

A/B OPNÆSGÅRD TAGRENOVERING



FORSLAG TIL AFSTEMNING

FORSLAG 1:

Overdækning af alle tage MED opsætning af solpaneler - samlet pris 77,2 mio. kr.

- Overdækning af alle tage med skråtage
- Ekstra isolering af de eksisterende tage
- Opsætning af solpaneler på tagene
- Installation af batterier til lagring af overskudsstrøm
- Installation af komplet forsyningssystem
- Installation af nyt ventilationssystem med genvinding af varme
- Opsætning af 50 ladestandere

Når projektet er afsluttet, skal der optages et realkreditlån til finansiering af dette.

I byggefasen giver generalforsamlingen bestyrelsen mandat til at sørge for en mellemfinansiering / kassekredit, som medregnes i budget 2025, indtil realkreditlån kan optages slutningen af 2025.

Den beregnede pris på projekterne er meget konservativt beregnet. Bliver det billigere, vil den månedlige stigning i boligafgiften naturligvis blive lavere, da det er et mindre beløb, der skal finansieres.

Den økonomiske konsekvens for dette projekt kan ses i notatet fra vores revisor. Projektet er beregnet ud fra de forventede materiale- og finansieringspriser, der er gældende pr. 1. marts 2024.

Eksempler:

Samlet pris 70 mio. kr.

Se stigningen i boligafgiften på forskellige lejlighedsstørrelser på side 2 i det notat, revisor har udarbejdet.

Samlet pris 77,2 mio. kr.

Se stigningen i boligafgiften på forskellige lejlighedsstørrelser på side 1 i det notat, revisor har udarbejdet.

FORSLAG 2:

Overdækning af alle tage UDEN opsætning af solpaneler - samlet pris 57,2 mio. kr.

- Overdækning af alle tage med skråtage
- Ekstra isolering af de eksisterende tage

Når projektet er afsluttet, skal der optages et realkreditlån til finansiering af dette.

I byggefasen giver generalforsamlingen bestyrelsen mandat til at sørge for en mellemfinansiering / kassekredit, som medregnes i budget 2025, indtil realkreditlån kan optages slutningen af 2025.

Den økonomiske konsekvens for dette projekt kan ses i notatet fra vores revisor. Projektet er beregnet ud fra de forventede materiale- og finansieringspriser, der er gældende pr. 1. marts 2024.

Se stigningen i boligafgiften på forskellige lejlighedsstørrelser på side 1 i det notat, revisor har udarbejdet.

TIDSPLAN

I begge forslag vil tidshorisonten for projekterne være følgende:

Ved vedtagelse på generalforsamlingen den 24. april 2024, skal der laves ansøgning om tilladelse til projektet hos Hørsholm Kommune. Dette forventes at være på plads senest 31.12.2024.

Projektet vil så blive udført i 2025 og forventes afsluttet ultimo december 2025.

TAGENES TILSTAND

Tagene i A/B Opnæsgård gennemgående i dårlig stand!

De indvendige afløbsrør og tagene er utætte – bl.a. trænger der regnvand ned i facaderne ovenfra, hvilket på sigt vil medføre alvorlige skader på bygningerne. Allerede nu kan skaderne mærkes i tagetagerne.

Samtidig er ventilationssystemet af ældre dato, hvilket betyder, at varmen fra køkkener og badeværelser ikke genvindes.

Ud over at være spild af god varme giver dette også grobund for skimmelsvamp, råd og fugt i bygningerne.

Tagenes isolering er alt for dårlig i forhold til nutidens standard.

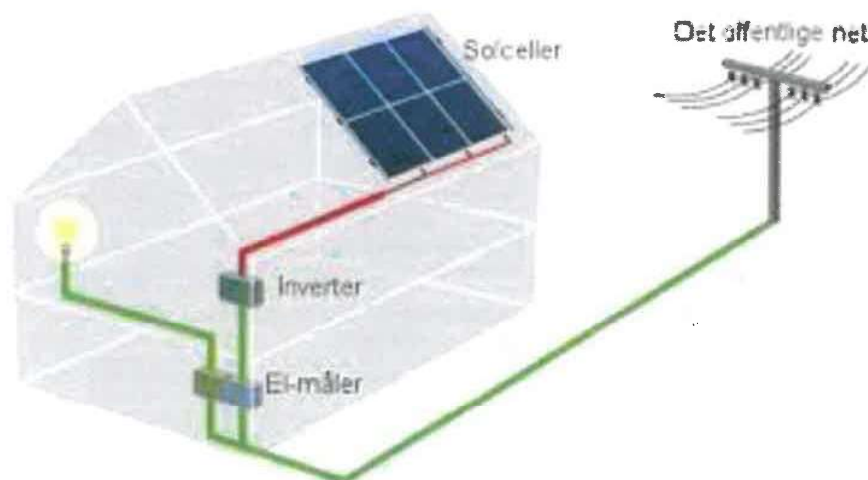
Det betyder et stort energispild og for store varmeregninger

Og i den tilstand og udformning, tagene har nu, er det ikke hensigtsmæssigt at opsætte solpaneler.

Der skal altså gøres noget ved tagene meget snart!

LØSNING

- De nuværende tage overdækkes med skråtage
- Der indsættes kraftigere isoleringslag på tagene
- Der opsættes solpaneler på tagene og installeres et komplet forsyningsystem med batterier til lagring af overskudsenergi
- Der installeres et nyt ventilationssystem med genvinding af varme
- Der opsættes 50 ladestanderer i bebyggelsen



SKRÅTAGE - FORDELE

Ved at påmontere skråtage kan alle problemerne løses:

- **INGEN BETONSKADER, RÅD OG SKIMMELSVAMP**

Vandafledningen vil foregå i nedløbsrør uden på bygningerne.

Der vil ikke længere trænge vand ind i facaderne ovenfra – og de interne afløbsrør kan tørre, så der ikke dannes råd og skimmelsvamp.

- **BEDRE INDEKLIMA – LAVERE VARMEREGNING**

Et nyt ventilationssystem vil kunne genvinde varmen fra køkkener og baderum.

Ren luft trækkes ind udefra og opvarmes af den udgående luft, hvorefter det blæses ned i kældrene via de nedlagte affaldsskakte.

Det vil medføre et langt bedre indeklima med færre trækproblemer - og betydelige besparelser på varmuddgifterne.

- **SOLPANELER SIKRER BILLIG OG GRØN STRØM – LAVERE ELREGNING**

Skråtagene giver mulighed for at opsætte solpaneler.

På den måde kan A/B Opnæsgård blive delvist selvforsynende med billig strøm.

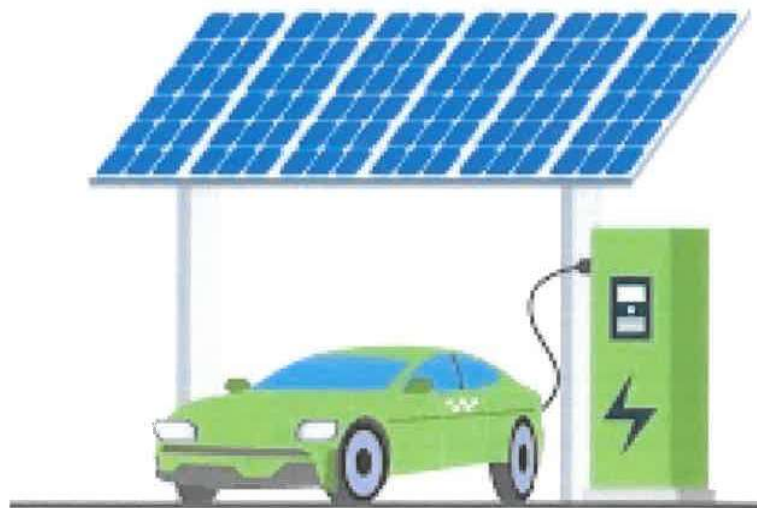
Der skal installeres miljøvenlige og ufarlige batterier, så der også er strøm om natten.

Der kan påregnes en besparelse på udledning af CO2 på cirka 50 tons pr. år!

- **LADESTANDERE KAN OPSTILLES**

Strømmen kan også bruges til at forsyne ladestanderne i bebyggelsen.

Det vil spare en stor udgift til etablering af ny strømforsyning fra en transformatorstation, da der ikke kan hentes mere strøm fra de eksisterende transformatorstationer.



A/B Opnæsgård
12.03.2024
Udskiftning af tage inkl. Solcelleanlæg

Biegga A/S har foretaget en screening af foreningens tagrenovering samt etablering af solcelleanlæg. Projektet er opgjort til forløbige estimerede priser og den samlede anlægssum er incl. moms.

		<u>Budget</u>
Tagarbejde		23.890.000
Kloak		1.880.000
Solceller		13.070.000
Ventilation		8.350.000
Stillads		<u>3.310.000</u>
		50.500.000
Byggeplads	10%	5.050.000
Risiko	25%	13.890.000
Rådgiverhonorar	10%	6.960.000
Finanseringsomkostninger, anslået ca. 10%		<u>800.000</u>
		<u><u>77.200.000</u></u>

Der er fra Nykredit modtaget en vejledende beregning af lån på det fastforrentede kontantlån med afdrag over 30 år

Den årlige ydelse til kreditforeningen udgør pt. 6,25% 4.825.000

Den rådgivende ingeniør estimerer forbruget i lejemålene samt fællesinstallationer til 1.603.000 kWh/årligt. (Salg af strøm)

Prisen for en kWh er kr. 2,50.

Dette giver andelsboligforeningen en indtægt på kr. 2,5 x 1.603.000 kWh -4.007.500

Årlig ydelse i alt til fordeling blandt andelshaverne samt lejere, der forudsættes at få en huslejevarsling 817.500

Pr. 31. december 2023 er der i alt 46.641 m2 andelshavere samt lejere, svarende til en stigning i boligafgiften pr. år pr. m2

17,53

Eller kroner pr. m2 pr. måned

1,46

Eksempel på stigning i forskellige størrelse lejligheder

	<u>50 m2</u>	<u>62 m2</u>	<u>92 m2</u>	<u>100 m2</u>	<u>125 m2</u>	<u>145 m2</u>
Stigning i boligafgiften pr. måned	73,03	90,56	134,38	146,06	182,58	211,79

A/B Opnæsgård
12.03.2024
Udskiftning af tage inkl. Solcelleanlæg

Biegga A/S har foretaget en screening af foreningens tagrenovering samt etablering af solcelleanlæg. Projektet er opgjort til forløbige estimerede priser og den samlede anlægssum er incl. moms, men med en estimeret besparelse på 10%

		<u>Budget</u>
Tagarbejde		21.718.000
Kloak		1.709.000
Solceller		11.882.000
Ventilation		7.591.000
Stillads		<u>3.009.000</u>
		45.909.000
Byggeplads	10%	4.591.000
Risiko	25%	12.625.000
Rådgiverhonorar	10%	6.329.000
Finanseringsomkostninger, anslået ca. 10%		<u>546.000</u>
		<u><u>70.000.000</u></u>

Der er fra Nykredit modtaget en vejledende beregning af lån på det fastforrentede kontantlån med afdrag over 30 år

Den årlige ydelse til kreditforeningen udgør pt. 6,25% 4.375.000

Den rådgivende ingeniør estimerer forbruget i lejemålene samt fællesinstallationer til 1.603.000 kWh/årligt. (Salg af strøm)

Prisen for en kWh er kr. 2,50.

Dette giver andelsboligforeningen en indtægt på kr. 2,5 x 1.603.000 kWh -4.007.500

Årlig ydelse i alt til fordeling blandt andelshaverne samt lejere, der forudsættes at få en huslejevarsling 367.500

Pr. 31. december 2023 er der i alt 46.641 m² andelshavere samt lejere, svarende til en stigning i boligafgiften pr. år pr. m² 7,88

Eller kroner pr. m² pr. måned 0,66

Eksempel på stigning i forskellige størrelse lejligheder

	<u>50 m²</u>	<u>62 m²</u>	<u>92 m²</u>	<u>100 m²</u>	<u>125 m²</u>	<u>145 m²</u>
Stigning i boligafgiften pr. måned	32,83	40,71	60,41	65,66	82,08	95,21

A/B Opnæsgård
12.03.2024
Udskiftning af tage UDEN Solcelleanlæg

Biegga A/S har foretaget en screening af foreningens tagrenovering samt etablering af solcelleanlæg. Projektet er opgjort til forløbige estimerede priser og den samlede anlægssum er incl. moms.

		<u>Budget</u>				
Tagarbejde		23.890.000				
Kloak		1.880.000				
Ventilation		8.350.000				
Stillads		<u>3.310.000</u>				
		37.430.000				
Byggeplads	10%	3.743.000				
Risiko	25%	10.293.000				
Rådgiverhonorar	10%	5.146.600				
Finanseringsomkostninger, anslået ca. 10%		<u>587.400</u>				
		<u>57.200.000</u>				
Der er fra Nykredit modtaget en vejledende beregning af lån på det fastforrentede kontantlån med afdrag over 30 år						
Den årlige ydelse til kreditforeningen udgør pt. 6,25%		3.575.000				
		<u>3.575.000</u>				
Årlig ydelse i alt til fordeling blandt andelshaverne						
Pr. 31. december 2023 er der i alt 41.247 m2 andelshavere, svarende til en stigning i boligafgiften pr. år pr. m2		86,67				
Eller kroner pr. m2 pr. måned		<u>7,22</u>				
Eksempel på stigning i forskellige størrelse lejligheder	<u>50 m2</u>	<u>62 m2</u>	<u>92 m2</u>	<u>100 m2</u>	<u>125 m2</u>	<u>145 m2</u>
Stigning i boligafgiften pr. måned	361,14	447,81	664,49	722,27	902,84	1.047,30

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Martin Skaarup

LEIF QVORTRUP EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 85411217

Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration A/S

Serienummer: 804c1637-815a-4359-9838-6a55e9f5dd62

IP: 93.176.xxx.xxx

2024-05-06 07:14:45 UTC



Harald Queseth

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: 69049d82-547c-4d03-b11f-966762e98d29

IP: 176.22.xxx.xxx

2024-05-06 07:35:26 UTC



Thomas Geert Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: af1b11fd-3f8e-4428-ad49-39054d6d9da9

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-06 09:15:45 UTC



Povl Flamand

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Opnæsgård

Serienummer: a6cfb830-41f9-45e9-9885-8df75812667e

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-05-06 10:37:39 UTC



Peter Frank Henningsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: bd950e06-0fe5-42f1-930d-a1703c591a1d

IP: 188.177.xxx.xxx

2024-05-06 13:24:28 UTC



Niels Stærup

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: 677393b3-118f-4618-a0ea-b500ecd7f913

IP: 188.177.xxx.xxx

2024-05-06 16:42:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: DT5JF-PYLID-301GL-E1B7W-W2XS2-XQVLQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jeanett Storkholm Chrisdam

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Opnæsgård

Serienummer: 06ea79da-1f82-4286-b084-76d06f059e92

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-05-07 06:06:24 UTC



Penneo dokumentnøgle: DT5IF-PYLD-301GL-E1B7W-W2XS2-XQVLQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**