			19,7
MOMS	25%		5,0
Total entreprenør/rådgiver-udgift			25,0
Udgift til lån	20%		5,0
SAMLET TOTALT - TAG			30,0 Mio. kr
10 - 15 år lån	ca. 300.000 kr	pr. mdr. 2.500 kr	
Pris stor lejlighed	ca. 150.000 kr.	pr. mdr. 1.300 kr	
Pris lille lejlighed			

Budget for
Facade omfugning + renivering

		Mio. kr.
fugning	3550 m2	880
fugning	2700 m2	880
sætn. Skader 0,97 mio mv.		20%
		0,73
20%		0,88
I alt		7,6
10% uforudseelige		0,76
Stillaads facade		1,5
Byggeplads		0,6
Mellemsum 1		10,5
Rådgivning 20%		2,1
Advokatbistand Administraopgaver		0,5
Mellemsum 2		13,1
MOMS	25%	3,3
Total entreprenør/rådgiver-udgift		16,4
Udgift til lån	20%	3,3
SAMLET TOTALT - FACADE		19,7 Mio. kr
10 - 15 år lån	ca. 197.000 kr	pr. mdr. 2.020 kr
Pris stor lejligh ca.	150.000 kr.	pr. mdr. 1.020 kr
Pris lille lejligh ca.		