

TAGRENOVERING & ENERGIOPTIMERING

Ekstraordinært afdelingsmøde

Tid: Onsdag den 12. marts 2025 kl. 19.00

Sted: Restauranten, Glostruphallen

Glostrup Vestergård Afd. I

Historik

Til et ekstraordinært afdelingsmøde 13. juni 2023 stemte et flertal i afd. afd. I, II og III for tagrenovering og energioptimering af afdelingerne.

Se afstemningsmaterialet og referat fra mødet her:

www.glostrup-ejendomsselskab.dk

Tagrenovering og energioptimering af Glostrup Vestergård afd. I, II og III er sat til afstemning igen. Det skyldes, at det koster flere penge at gennemføre projektet, end vi havde forventet.

Hvad skyldes fordyrelsen?

Der er kommet ny lovgivning omkring håndtering af asbest, og det er primært arbejdet med at fjerne asbest på jeres lofter, der har vist sig at være dyrere end forventet. Herudover har myndighederne påpeget flere nødvendige brandtiltag, som ikke var en del af det projekt, I stemte igennem. Endelig har entreprenørernes priser på byggepladsetablering og opsætning af stillads været højere end forventet.

Hvem bliver entreprenøren?

Siden I stemte ja til projektet i juni 2023, har fem entreprenører kvalificeret sig til at afgive tilbud på, hvad det koster at gennemføre det vedtagne renoveringsprojekt. De bydende entreprenører har alle budt ind med en højere pris, end den oprindeligt budgettede pris.

Stemmer I 'ja' til at gennemføre projektet med den nye økonomi, vil der blive skrevet kontrakt med den entreprenør, der har afgivet det mest fordelagtige tilbud. Det forventes, at der kan underskrives kontrakt i april 2025.

Projektet kort

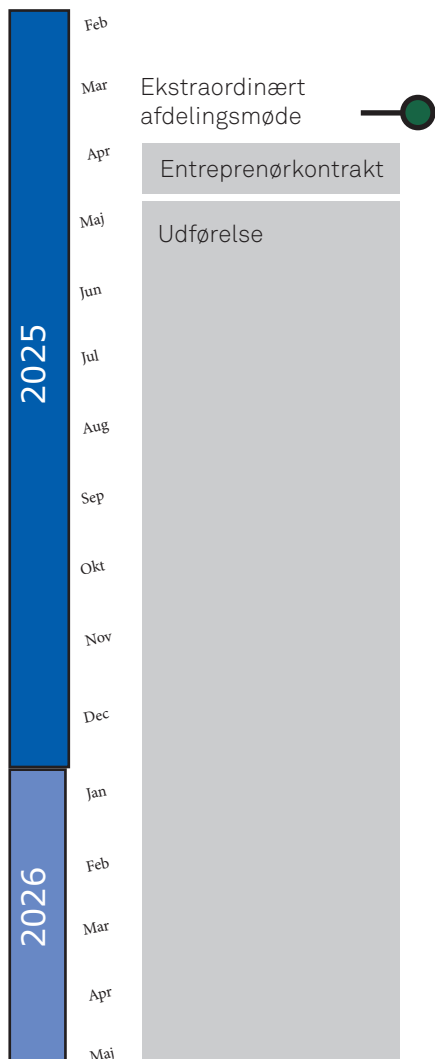
Tagrenovering & energioptimering



Samme projekt, små justeringer

Projektet, som I skal stemme om er i hovedtræk det samme, som det er blev sendt til afstemning i juni 2023. Det bliver dog nødvendigt at justere en smule på projektet for at opnå nødvendig brandsikkerhed og komplet asbestsanering af jeres tagrum. Vi bliver blandt andet nødt til at fastholde ovenlys, da de ved brand skal bruges som røgventilation, og vi skal genetablere ventilation i tagrummene.

Forventet tidsplan ved et 'ja'



Renoveringsprojektet kort fortalt

- Renovering af taget med fast undertag, ovenlys til røgventilation, genbrugstegl og solceller.
- Efterisolering af tagrum inkl. varmerør i tagrum samt re-etablering af ventilation i tagrum
- Asbestsanering af tagrum samt udbedring af råd og svamp
- Ny brandsikret adgang til tagrum
- Belysning i loftrum
- Nye tagrender og nedløb

Hvad er processen, hvis der stemmes 'ja'

Stemmer I 'ja', forventer vi, at renoveringsprojektet kan igangsættes i slutningen af april. Efter planen varer renoveringen 12 måneder og kan derfor afsluttes i maj 2026.

Ved et 'ja', vil I naturligvis blive grundigt informeret omkring renoveringssagen. I vil blandt andet blive informeret om, hvornår stilladserne bliver opsat, hvornår håndværkerne er på arbejde, og hvor byggepladsen og byggematerialerne bliver placeret.

Opfordring til at stemme 'ja'

Organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen anbefaler, at der stemmes for følgende renoveringsprojekt, da det er en nødvendig investering, der både indtænker miljøpåvirkning, sikkerhed og en sund økonomi.

Hvis projektet *ikke* stemmes igennem, så er det vigtigt at understrege, at der ligeegyldigt hvad skal iværksættes foranstaltninger og ske reparationer af taget, som vil medføre huslejestigninger.

Ny husleje for afdeling I

03.03.2025

Revideret februar 2025

Økonomi

Som allerede nævnt, så har tilbuddene fra entreprenørerne vist, at tagrenoveringen og energioptimeringen bliver dyrere end forventet, og derfor har det været nødvendigt at gennemregne budgetterne igen og se på muligheder for finansiering.

Her følger et overblik over, hvordan økonomien kommer til at se ud, hvis I stemmer 'ja' til projektet, sammenholdt med hvordan det så ud i juni 2023, da der første gang blev stemt om projektet. Den nye økonomi er afspejlet i de nye huslejeeksempler, der er listet i højre spalte.

Udgifter	Nyt budget juli 2025	Ved afstemning juni 2023
Entrepriseudgifter	35.201.450	24.791.000
Administrations- omkostninger	5.477.150	5.008.350
Gebyrer	431.097	321.206
Samlet anskaffelsessum	41.109.697	30.120.556
Finansiering		
Lån	27.313.697	20.762.556
Henlagte midler	2.020.000	765.000
Egen trækningsret*	11.776.000	8.593.000
Finansiering i alt	41.109.697	30.120.556
Huslejekonsekvens		
Huslejestigning i %	22,02	17,31
Reel huslejestigning i %**	18,42	14,07

* Egen trækningsret er selskabets midler, der administreres af Landsbyggefonden.

** "Reel huslejestigning i %" dækker over den procentvise huslejestigning fratrukket den procentvise besparelse på elregningen.

Det er vigtigt at bemærke, at den almindelige husleje er steget siden projektet var til afstemning i juni 2023. Det betyder, at det er ca. 60% af huslejestigningerne, der skyldes en dyrere byggesag – resten er almindelige prisstigninger i afdelingens driftsbudget.

På det ekstraordinære afdelingsmøde vil budgettet naturligvis blive præsenteret, og der vil være mulighed for at stille spørgsmål.

Reviderede husleje- eksempler juli 2025

Månedlig husleje 3V 61,9 m²

Eks. husleje pr. måned	4.797,-
Lejestigning pr. måned	1.057,-
Ny husleje pr. måned	5.854,-
Besparelse, el***	173,-
Reel ny husleje	5.681,-

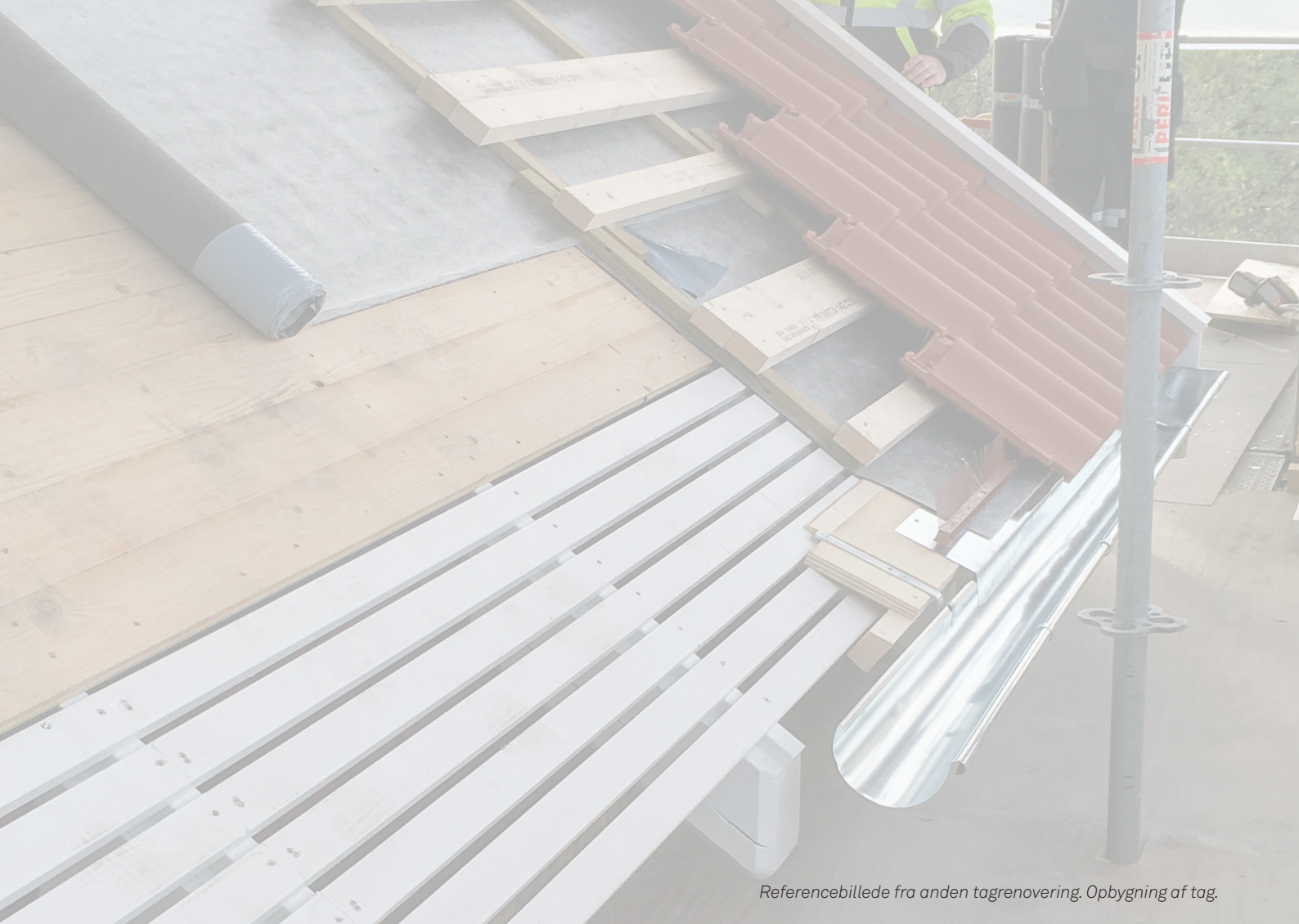
Månedlig husleje 3V 70,1 m²

Eks. husleje pr. måned	5.433,-
Lejestigning pr. måned	1.197,-
Ny husleje pr. måned	6.630,-
Besparelse, el***	195,-
Reel ny husleje	6.435,-

Månedlig husleje 3V 79,3 m²

Eks. husleje pr. måned	6.146,-
Lejestigning pr. måned	1.354,-
Ny husleje pr. måned	7.500,-
Besparelse, el***	221,-
Reel ny husleje	7.279,-

*** Estimeret ud fra jeres nuværende forbrug og fra erfaringer på lignende byggerier.



Referencebillede fra anden tagrenovering. Opbygning af tag.



Glostrup Vestergård Afd. I