

Ekstra ordinær generalforsamling d. 13.03.96

Forslag til total udskiftning af vinduer - boligforeningen Mozarthus.

Det foreslås at entreprisen opdeles i to dele, boliger for sig og fællesarealer for sig.

Bestyrelsen har hjemtaget 2 overslags priser fra to entreprenører, hvor den billigste bekræftiger, at priserne er gældende til d. 01.05.96.

Entreprisensummen udgør incl. moms og 8% tillæg til finansieringudgifter, låneomkostninger, stiftelse, stempel, gebyrer og honorarer.

Fællesarealer ca. Kr. 516.985,-

Boliger ca. Kr. 1.576.692,-

Fællesarealer:

Det foreslås at denne udskiftning finansieres ved et 30 årigt realkredit lån hvor renten pr. d.13.02.96 udgjorde ca. 8,3% og ydelsen ca. 9,6%.

Dette svarer til en årlig ydelse på ca. Kr. 49,631,- der divideret med fordelingstal 3255 vil betyde en lejestigning på ca. Kr.15,25 pr. kvadratmeter p.a.

Lejestigningen vil ud fra ovenstående, for fællesarealerne udgøre ca.:

29 kvadratmeter Kr. pr.md.	36,85	53 kvadratmeter Kr. pr.md.	67,36
38 kvadratmeter Kr. pr.md.	48,29	56 kvadratmeter Kr. pr.md.	71,17
39 kvadratmeter Kr. pr.md.	49,56	61 kvadratmeter Kr. pr.md.	77,72
44 kvadratmeter Kr. pr.md.	55,91	67 kvadratmeter Kr. pr.md.	85,15
45 kvadratmeter Kr. pr.md.	57,19	69 kvadratmeter Kr. pr.md.	87,69

Boliger:

For boligernes vedkommende beregnes den faktiske entreprisensum for hver enkelt bolig incl. finansierings omkostninger, ud fra det reelle udskiftningsbehov. Den månedlige ydelse for dette opkræves som særskilt beløb over husleje indbetalingskortet. Dette betyder at andelshavere der har foretaget fuld udskiftning, ikke betaler dette beløb, og andelshavere der har fået foretaget delvis udskiftning, betaler ud fra den reelle udskiftningssum, altså en mindre stigning.

Der gives endvidere andelshavere der vil betale udskiftningen mulighed for at undgå betaling af dette særlige tillæg: Ligesom andelshavere der ønsker at optage privat lån til betaling, og dermed benytte den gældende rentefradragsret, skal have mulighed til dette, indenfor en af administrationen fastsat dato.

Finansiering af entreprisensum + finansierings omkostninger foreslås som for fællesarealerne optaget som 30 årigt kreditforeningslån.

På næste side vises eksempler på den reelle månedlige udgiftstigning i lejligheder hvor alle elementer udskiftes.

Eksempel på reel udgiftstigning pr. md. for boliger

Energiafgiften vil frem til år 2000 være stærkt stigende fra år til år, og dette betyder, at der allerede på nuværende tidspunkt opnås en betydelig besparelse. Derfor vil det nok være realistisk at se på den faktiske udgiftstigning ved vindues udskiftningen, der vises i nedenstående eksempel.

Normalt regnes der med en energibesparelse på 15 til 22% ved udskiftning af vinduer. Ved beregning af eksempler er 15% anvendt.

Entreprisenum incl. moms og finansierings omkostninger udgør for:

1 1/2 værelses lejlighed 38 kvm.	ca. Kr. 24.289,20
2 værelse lejlighed 44 kvm.	ca. Kr. 25.833,60
3 værelse lejlighed 56 kvm.	ca. Kr. 35,100,00

Eksempler beregnes som 9,6% af entreprisenum incl. finansierings omk. - varmebesparelse + fællesarealer.

Vinduesudskiftning boliger ved realkredit lån:

Ydelse på lån pr.md.	Varmebesparelse	Fællesarealer	Reel stigning	
1 1/2 værelse 38 kvm.	194,31	59,53	48,29	178,07 (159,20)
2 værelses 44 kvm.	206,66	70,50	55,91	191,41
3 værelses 56 kvm.	280,80	83,04	71,19	268,95 (276,25)

For alle lån i forslaget kan der komme mindre variationer i ydelsen dersom renten stiger eller falder i forhold til det beregnede.