



Ordinær Generalforsamling i E/F Eremitageparken

12. April 2016



Dagsorden – Ordinær generalforsamling:

- 1. Valg af dirigent.**
- 2. Bestyrelsens årsberetning.**
- 3. Forelæggelse af årsregnskab 2015 med påtegning af revisor til godkendelse.**
- 4. Behandling af indkomne forslag.**
 - a. Forslag fra ejer af Eremitageparken 117, Tine Arlyk, om indkøb af hjertestartere.**
- 5. Vedtagelse af budget for det følgende regnskabsår (2016).**
- 6. Valg af bestyrelse.**
 - a. Valg af bestyrelse. Den siddende bestyrelse er villig til genvalg.**
 - b. Valg af suppleanter. Flemming de Linde, Eremitageparken 17, 1. B stiller op.**
- 7. Valg af revisor.**
- 8. Bestyrelsen orienterer om facaderenovering.**
- 9. Eventuelt.**



Eremitageparken - Forundersøgelse - Facaderenovering

E/F Eremitageparken

Forundersøgelse – Facaderenovering

Baggrund og historik:

- **Ejendommen opført 1970-1972**
- **Betonelement byggeri – Uddelt pris**
- **Tværgående elementer – Lette facader**
- **Facadeelementer sammenhængende**
- **Opført efter gældende krav og datidens**
 - **Lave varmeudgifter**
 - **Beskedne isoleringskrav**
 - **Beskedne krav til kuldebroer**
 - **Beskedne krav til indeklima**



Vedligeholdelse:

- **Foreningen har opretholdt vedligehold af ejendom = Høje fællesudgifter**
- **Løbende vedligeholdelse af eksisterende facader m. 7-årig frekvens**
- **Mindre generelle forbedringstiltag – Tætningslister**
- **Beboere har delvist investeret i energiglas**

E/F Eremitageparken

Forundersøgelse - Facaderenovering

Eksisterende forhold - Facader:

- **Opført som trækonstruktion – Eternit/100mm Isolering/2-lags termoglas**
- **Stort varmetab, kuldeneffald, kuldebroer, trækgener mv.**
- **Opretholdelse af indeklima / varmeudgifter**

- **Trods udv. vedligehold – Begyndende nedbrydning, funktionsproblemer mv.**
- **Stigende beboerhenvendelser om træk, utætheder, indeklimaforhold**
- **Fortsat planlagt vedligehold og stigende løbende vedligeholdelse**

Vedligehold kontra udskiftning:

- **Forening udfører planlagt vedligehold iht. 10-års vedligeholdelsesplan**
- **Facadeudskiftning belyst i vedligeholdelsesplan – 2019-2023**
- **Rentabilitet: Vedligehold/Varmeudgifter – Også komfortmæssig betragtning**
- **Generelt – Lang tilbagebetalingstid på klimaskærmsforbedring (50-60 år)**
- **Mulig bevarelse af facader -> Stigende løbende og planlagte udgifter**



E/F Eremitageparken

Forundersøgelse - Facaderenovering

Forundersøgelse:

- **Bestyrelse har godkendt forundersøgelse af facadeudskiftning 2015-16**
- **Forundersøgelse skal belyse:**
 - **Udskiftning af facader m. forskellige løsningsforslag**
 - **Fastlægge økonomiske forhold og konsekvens for beboere**
 - **Belyse mulig gennemførelse og tidsperspektiv**
 - **Undersøge nødvendige følgearbejder ved facadeudskiftning**

Forundersøgelsens parter og opbygning:

- **Forundersøgelse er udført af:**
 - **DEAS A/S, Kim Bjørn arkitekter, Jord & Miljø, Idealcombi og Hovedstadens Bygningsentreprise A/S**
- **Forundersøgelse er opbygget som følgende:**
 - **Miljøscreening – Jord og Miljø**
 - **3 løsningsforslag**

E/F Eremitageparken

Forundersøgelse – Facaderenovering

Miljøscreening udført af Jord og Miljø:

- Udført 5 prøvetagninger fordelt i grupper
- Udført i lejlighed samt både 2- og 1-plans rækkehuse
- Undersøg mulige miljøgifte i ejendom
- PCB – Polyklorerede bifenyler
- Asbest, Bly Mv.

Konklusion og konsekvens:

- Fokus på PCB – Stor konsekvens
- Grænseværdi for farligt affald 50 mg/kg
- Målt værdier i centergrp. og grp. 2:
 - 180.000 – 230.000 mg/kg
- Målt værdier i grp. 1 og grp. 3:
 - 0 – 90 mg/kg
- Alle grupper vurderet som PCB-forurenede

Kontrol af indeklima:

- Grænseværdi for laveste aktionsværdi: 300 ng/m³
- Målt max. værdi: 53 ng/m³



E/F Eremitageparken

Forundersøgelse – Facaderenovering – 3 forslag

Forundersøgelse – Generelle forudsætninger:

- Facadeudskiftning til vedligeholdelsesfri facader
- Optimere energipreformance, komfort og brugsværdi

Forundersøgelse – Specifikke forudsætninger:

- Eks. Facade – E-ref: $-177 \text{ Kwh/m}^2 \cdot \text{år}$ & U-værdi = $3.1 \text{ W/k} \cdot \text{m}^2$
- Typefastsættelse for prissætning
- Idealcombi – Type Nation IC48 – Træ/alu – 3-lags glas
- BR20-krav - E-ref: $+ 15,7 \text{ Kwh/m}^2 \cdot \text{år}$ & U-værdi = $0,7 \text{ W/k} \cdot \text{m}^2$

Forundersøgelse – 3 løsningsforslag:

- Løsning 1 – Udskiftning som eksisterende
- Løsning 2 – Udskiftning gående rammer
- Løsning 3 – Ny facadeudformning



E/F Eremitageparken

Facadeudskiftning – Forslag 1 – Som eksisterende

UDFORMNING

- Eks. 130 mm træfacader – Eternit/100 mm iso/Træ & 2-lags termoglas
- Nye 210 mm Træ/alu-facader – Alu/150 mm iso/Træ & 3-lags energiglas
- Udformning som eksisterende – Faste glas og sidehængte vinduesrammer

TEKNISK FORBEDRING

- Isoleringsteknisk – 193 Kwh/m²*år – ca. 1.200 kr./facade
- Fjernelse af kuldenedfald og komfortforbedring
- Forbedret funktion – Gående ramme/dør og ventiler

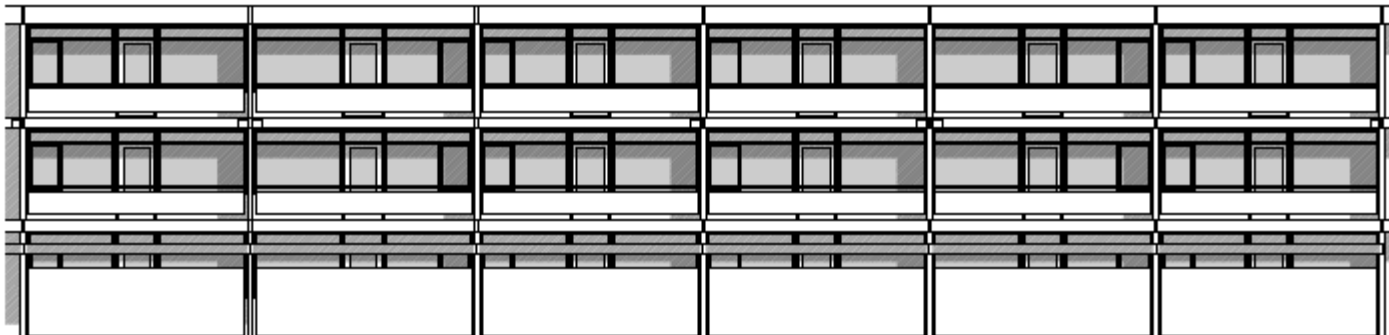
UDFØRELSE

- Eks. facader demonteres – 3.850 stk. (16.865 m²)
 - Miljøsanering PCB-fuge – 19,7 km
 - Bortskaffelse til speciel deponi
- Lev. og mont. af nye facadepartier – 3.850 stk.
- Omfatter de-/genmontering af radiator
- Indv. afslutningsarbejde – Lister mv.

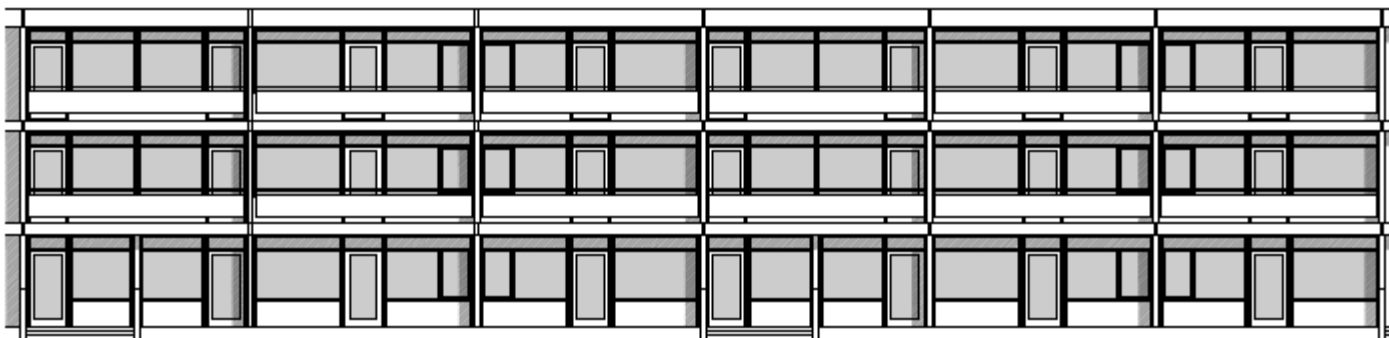


E/F Eremitageparken

Facadeudskiftning – Forslag 1 – Som eksisterende



Facade vest



Facade øst

Eksisterende forhold

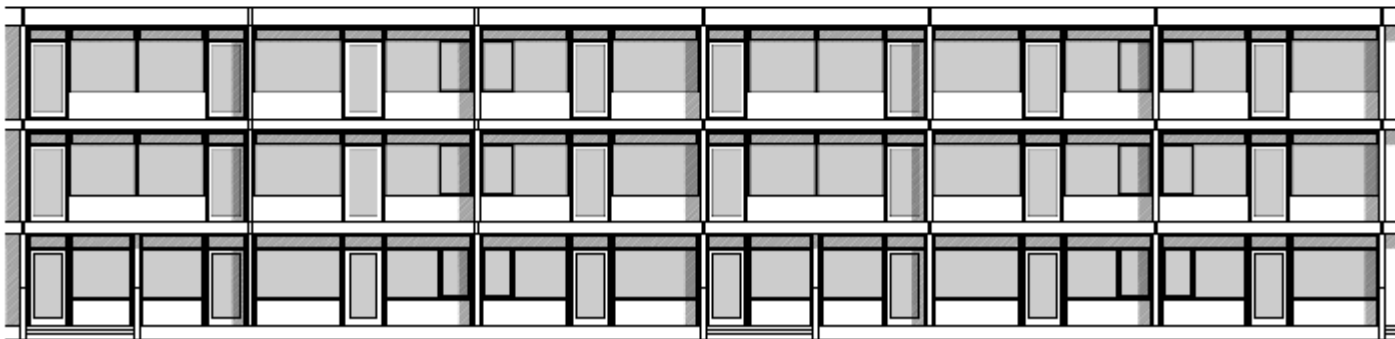


E/F Eremitageparken

Facadeudskiftning – Forslag 1 – Som eksisterende



Facade vest



Facade øst

Facadeudskiftning – Som eksisterende udformning



E/F Eremitageparken

Facadeudskiftning – Forslag 1 – Som eksisterende - Økonomi

Renovering	Investering	Energi- besparelse pr. år	Vedligehold- besparelse pr. år
Byggeplads	3.500.000	-	-
Lift/Kran/Platform	12.400.000	-	-
Demontering/miljøarb.	27.900.000	-	-
Nye Facader	46.650.000	2.130.000	1.100.000
Uforudset/diverse/moms	40.050.000	-	-
SAMLET INVESTERING	130.500.000	2.130.000*	1.100.000

* Teoretisk beregnet energibesparelse

FACADEUDSKIFTNING
FINANSIERING

Det samlede projekt er budgetteret til 130.500.000 kr.

Projektet finansieres ved kontant betaling eller ved deltagelse i fælleslån.

Låneberegningerne er lavet ud fra et 20 årigt fælleslån med en variabel rente på pt. 3,00 % p.a.

E/F Eremitageparken

Facadeudskiftning – Forslag 1 – Som eksisterende - Finansiering

Renovering	Investering	Energibesparelse pr. år	Vedligehold-besparelse pr. år
SAMLET INVESTERING	130.500.000	2.130.000*	1.100.000

Fordelingstal	Kontant	Ydelse pr. måned v / 3,00 %	Nedsættelse af fællesudgifter	Energibesparelse	Merudgift pr. måned fælleslån
6	84.548	469	-59	-77	333
10	140.914	782	-99	-128	555
13	183.188	1.016	-129	-166	721
18	253.644	1.407	-178	-230	999
24	338.192	1.876	-238	-307	1.332
28	394.558	2.188	-277	-358	1.553

E/F Eremitageparken

Facadeudskiftning – Forslag 2 – Gående rammer

UDFORMNING

- Eks. 130 mm træfacader – Eternit/100 mm iso/Træ & 2-lags termoglas
- Nye 210 mm Træ/alu-facader – Alu/150 mm iso/Træ & 3-lags energiglas
- Udformning som eksisterende – Alle vinduer med gående vinduesrammer

TEKNISK FORBEDRING

- Isoleringsteknisk – 193 Kwh/m²*år – ca. 1.200 kr./facade
- Fjernelse af kuldenedfald og komfortforbedring
- Forbedret funktion – Top/vende-vinduer & dreje/kip-døre og ventiler

UDFØRELSE

- Eks. facader demonteres – 3.850 stk. (16.865 m²)
 - Miljøsanering PCB-fuge – 19,7 km
 - Bortskaffelse til speciel deponi
- Lev. og mont. af nye facadepartier – 3.850 stk.
- Omfatter de-/genmontering af radiator
- Indv. afslutningsarbejde – Lister mv.

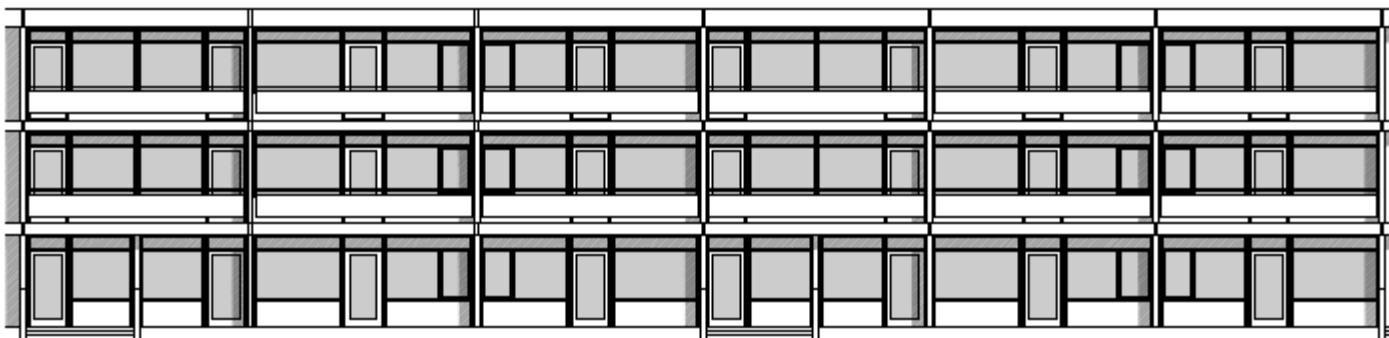


E/F Eremitageparken

Facadeudskiftning – Forslag 2 – Gående rammer



Facade vest



Facade øst

Eksisterende forhold

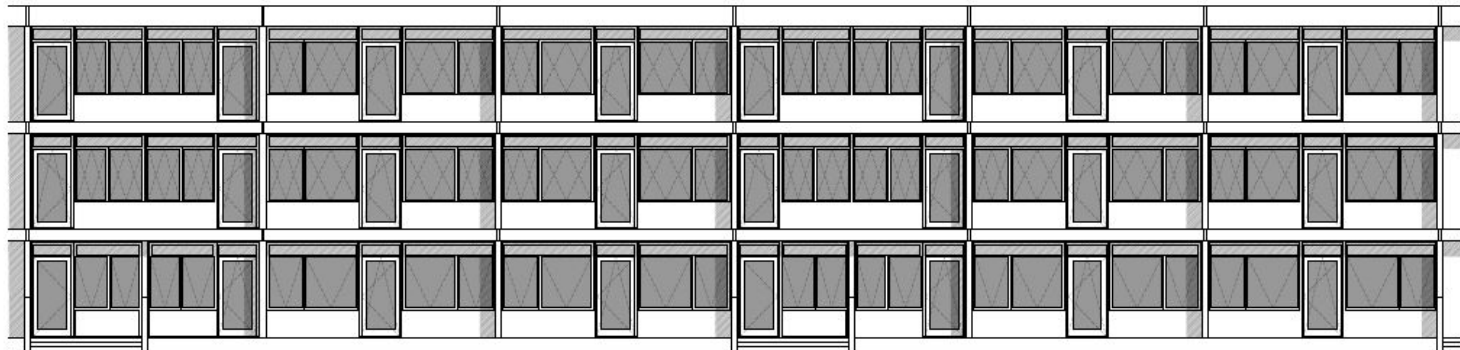


E/F Eremitageparken

Facadeudskiftning – Forslag 2 – Gående rammer



Facade vest



Facade øst

Gående rammer i eksisterende udformning



E/F Eremitageparken

Facadeudskiftning – Forslag 2 – Gående rammer - Økonomi

Renovering	Investering	Energi- besparelse pr. år	Vedligehold- besparelse pr. år
Byggeplads	3.500.000	-	-
Lift/Kran/Platform	12.400.000	-	-
Demontering/miljøarb.	27.900.000	-	-
Nye Facader	52.350.000	2.130.000	1.100.000
Uforudset/diverse/moms	42.350.000	-	-
SAMLET INVESTERING	138.500.000	2.130.000*	1.100.000

* Teoretisk beregnet energibesparelse

E/F Eremitageparken

Facadeudskiftning – Forslag 2 – Gående rammer - Finansiering

Renovering	Investering	Energibesparelse pr. år	Vedligehold-besparelse pr. år
SAMLET INVESTERING	138.500.000	2.130.000*	1.100.000

Fordelingstal	Kontant	Ydelse pr. måned v / 3,00 %	Nedsættelse af fællesudgifter	Energibesparelse	Merudgift pr. måned fælleslån
6	89.731	498	-59	-77	362
10	149.552	829	-99	-128	602
13	194.417	1.078	-129	-166	783
18	269.193	1.493	-178	-230	1.085
24	358.925	1.991	-238	-307	1.447
28	418.745	2.322	-277	-358	1.687



E/F Eremitageparken

Facadeudskiftning – Forslag 3 – Ny facadeudformning

UDFORMNING

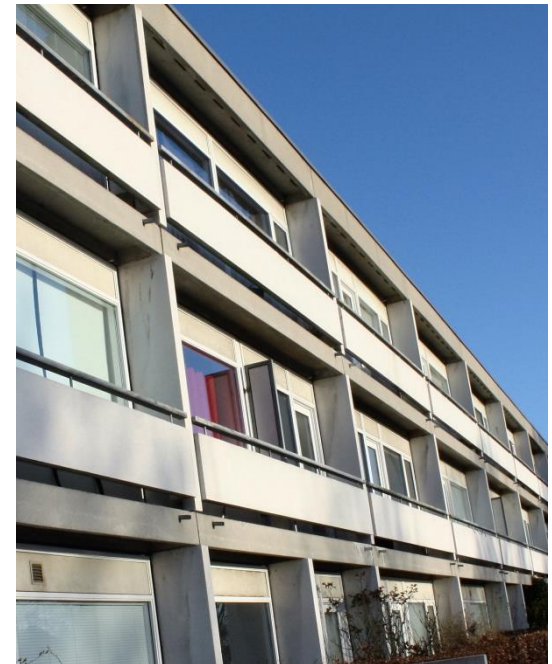
- Eks. 130 mm træfacader – Eternit/100 mm iso/Træ & 2-lags termoglas
- Nye 500 mm Træ/alu-facader – Alu/450 mm iso/Træ & 3-lags energiglas
- Nyt facadeudtryk m. altan på gadeside – Facadeløsning = Nybyg

TEKNISK FORBEDRING

- Isoleringsteknisk – 210 Kwh/m²*år – ca. 1.300 kr./facade
- Fjernelse af kuldenedfald og komfortforbedring
- Forbedret funktion – Gående ramme/dør og ventiler

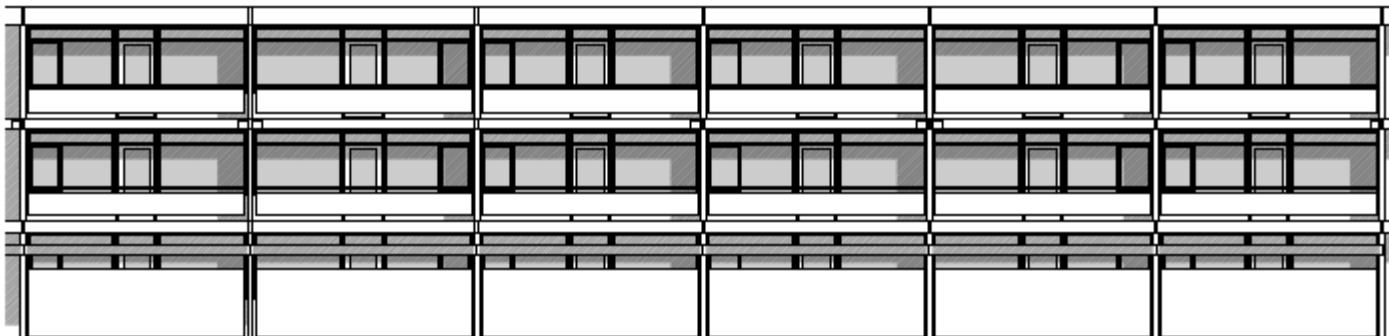
UDFØRELSE

- Eks. facader demonteres – 3.850 stk. (16.865 m²)
 - Miljøsanering PCB-fuge – 19,7 km
 - Bortskaffelse til speciel deponi
- Lev. og mont. af nye facadepartier – 3.850 stk.
- Omfatter de-/genmontering af radiator
- Indv. afslutningsarbejde – Lister mv.

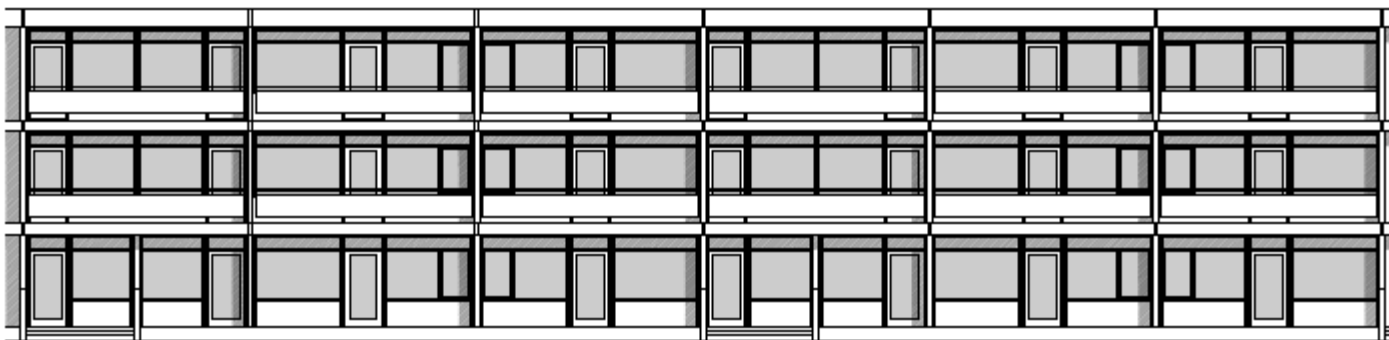


E/F Eremitageparken

Facadeudskiftning – Forslag 3 – Ny facadeudformning



Facade vest



Facade øst

Eksisterende forhold

E/F Eremitageparken

Facadeudskiftning – Forslag 3 – Ny facadeudformning



Facade vest



Facade øst - altan

Facadeudskiftning – Ny facadeudformning



E/F Eremitageparken

Facadeudskiftning – Forslag 3 – Ny facadeudformning



E/F Eremitageparken

Facadeudskiftning – Forslag 3 – Ny facadeudformning (Eksisterende)



E/F Eremitageparken

Facadeudskiftning – Forslag 3 – Ny facadeudformning - Økonomi

Renovering	Investering	Energi- besparelse pr. år	Vedligehold- besparelse pr. år
Byggeplads	3.500.000	-	-
Lift/Kran/Platform	12.500.000	-	-
Demontering/miljøarb.	28.450.000	-	-
Nye Facader	67.400.000	2.300.000	1.100.000
Uforudset/diverse/moms	47.150.000	-	-
SAMLET INVESTERING	159.000.000	2.300.000*	1.100.000

* Teoretisk beregnet energibesparelse

E/F Eremitageparken

Facadeudskiftning – Forslag 3 – Ny facadeudformning - Finansiering

Renovering	Investering	Energibesparelse pr. år	Vedligehold-besparelse pr. år
SAMLET INVESTERING	159.000.000	2.300.000*	1.100.000

Fordelingstal	Kontant	Ydelse pr. måned v / 3,00 %	Nedsættelse af fællesudgifter	Energibesparelse	Merudgift pr. måned fælleslån
6	103.013	571	-59	-83	429
10	171.688	952	-99	-138	715
13	223.194	1.238	-129	-179	930
18	309.038	1.714	-178	-248	1.287
24	412.051	2.285	-238	-331	1.716
28	480.726	2.666	-277	-386	2.003

E/F Eremitageparken

Renoveringsprojekt – Facadeudskiftning - Opsamling

OPSAMLING – 3 FORSLAG

Forslag 1 Udskiftning som eksisterende	130.500.000	1	Fordelingstal 10 – 141.000 Fordelingstal 25 – 352.000
Forslag 2 Udskiftning gående rammer	138.500.000	6% merpris	Fordelingstal 10 – 149.000 Fordelingstal 25 – 374.000
Forslag 3 Ny facadeudformning	159.000.000	22% merpris	Fordelingstal 10 – 172.000 Fordelingstal 25 – 429.000

E/F Eremitageparken

Renoveringsprojekt – Facadeudskiftning – Gennemførelse

OVERORDNET TIDSPLAN - GENNEMFØRELSE

Ekstraordinær generalforsamling	X
Referenceprojekt - Myndighedsbehandling	+ ½ år
Projektering	+ ½ år
Udbud og kontrahering	+ 3 mdr.
Gennemførelse	+ 2½ år
Samlet forløb	3½-4 år

E/F Eremitageparken

Forundersøgelse – Facadeudskiftning – Opsamling

