

XGF 29.08.2024 – Projektudvidelser

Forhistorie

Forslaget om at få nye støjnedsættende vinduer og i samme moment få istandsat facaden blev diskuteret på dels et beboermøde 9. januar og så på to generalforsamlinger 25. januar og 7. februar.

På alle tre møder blev der rejst andre problemstillinger, som kunne være følgevirkninger af nye, tætte vinduer, fx evt. hulmursisolering, ligesom vores indeklime og lejlighedernes begrænsede udluftningsmuligheder blev drøftet.

Men det budget vi 7. februar vedtog til vindues- og facadeprojektet indeholdt ikke omkostninger til fx hulmursisolering, etablering af udluftning osv.

Disse projektudvidelser beder vi derfor nu om tilladelse og budget til at håndtere.

Udvidelser af projektet

Vi beder i dag om tilslutning til

- Fortsat arbejde med en løsning på indeklimaproblemet via DUKA-ventiler
OBS: Vi har pt. kun delvis tilladelse fra Københavns Kommune til at etablere disse ventiler.
- Hulmursisolering i Blok 8 -11
Etablering i de øvrige blokke ikke nødvendig eller mulig.
- Retablering af 22 indgangspartier i Blok 8-11
- Ekstraarbejder pga. et antal moderede vindueslysninger
- De- og remontering af markiser
- Reparation og maling af kælderdøre
OBS: Dette arbejde er trukket ud af den vindende entreprenørs projekt
- Malerbehandling af kælderhalse i Blok 1-7
OBS: Et to år gammelt ønske, som det nu er en god idé at realisere

Ny finansiering

”Hvorfor ikke bare finansiere de nye udgifter med det allerede vedtagne budget”, tænker du måske. ”Der er jo afsat for over 7 mio. kr. til uforudsete udgifter?” Jo, men det kan man ikke. Det vedtagne budget på udgifter op til 80 mio. kr. er reserveret de arbejder, som det oprindelige projekt omfatter. Det er ønskeligt og sandsynligt, at der bliver penge til overs, men det ved vi først, når projektet er afsluttet primo 2026. Vi er derfor nødt til at finansiere de foreslåede projektudvidelser, så vi er sikre på, at arbejdet kan udføres.

Når vi foreslår at finansiere de udvidede arbejder med en byggekredit - og ikke optage et lån på 7 mio. kr. - skyldes det netop hensynet hertil. Først bruger vi af den likviditet, som vi har dels har lånt og dels selv har og vil få til rådighed, og dernæst anvender vi vores byggekredit til videre betaling, og hvis de uforudsete udgifter som forventet viser sig lavere, bliver behovet for kredit også lavere. Det er altså en mere fleksibel og mere fornuftig løsning end at optage et lån, som vi ikke nødvendigvis får behov for.

I øvrigt

Holder det oprindelige budget? Ja, budgettet balancerer med et fortsat finansieringsbehov på ca. 60 mio. kr. med tillæg af tilskud fra Byfornyelsen, i flg. det seneste udkast til budget pr. 28.08.2024 fra Møgelhøj Arkitekter.

Og boligafgiften, kan den holdes i ro også de næste år? Ja, vores administrator har udarbejdet et ’normal’-budgetår (uden større og nye projekter), og det viser et forventet overskud på ca. 4,1 mio. kr. og et likviditetsoverskud på ca. 2 mio. hvert år. Så der er plads til at optage et lån på 7 mio. kr., uden at boligafgiften behøver stige.