

Projektbeskrivelse - EF Vigerslevvej / Åhaven



Byggeprojekt

E/F Vigerslevvej/Åhaven står over for betydelige vedligeholdelsesbehov, der omfatter både ejendommens tekniske installationer og udvendige elementer. Byggeprojektet sigter mod at sikre ejendommens holdbarhed og forbedre dens funktionalitet og sikkerhed.

Byggeprojektet omhandler områder af renovering som er mest kritisk og har størst sikkerhedsmæssig betydning for beboerne og ejendommen. I det der er flere andre områder og installationer ved ejendommen som trænger til vedligeholdelse, renovering eller udskiftning har bestyrelsen lagt vægt på at prioriterer de tiltag som er mest kritisk, og som på lang sigt give færrest økonomiske udgifter.

Sikring af ejendommens tekniske installationer vil reducere risikoen for fremtidige skader og øger sikkerheden for ejendommen og beboerne. Forbedringer af bygningens udseende og brug vil være til gavn for alle beboere og særligt i tilfælde af fremtidig salg af lejligheder.

Projektet forventes at kunne påbegyndes i foråret 2025, hvis beslutningen godkendes på generalforsamlingen samt finansieringen godkendes af banken. Det samlede renoveringsprojekt vil forløbe fra 2025 til om med 2027, med forbehold for evt. forsinkelser.

Finansieringsforslag

Indestående på konto per	2.061.675	
Omfanget af projektet, jævnfør tilbuddet (se bilag 1)		12.142.203 Inkl. moms
Forslået egen finansiering:	-	<u>1.600.000</u>
Forslået finansiering gennem anlægslån til foreningen:		<u>10.542.203</u>
Finansieringsomkostninger		
Stempelafgift	1,45%	
Tinglysningsgebyrer		
Provisioner		
Ekspiditionsgebyrer		
Prioriteringssalær		
I alt	Ca. 2,5%	263.555
Samlede lånebehov, inkl. finansieringsudgifter		10.805.758
Antal ejerlejligheder	<u>54</u>	
Eller per fordelingstal	95	113.745
Hæftelsen er personlig, men begrænset til pro rata, det vil sige efter fordelingstal.		

Konsekvensberegning

I konsekvensberegningen for fællesbidraget, tages der udgangspunkt i en stigning i fællesbidraget, der kommer til at forrente og afdrage på lånet, der løber over en 20 årig periode.

Vurdering

Formålet med at yde den samlede rådgiverbistand fra advokatfirmaet og dets byggetekniske afdeling er at gøre hele det professionelle rådgiveransvar enklere, da advokatfirmaet påtager sig hele rådgiveransvaret for opgavens løsning.



Det anbefales at foreningen forlodes benytter en væsentlig del af sin likviditet. Foreningen har ikke opnået renteindtægt af sit millionindestående på mere end kr. 2.000.000 i Danske Bank, hvilket nuværende administrator burde have sørget for via aftalekonti på 1,9-2,9 pro anno. Forlods forslåes benyttet kr 1,6 million, hvorefter lånebehovet for det samlede projekt på kr 12,1 million reduceres til kr 10,8 million inkl. finansieringsomkostninger.

Finansieringen bør ske med valgfri mulighed for medlemmerne for enten at indfri deres del af de 10,5 mio. kontant og dermed spare lånomkostningerne, som typisk vil ligge på 2,5% inkl. 1,45% stempel (som muligvis helt eller delvist kan spares efter forhandling med banken.) De medlemmer som ikke kan eller ønsker at betale kontant, bør kunne deltage i en fællesfinansiering med ejerforeningen som debitor og kun med proratahæftelse dvs. lejlighedens del af det samlede projekt og ikke solidarisk hæftelse hvilket ellers vil øge medlemmernes personlig risiko og nedsætte salgsmuligheder og salgsværdi på deres lejligheder.

Endvidere bør medlemmer, som deltager i den fælles finansiering, have mulighed for når som helst at kunne indfri deres del af bankfinansieringen til kurs 100.

Ejerforeningens medlemmer har mulighed for at få rentefradrag for deres del af renterne til ejerforeningen. Det enkelte medlems betaling til banklånet, opkræves sammen med det månedlige fællesbidrag.

De pågældende medlemmer kan få rentefradrag, for den del af renten som de betaler. Det samlede rentefradrag opgøres af administrationen overfor det enkelte medlem hvert år.

Alle foreningens medlemmer vil på sigt opnå besparelse i fællesbidraget, som følge af projektet. I sær for så vidt angår blandt andet vedligeholdelsesudgifter.



København 11. december 2024

Frederiksholm Advokater ApS

CVR: 44 47 29 61



Konsekvensberegning

Til fordeling af fælleslån

Årlig ydelse inkl. afdrag over 20 år, ca. 7,6093% eller årlig ca. kr. 800.000 **kr. 10.805.758**

	Antal m ²	Antal boliger	Fordelingstal
Boligaft	2793	54	95

Ændring i boligaften

		Per fordelingstal
Årlig ydelse per fordelingstal	822.242 95	8.655,18
Gældsfordeling per fordelingstal	10.805.758 95	113.744,82

Gældsfordeling

Fordeling af gæld per ejerlejlighed

Fordelingstal og Boligareal (kvm)	Antal	Andel gæld	Samlet
1,76 53	3	200.191	600.573
1,76 49	26	200.191	5.204.963
1,72 49	1	195.641	195.641
1,76 60	3	200.191	600.573
1,76 51	9	200.191	1.801.718
1,76 57	6	200.191	1.201.145
1,76 52	3	200.191	600.573
1,76 58	3	200.191	600.573
Total	54		10.805.758

Fordeling af ydelse per ejerlejlighed

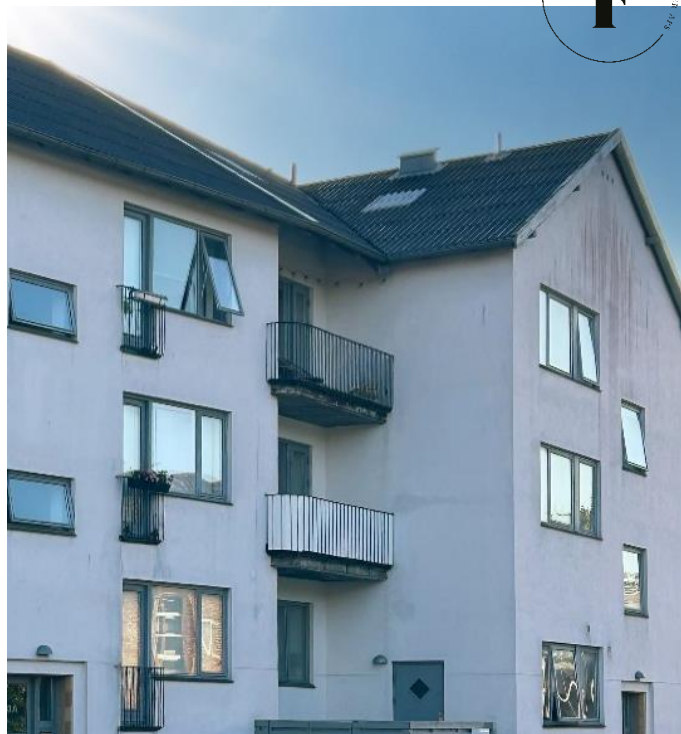
Fordelingstal og Boligareal (kvm)	Antal	Årlig ydelse*	Samlet	Månedlig ydelse
1,76 53	3	15.233	45.699	1.269
1,76 49	26	15.233	396.061	1.269
1,72 49	1	14.887	14.887	1.241
1,76 60	3	15.233	45.699	1.269
1,76 51	9	15.233	137.098	1.269
1,76 57	6	15.233	91.399	1.269
1,76 52	3	15.233	45.699	1.269
1,76 58	3	15.233	45.699	1.269
Total	54		822.242	68.520

* Se bilag 2

Hvad bruges pengene på?*



Mulig ny facade



Nuværende facade

Faldstammer

Formålet med lånet, er at finansiere en relining af faldstammer med delvis udskiftning af ejendommens faldstammer. Flere steder viser det tegn på at trænge til en renovering, inden dette bliver særligt trængende.

Facader og vinduer

Der skal også udføres facadearbejde af ejendommen, hvor facaden har en del skader. Samtidig har vinduerne en slidt fuge hele vejen omkring. Med facadearbejdet, kommer bygningen til at fremstå i langt bedre stand end nu, og vinduernes levetid forlænges væsentligt.

Altaner

Altanerne skal skiftes, da de indenfor en relativ kortårrække kan være i fare for nedstyrtning, der vil skabe stor usikkerhed, samt kunne koste foreningen alt for mange penge i potentiel erstatning.

Vurdering

Generelt er formålet at bevare salgsværdien af lejlighederne og nedsætte den fremtidige vedligeholdelsesudgift.

Selve byggeprojektet udføres i hovedentreprise, efter afholdt licitation.

*Se bilag 1 & 3

EF Vigerslevvej-Åhaven - Økonomioversigt renoveringsarbejder		
		
1.0	Håndværkerudgifter VVS-Arbejdet: Relining af faldstammer med delvis udskiftning 720.000 Udskiftning af brugsvandsrør i kældere 1.200.000 Udskiftning af varmerør i kældere 1.180.000 Rensning af ventilationskanaler 180.000 Malerarbejdet: Udskiftning af fuger omkring vinduer og døre 170.000 Hedvandsrensning af facader 150.000 Maling af facader 450.000 Maling af vinduer 285.000 Maling af stern, udhæng og spærender 185.000 Sandblæsning og maling af franske altanværn 170.000 Murereparationer 40.000 Stillads - opsætning, nedtagning og leje 630.000 Altanarbejdet: Udskiftning af 10 stk altaner 1.140.000	
	Samlede håndværkerudgifter, excl.moms	6.500.000
2.0	Byggeplads 15% af 1.0	975.000
3.0	Uforudseelige udgifter 15% af 1.0 + 2.0	1.121.250
4.0	Totale H-udgifter eks. Moms	8.596.250
5.0	Byggeteknisk bistand inkl arkitekt og ingeniør - 10% af 4.0	859.625
6.0	Byggesagsadministration inkl. Advokat- 3% af 4.0	257.888
7.0	Samlede omkostninger, excl.moms	9.713.763
8.0	25% moms	2.428.441
9.0	Samlede kontante omkostninger, inkl.moms	12.142.203



Ydelsesforløbet

År	Samlede ydelse	Årlig rente
2025	616.681,24	361.848,86
2026	822.241,66	468.884,35
2027	822.241,66	452.712,92
2028	822.241,66	435.801,40
2029	822.241,66	418.115,93
2030	822.241,66	399.621,08
2031	822.241,66	380.279,82
2032	822.241,66	360.053,39
2033	822.241,66	338.901,31
2034	822.241,66	316.781,20
2035	822.241,66	293.648,75
2036	822.241,66	269.457,65
2037	822.241,66	244.159,45
2038	822.241,66	217.703,46
2039	822.241,66	190.036,72
2040	822.241,66	161.103,81
2041	822.241,66	130.846,78
2042	822.241,66	99.205,03
2043	822.241,66	66.115,20
2044	822.241,66	31.511,00
2045	205.560,41	2.286,83
	16.444.833,13	5.639.074,93



Amortisationsplan for lånet

Hovedstol	10.805.758
Årlig rente	4,50%
Løbetid	20 år
Antal terminer	80

Beregningen tager udgangspunkt i ydelsesopstart per: 1. maj 2025

Ydelsesforløbet					
År	Periode	Ydelse	Rente	Afdrag	Restgæld
2025	Kvt. 2	205.560,41	121.564,78	83.995,63	10.721.762,57
2025	Kvt. 3	205.560,41	120.619,83	84.940,59	10.636.821,98
2025	Kvt. 4	205.560,41	119.664,25	85.896,17	10.550.925,82
2026	Kvt. 1	205.560,41	118.697,92	86.862,50	10.464.063,32
2026	Kvt. 2	205.560,41	117.720,71	87.839,70	10.376.223,62
2026	Kvt. 3	205.560,41	116.732,52	88.827,90	10.287.395,72
2026	Kvt. 4	205.560,41	115.733,20	89.827,21	10.197.568,51
2027	Kvt. 1	205.560,41	114.722,65	90.837,77	10.106.730,74
2027	Kvt. 2	205.560,41	113.700,72	91.859,69	10.014.871,04
2027	Kvt. 3	205.560,41	112.667,30	92.893,11	9.921.977,93
2027	Kvt. 4	205.560,41	111.622,25	93.938,16	9.828.039,77
2028	Kvt. 1	205.560,41	110.565,45	94.994,97	9.733.044,80
2028	Kvt. 2	205.560,41	109.496,75	96.063,66	9.636.981,14
2028	Kvt. 3	205.560,41	108.416,04	97.144,38	9.539.836,76
2028	Kvt. 4	205.560,41	107.323,16	98.237,25	9.441.599,51
2029	Kvt. 1	205.560,41	106.217,99	99.342,42	9.342.257,09
2029	Kvt. 2	205.560,41	105.100,39	100.460,02	9.241.797,07
2029	Kvt. 3	205.560,41	103.970,22	101.590,20	9.140.206,87
2029	Kvt. 4	205.560,41	102.827,33	102.733,09	9.037.473,79
2030	Kvt. 1	205.560,41	101.671,58	103.888,83	8.933.584,95
2030	Kvt. 2	205.560,41	100.502,83	105.057,58	8.828.527,37
2030	Kvt. 3	205.560,41	99.320,93	106.239,48	8.722.287,89
2030	Kvt. 4	205.560,41	98.125,74	107.434,68	8.614.853,21
2031	Kvt. 1	205.560,41	96.917,10	108.643,32	8.506.209,90
2031	Kvt. 2	205.560,41	95.694,86	109.865,55	8.396.344,34
2031	Kvt. 3	205.560,41	94.458,87	111.101,54	8.285.242,80
2031	Kvt. 4	205.560,41	93.208,98	112.351,43	8.172.891,37
2032	Kvt. 1	205.560,41	91.945,03	113.615,39	8.059.275,99
2032	Kvt. 2	205.560,41	90.666,85	114.893,56	7.944.382,43
2032	Kvt. 3	205.560,41	89.374,30	116.186,11	7.828.196,31
2032	Kvt. 4	205.560,41	88.067,21	117.493,21	7.710.703,11
2033	Kvt. 1	205.560,41	86.745,41	118.815,00	7.591.888,10
2033	Kvt. 2	205.560,41	85.408,74	120.151,67	7.471.736,43
2033	Kvt. 3	205.560,41	84.057,03	121.503,38	7.350.233,05
2033	Kvt. 4	205.560,41	82.690,12	122.870,29	7.227.362,76
2034	Kvt. 1	205.560,41	81.307,83	124.252,58	7.103.110,18
2034	Kvt. 2	205.560,41	79.909,99	125.650,42	6.977.459,75

Bilag 2**Amortisationsplan for lånet**

Beregningsen tager udgangspunkt i ydelsesopstart per:

1. maj 2025



Ydelsesforløbet					
År	Periode	Ydelse	Rente	Afdrag	Restgæld
2034	Kvt. 3	205.560,41	78.496,42	127.063,99	6.850.395,76
2034	Kvt. 4	205.560,41	77.066,95	128.493,46	6.721.902,30
2035	Kvt. 1	205.560,41	75.621,40	129.939,01	6.591.963,29
2035	Kvt. 2	205.560,41	74.159,59	131.400,83	6.460.562,46
2035	Kvt. 3	205.560,41	72.681,33	132.879,09	6.327.683,37
2035	Kvt. 4	205.560,41	71.186,44	134.373,98	6.193.309,40
2036	Kvt. 1	205.560,41	69.674,73	135.885,68	6.057.423,71
2036	Kvt. 2	205.560,41	68.146,02	137.414,40	5.920.009,31
2036	Kvt. 3	205.560,41	66.600,10	138.960,31	5.781.049,01
2036	Kvt. 4	205.560,41	65.036,80	140.523,61	5.640.525,39
2037	Kvt. 1	205.560,41	63.455,91	142.104,50	5.498.420,89
2037	Kvt. 2	205.560,41	61.857,23	143.703,18	5.354.717,71
2037	Kvt. 3	205.560,41	60.240,57	145.319,84	5.209.397,87
2037	Kvt. 4	205.560,41	58.605,73	146.954,69	5.062.443,18
2038	Kvt. 1	205.560,41	56.952,49	148.607,93	4.913.835,25
2038	Kvt. 2	205.560,41	55.280,65	150.279,77	4.763.555,49
2038	Kvt. 3	205.560,41	53.590,00	151.970,41	4.611.585,07
2038	Kvt. 4	205.560,41	51.880,33	153.680,08	4.457.904,99
2039	Kvt. 1	205.560,41	50.151,43	155.408,98	4.302.496,01
2039	Kvt. 2	205.560,41	48.403,08	157.157,33	4.145.338,67
2039	Kvt. 3	205.560,41	46.635,06	158.925,35	3.986.413,32
2039	Kvt. 4	205.560,41	44.847,15	160.713,26	3.825.700,05
2040	Kvt. 1	205.560,41	43.039,13	162.521,29	3.663.178,76
2040	Kvt. 2	205.560,41	41.210,76	164.349,65	3.498.829,11
2040	Kvt. 3	205.560,41	39.361,83	166.198,59	3.332.630,52
2040	Kvt. 4	205.560,41	37.492,09	168.068,32	3.164.562,20
2041	Kvt. 1	205.560,41	35.601,32	169.959,09	2.994.603,11
2041	Kvt. 2	205.560,41	33.689,29	171.871,13	2.822.731,99
2041	Kvt. 3	205.560,41	31.755,73	173.804,68	2.648.927,31
2041	Kvt. 4	205.560,41	29.800,43	175.759,98	2.473.167,32
2042	Kvt. 1	205.560,41	27.823,13	177.737,28	2.295.430,04
2042	Kvt. 2	205.560,41	25.823,59	179.736,83	2.115.693,22
2042	Kvt. 3	205.560,41	23.801,55	181.758,87	1.933.934,35
2042	Kvt. 4	205.560,41	21.756,76	183.803,65	1.750.130,70
2043	Kvt. 1	205.560,41	19.688,97	185.871,44	1.564.259,25
2043	Kvt. 2	205.560,41	17.597,92	187.962,50	1.376.296,76
2043	Kvt. 3	205.560,41	15.483,34	190.077,08	1.186.219,68
2043	Kvt. 4	205.560,41	13.344,97	192.215,44	994.004,24
2044	Kvt. 1	205.560,41	11.182,55	194.377,87	799.626,37
2044	Kvt. 2	205.560,41	8.995,80	196.564,62	603.061,75
2044	Kvt. 3	205.560,41	6.784,44	198.775,97	404.285,79
2044	Kvt. 4	205.560,41	4.548,22	201.012,20	203.273,59
2045	Kvt. 1	205.560,41	2.286,83	203.273,59	0,00



Rentefordeling til muligt skattefradrag.

Rentefordeling

År	Samlede rente	Rente per fordelingstal 1,76	Rente per fordelingstal 1,72
2025	361.848,86	6.703,73	6.551,37
2026	468.884,35	8.686,70	8.489,27
2027	452.712,92	8.387,10	8.196,49
2028	435.801,40	8.073,79	7.890,30
2029	418.115,93	7.746,15	7.570,10
2030	399.621,08	7.403,51	7.235,24
2031	380.279,82	7.045,18	6.885,07
2032	360.053,39	6.670,46	6.518,86
2033	338.901,31	6.278,59	6.135,90
2034	316.781,20	5.868,79	5.735,41
2035	293.648,75	5.440,23	5.316,59
2036	269.457,65	4.992,06	4.878,60
2037	244.159,45	4.523,37	4.420,57
2038	217.703,46	4.033,24	3.941,58
2039	190.036,72	3.520,68	3.440,66
2040	161.103,81	2.984,66	2.916,83
2041	130.846,78	2.424,11	2.369,02
2042	99.205,03	1.837,90	1.796,13
2043	66.115,20	1.224,87	1.197,03
2044	31.511,00	583,78	570,52
2045	2.286,83	42,37	41,40

Eksempel på mulig rentefradrag

Renten per fordelingstal 1,76 for 2026	8.686,70
Rentefradrag ved skattetræk på 37,0 %	
Rentefradrag årlig rentefradrag	3.214,08
Ydelse før rentefradrag	1.269,00
Rentefradrag per måned (delt med 12)	267,84
Ydelse efter rentefradrag per måned	1.001,16

Beskrivelse af byggesagen

Byggesagen omfatter en indvendig renovering af installationer og en udvendig renovering af facaden.

Den indvendige renovering af installationer omfatter følgende:

- Relining af faldstammer
- Delvis udskiftning af faldstammer
- Udskiftning af brugsvandsrør i kældere
- Udskiftning af varmerør i kældere
- Rensning af ventilationskanaler

Den udvendige renovering af facader omfatter følgende:

- Udskiftning af fuger omkring vinduer og døre
- Hedvandsrensning af facader
- Maling af facader
- Maling af vinduer
- Maling af stern, udhæng og spærender
- Sandblæsning og maling af franske værn
- Murerreparationer
- Udskiftning af altaner
- Stillads for arbejderens gennemførelse

For mindst mulig gene af stilladser for de enkelte beboere, vil facaderenoveringen blive gennemført i 4 etaper jf. skitse.

