

Bestyrelsens begrundelse for og anbefaling af dagsordenspunkt 5 a og b

Det har i forbindelse med det pågående renoveringsprojekt vist sig, at det er muligt at efterisolere dele af ejendommens ydermure. For syd- og nordgavlmure drejer det sig om muren i 2. sals højde. For facademure til vejsiden drejer det sig om muren i 1. og 2. sals højde. For facaden mod græsplænerne drejer det sig øjensynligt om dele af murværket ved altanerne i 1. og 2. sals højde. Teknologisk Institut har undersøgt murværket og foretaget en beregning af effekten af efterisolering af murene og fundet frem til, at efterisolering vil reducere varmetabet igennem den isolerede del af murene med ca 66%. EKJ Rådgivende Ingeniører A/S har på basis heraf anslået, at den forbedrede isolering på mindre end 7 år vil medføre en besparelse i varmeudgiften for ejendommen, der svarer til omkostningen ved efterisoleringen.

For så vidt angår efterisoleringen af gavlmurene er det Teknologisk Instituts vurdering, at et sådant tiltag vil reducere risikoen for kondensdannelse på den isolerede mur og således ud over øget komfort og reduceret varmeudgift også vil reducere risikoen for skimmelvækst indvendigt på muren. Bestyrelsen har derfor accepteret et tilbud på efterisolering af samtlige gavlmure i 2.sals højde for kr. 10.950 + moms pr. gavl eller i alt kr. 273.750 inkl. moms for hele ejendommen, idet dette beløb af vores rådgivere er skønnet at være en fordelagtig pris. Dette beløb kan indeholdes i det oprindelige budget for renoveringsprojektet, og vil således ikke føre til en ekstraindbetaling fra ejerforeningens medlemmer. Gavlmurene i blok 1 og 2 er blevet efterisoleret, mens der var opstillet stillads ved disse. Bestyrelsen anbefaler på denne baggrund, at generalforsamlingen under dagsordenspunkt 5 a) tiltræder, at gavlmurene i hele ejendommen efterisoleres. Den økonomiske byrde ved efterisoleringen bæres solidarisk af alle foreningens medlemmer, mens fordelene hovedsageligt opnås af de medlemmer, hvis ydermur bliver isoleret. Hvis generalforsamlingen tiltræder efterisoleringen, vil bestyrelsen derfor bede ISTA, der laver varmfordelingsregnskabet, om at justere fordelingsnøglen, således at der ved udarbejdelsen af varmfordelingsregnskabet tages hensyn til den forbedrede isolering af enkeltlejligheder, således at omkostningsbesparelserne kommer alle til gavn.

For så vidt angår efterisolering af facademurene, så er der, så vidt bestyrelsen er orienteret, ikke konstateret problemer med skimmelvækst på disse. Efterisolering af facademurene kan derfor kun begrundes ud fra forbedring af komforten i lejlighederne samt energibesparelsen. I notatet fra EKJ Rådgivende Ingeniører A/S er tilbagebetalingstiden for efterisoleringen anslået til under 7 år. Prisen for efterisoleringen af facademurene er baseret på et tilbud fra murerentreprenøren på renoveringsprojektet på kr. 82.400 + moms pr. blok eller i alt kr. 1.030.000 inkl. moms for hele ejendommen. Dette beløb kan sammen med efterisoleringen af gavlmurene indeholdes i det oprindelige budget for renoveringsprojektet, og vil således ikke føre til en ekstraindbetaling fra ejerforeningens medlemmer. Beløbet skal forstås som en øvre grænse for udgiften til arbejdet, idet det muligvis er et mindre areal, der kan efterisoleres, end forudsat i tilbuddet, og idet der skal indhentes kontroltilbud på arbejdet. Bestyrelsen anbefaler på denne baggrund, at generalforsamlingen under dagsordenspunkt 5 b) vedtager, at facademurene i hele ejendommen efterisoleres i det omfang det kan gøres. Som for efterisoleringen af gavlmurene vil bestyrelsen, hvis forslaget tiltrædes af generalforsamlingen, bede ISTA om, at der ved udarbejdelsen af varmfordelingsregnskabet tages hensyn til den forbedrede isolering af enkeltlejligheder, således at omkostningsbesparelserne kommer alle til gavn.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at generalforsamlingen ved behandlingen af dagsordenspunkterne 5a og 5b skal tage med i betragtning, at ejerforeningen inden for en kortere årrække også skal tage stilling til en eventuel udskiftning af faldstammer og evt. stigstrengene, og at dette også vil belaste ejerforeningen økonomisk.

Teknologisk Instituts undersøgelse af murværket er dokumenteret i et notat, som kan hentes på ejerforeningens hjemmeside under overskriften "Sydgavle og efterisolering" på ejerforeningssiden. EKJ Rådgivende Ingeniører A/S's beregning af økonomien i efterisolering af ejendommen er dokumenteret i et notat, som er udsendt sammen med generalforsamlingsindkaldelsen.