

*AB JoJo de kommende 10 år:*

*”Hvad skal vi vedligeholde og  
hvordan skal vi betale for det?”*

19.3.2022

## Agenda

19:30-19:35: Velkomst ved bestyrelsesformand Tom Weber

19:35-19:50: Gennemgang af vedligeholdelsesplanen ved Jonas, formand for vedligeholdelsesudvalget

19:50-20:10: Gennemgang af økonomiske konsekvenser for 2022-2032 ved Martin Holmboe, tovholder  
for økonomiudvalget

20:10-20:45: Drøftelser og input

## Agenda

**19:30-19:35: Velkomst ved bestyrelsesformand Tom Weber**

19:35-19:50: Gennemgang af vedligeholdelsesplanen ved Jonas, tovholder for vedligeholdelsesudvalget

19:50-20:10: Gennemgang af økonomiske konsekvenser for 2022-2032 ved Martin Holmboe, tovholder  
for økonomiudvalget

20:10-20:45: Drøftelser og input

## Agenda

19:30-19:35: Velkomst ved bestyrelsesformand Tom Weber

**19:35-19:50: Gennemgang af vedligeholdelsesplanen ved Jonas, tovholder for vedligeholdelsesudvalget**

19:50-20:10: Gennemgang af økonomiske konsekvenser for 2022-2032 ved Martin Holmboe, tovholder  
for økonomiudvalget

20:10-20:45: Drøftelser og input

## 10-års budget for ANDELSBOLIGFORENINGEN JOJO

15.12.2021

No.	Bygningsdelskort	Type	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
1	Tagværk	V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Kælder/fundering	V	1.057.250	0	0	0	0	400.000	0	0	0	0	1.457.250
3	Facader/sokkel	V	21.998.080	0	0	0	0	0	0	0	2.000.000	0	23.998.080
4	Vinduer	V	22.892.800	0	0	0	0	0	0	500.000	0	0	23.392.800
5	Udvendige døre	V	1.586.500	0	0	0	0	0	100.000	0	0	0	1.686.500
6	Trapper	V	0	32.063.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	33.663.000
7	Porte/gennemgange	F	760.000	580.000	0	0	50.000	0	0	0	0	50.000	1.440.000
8	Etageadskillelser	V	0	0	180.000	0	0	180.000	0	0	180.000	0	540.000
9	Wc/bad	V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Køkkener	V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Varmeanlæg	V	1.366.000	0	25.000	0	25.000	0	25.000	0	25.000	0	1.466.000
12	Afløb	V	0	0	0	0	0	0	0	0	50.000	0	50.000
13	Kloak	V	40.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40.000
14	Vandinstallation	V	14.865.000	0	20.000	0	20.000	0	20.000	0	20.000	0	14.945.000
15	Gasinstallation	V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	Ventilation	V	266.000	490.000	0	0	0	0	0	0	0	0	756.000
17	El/svagstrøm	V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	Øvrige ombygningsarbejder	V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	Private friarealer	V	0	50.000	0	0	0	0	0	0	0	0	50.000
20	Byggeplads	V	6.108.400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.108.400
21	Opdatering af vedligeholdelsesplan	V	0	0	40.000	0	0	0	0	40.000	0	0	80.000
<b>Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:</b>			<b>70.940.030</b>	<b>33.183.000</b>	<b>465.000</b>	<b>200.000</b>	<b>295.000</b>	<b>780.000</b>	<b>345.000</b>	<b>740.000</b>	<b>2.475.000</b>	<b>250.000</b>	<b>109.673.030</b>
<b>Byggeplads (6%) ekskl. moms*:</b>			<b>4.256.402</b>	<b>1.990.980</b>	<b>27.900</b>	<b>0</b>	<b>17.700</b>	<b>46.800</b>	<b>20.700</b>	<b>44.400</b>	<b>148.500</b>	<b>0</b>	<b>6.553.382</b>
<b>Uforudsigelige udgifter (12%) ekskl. moms*:</b>			<b>8.512.804</b>	<b>3.981.960</b>	<b>55.800</b>	<b>0</b>	<b>35.400</b>	<b>93.600</b>	<b>41.400</b>	<b>88.800</b>	<b>297.000</b>	<b>0</b>	<b>13.106.764</b>
<b>Byggeteknisk rådgivning og styring ekskl. moms:</b>			<b>7.644.189</b>	<b>3.350.165</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.994.354</b>
<b>Samlet sum ekskl. moms:</b>			<b>91.353.424</b>	<b>42.506.105</b>	<b>548.700</b>	<b>200.000</b>	<b>348.100</b>	<b>920.400</b>	<b>407.100</b>	<b>873.200</b>	<b>2.920.500</b>	<b>250.000</b>	<b>140.327.529</b>
<b>Samlet sum inkl. moms:</b>			<b>114.191.780</b>	<b>53.132.631</b>	<b>685.875</b>	<b>250.000</b>	<b>435.125</b>	<b>1.150.500</b>	<b>508.875</b>	<b>1.091.500</b>	<b>3.650.625</b>	<b>312.500</b>	<b>175.409.411</b>
<b>Omkostninger / m<sup>2</sup> / år inkl. moms:</b>			<b>2.680</b>	<b>1.247</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>27</b>	<b>12</b>	<b>26</b>	<b>86</b>	<b>7</b>	<b>4.117</b>

## 10 års vedligeholdelse behov

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>Projekter.</b>										
Altanprojekt										
Stitrengsrenovering	28.775.978									
Facaderenovering samt vinduer- og dørudskiftning			90.898.046							
Renovering af opgange						52.968.076				
<b>Efterfølgende vedligehold af bygningsdelen.</b>										
Vedligehold af trapper									330.400	
Isolering af etageadskillelser		297.360			297.360			297.360		
Vedligehold af vandinstallationer			33.040		33.040		33.040		33.040	
Vedligehold af Varmeinstallationer			41.300		41.300		41.300		41.300	
Eftergang af altandøre og vinduer										826.000
Vedligehold af Kælder og fundering							660.800			
Vedligehold af facade og sokkel										3.304.000
Vedligehold af udvendige døre		165.200								
Vedligehold af Porte og gennemgange							82.600			82.600
<b>Sum total inkl. Moms.</b>	<b>28.775.978</b>	<b>462.560</b>	<b>90.972.386</b>	<b>-</b>	<b>371.700</b>	<b>52.968.076</b>	<b>817.740</b>	<b>297.360</b>	<b>404.740</b>	<b>4.212.600</b>

### Stitrengsrenovering 2022-2023

Aktiviteter i projekt	
Vandinstallation	14.865.000
Varmeanlæg	1.366.000
Ventilation	756.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	16.987.000
Byggeplads (6%) ekskl. moms*:	1.019.220
Uforudsigelige udgifter (15%) ekskl. moms*:	2.548.050
Byggeteknisk rådgivning og styring ekskl. moms:	2.466.512
Samlet sum ekskl. moms:	23.020.782
<b>Samlet sum inkl. moms:</b>	<b>28.775.978</b>

### Facaderenovering samt vindue- og dørudskiftning

Aktiviteter i projekt	
Kælder/fundering	1.057.250
Facader/sokkel	21.998.080
Vinduer	22.892.800
Udvendige døre	1.586.500
Porte/gennemgange	1.340.000
Byggeplads (stillads omk.)	6.108.400
Kloak	40.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	55.023.030
Byggeplads (6%) ekskl. moms*:	3.301.382
Uforudsigelige udgifter (12%) ekskl. moms*:	6.602.764
Byggeteknisk rådgivning og styring ekskl. moms:	7.791.261
Samlet sum ekskl. moms:	72.718.436
<b>Samlet sum inkl. moms:</b>	<b>90.898.046</b>

### Renovering af opgange

Aktiviteter i projekt	
Renovering af opgange samt udskiftning af døre	32.063.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	32.063.000
Byggeplads (6%) ekskl. moms*:	1.923.780
Uforudsigelige udgifter (12%) ekskl. moms*:	3.847.560
Byggeteknisk rådgivning og styring ekskl. moms:	4.540.121
Samlet sum ekskl. moms:	42.374.461
<b>Samlet sum inkl. moms:</b>	<b>52.968.076</b>

## Agenda

19:30-19:35: Velkomst ved bestyrelsesformand Tom Weber

19:35-19:50: Gennemgang af vedligeholdelsesplanen ved Jonas, tovholder for vedligeholdelsesudvalget

**19:50-20:10: Gennemgang af økonomiske konsekvenser for 2022-2032 ved Martin Holmboe, tovholder  
for økonomiudvalget**

20:10-20:45: Drøftelser og input

### Hvorfor lave en fremskrivning af foreningens økonomi?

- Jo længere vi kan se frem, desto bedre kan vi træffe beslutninger på den korte bane
- Vi vil gerne undgå store overraskelser ved at planlægge og tænke langt
- Se hvordan indtægter og udgifter hænger sammen på den lange bane – så vi bruger pengene rigtigt på den korte bane
- Kan vi se, at vi skal bruge mange penge på store vedligeholdelsesudgifter, kan vi passe bedre på vores penge og forberede os godt

### Hvor sikkert er det?

- Det er meget usikkert
- De største usikkerheder er **renten**, omkostningen på **vedligeholdelsesprojekterne** og om vi kan holde **driftsudgifterne** i ro
- Der er anvendt en rente på 2,0% i beregningerne. Den svinger hele tiden. Den hedder 3% nu.

### Hvordan foregår det herfra?

- Alle beslutninger om større vedligehold gennemarbejdes grundigt og fremlægges på en generalforsamling til beslutning.
- De økonomiske konsekvenser gennemarbejdes også.
- Lige nu sker der ingenting og der tages ingen beslutninger.

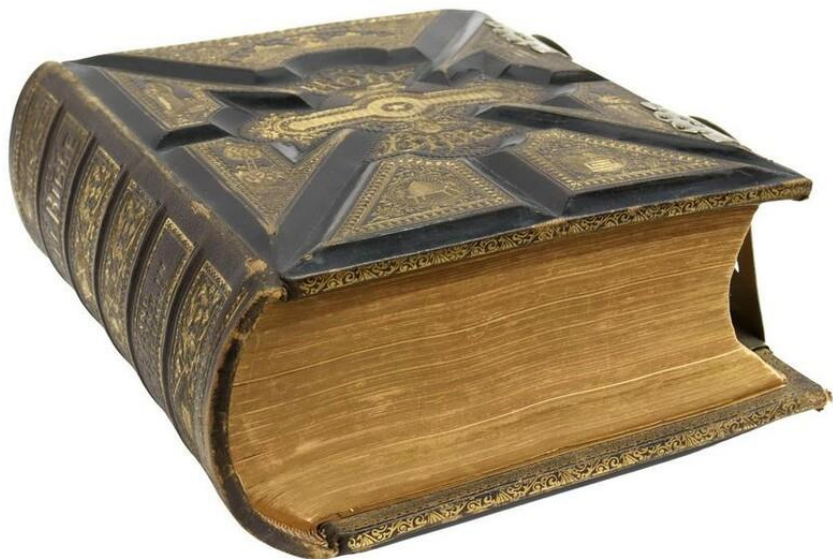


Hvorfor mødes vi i dag?

**Præsentere forskellige muligheder** for foreningens drift over de kommende 10 år – med fokus på større vedligehold

**Lytte og forstå**, hvad I som andelshavere ønsker  
– hvilken retning skal bestyrelsen arbejde videre i?

## Det hele startede med en vedligeholdelsesplan...

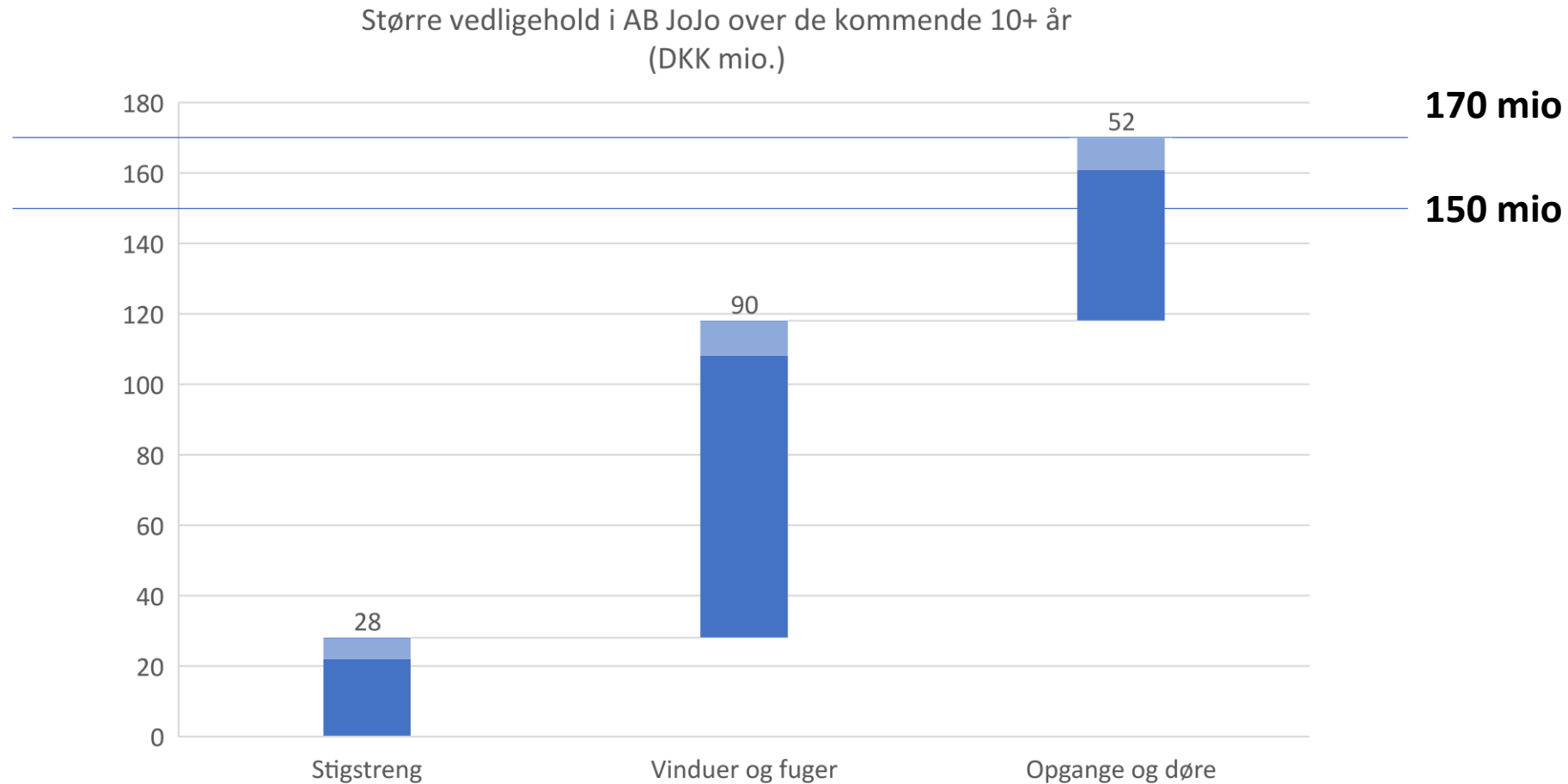


- Udarbejdet for ca. 5 år siden
- Ikke anvendt i praksis<sup>1</sup>
- Revideret i 2021
- Større vedligehold for DKK 150-170 mio. over de kommende 10 år

- **Nu skal vi i gang!**
- **Hvad betyder det for os?**
- **Hvad kan vi?**
- **Hvad vil vi?**

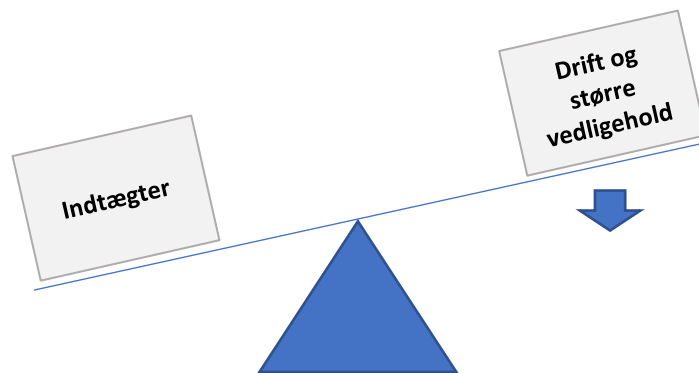


Over de kommende 10 år anbefaler vedligeholdelsesplanen at vi skal igangsætte ”større vedligeholdelsesprojekter” for DKK 150-170 mio.



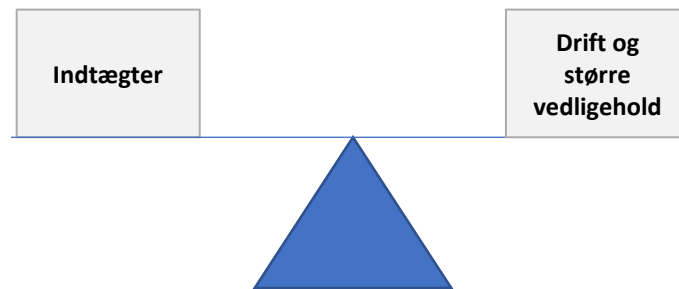
Hvordan klarer vi det? Vi skal drøfte om vi vil matche indtægter med udgifter - dvs. strække større vedligehold i en længere periode end 10 år – eller hæve boligafgiften/skære omkostninger

**Mindre vedligehold** end vi kan betale med eksisterende boligafgift og drift



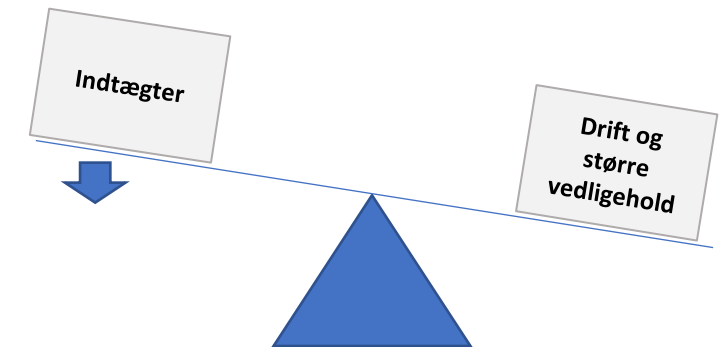
Ikke aktuelt 😊

**Balance**



På den lange bane er det sundt at matche udgifter med indtægter – til alt hvad vi har brug for at stort og småt. Det kræver, at vi tilpasser udgifter med indtægter

**Mere vedligehold** end vi kan betale med eksisterende boligafgift og drift



Balance kræver:

- Større indtægter fra f.eks. boligafgift, erhvervslejemål, vaskerier, etc.
- Lavere udgifter til f.eks. lønninger, "herlighedsvedligehold", honorarer, forsikringer, m.v. ("mange bække små")

Konkrete "scenarier", som vi gerne vi drøfte i aften

1

**"Alle projekter i vedligeholdelsesplanen gennemføres på 10 år"**  
*(vises i detaljer)*

2

**"Det muliges kunst med fastforrentede lån"**  
*(drøftes)*

Konkrete "scenarier", som vi gerne vi drøfte i aften

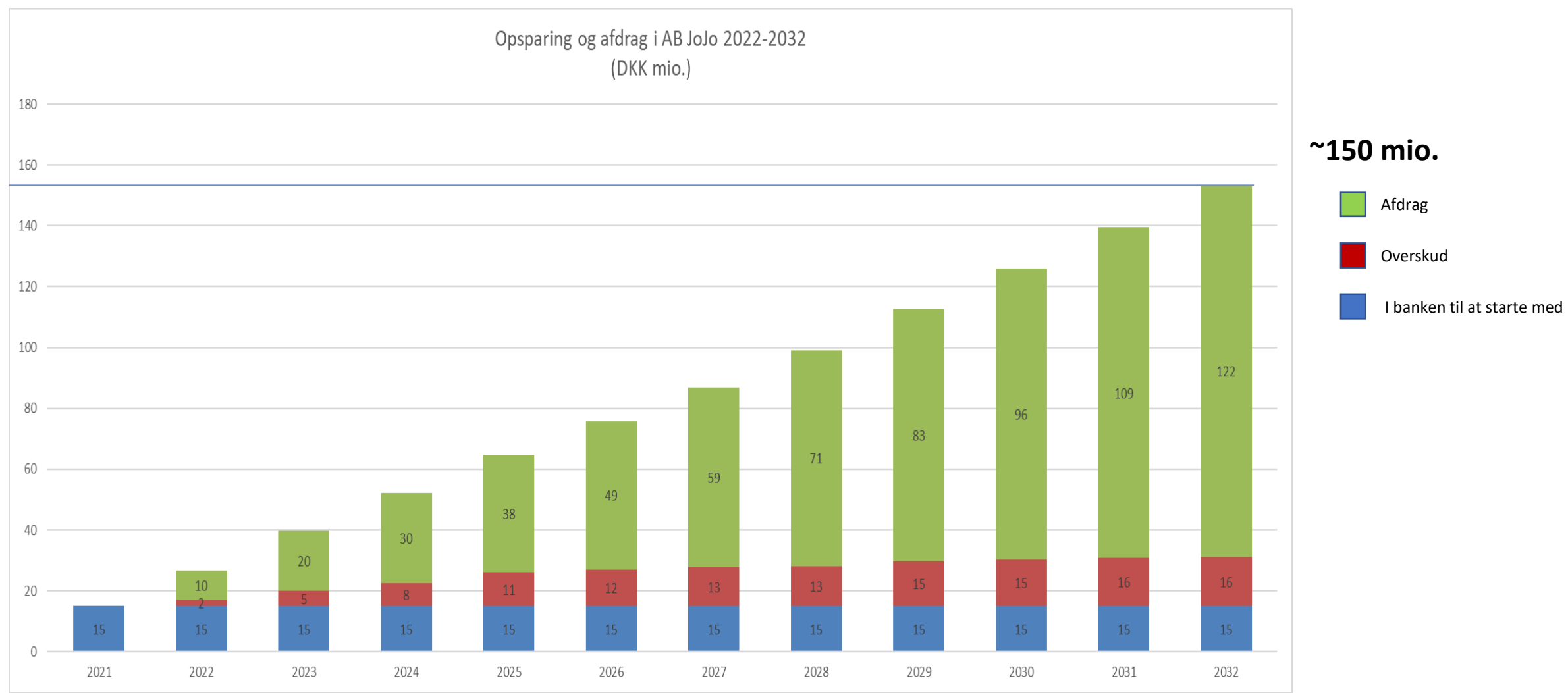
1

**"Alle projekter i vedligeholdelsesplanen gennemføres på 10 år"**  
*(vises i detaljer)*

2

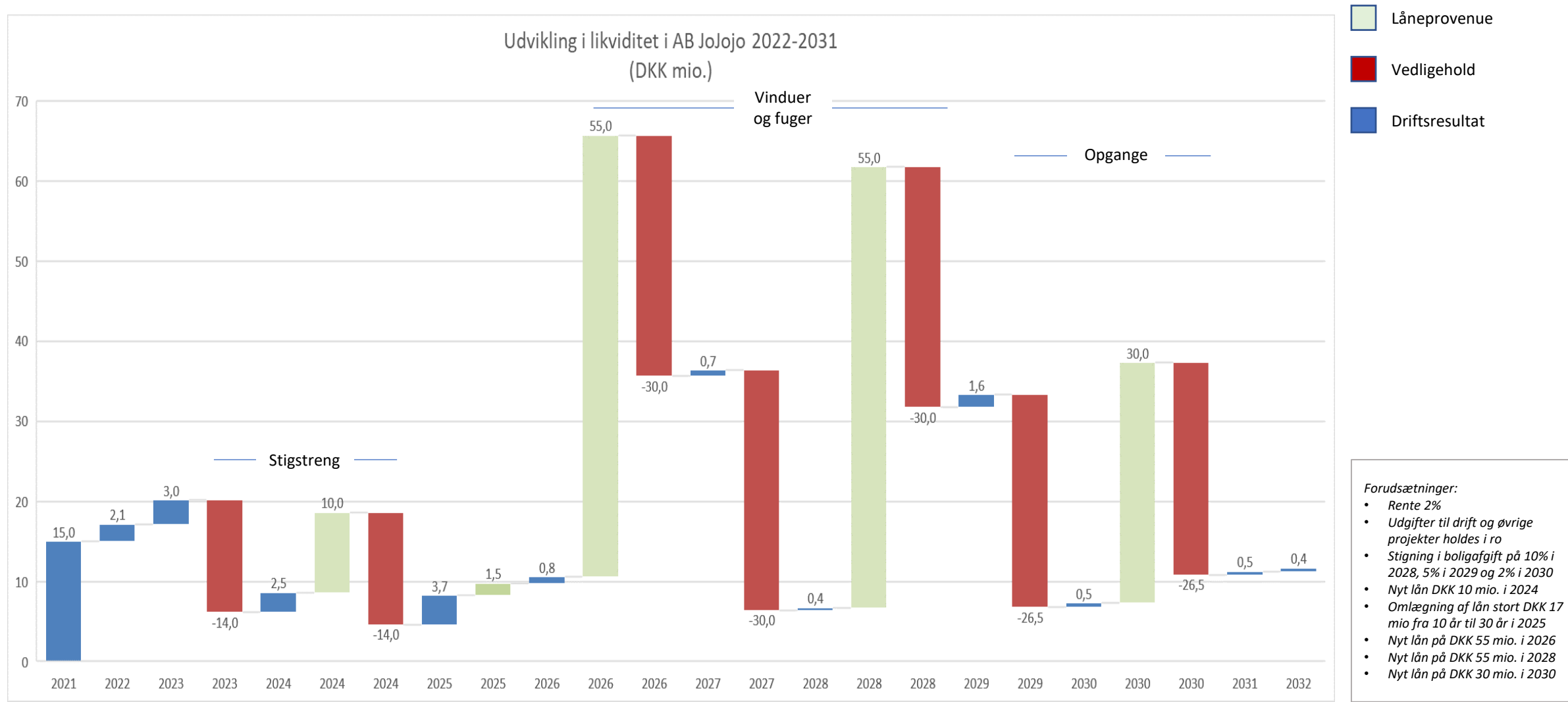
**"Det muliges kunst med fastforrentede lån"**  
*(drøftes)*

# Over de kommende 10 år vil vi afdrage og opspare ca. DKK 150 mio.



Note: Akkumuleret over perioden ved forslået omlægning af lån. Ca. DKK 10 mio. heraf vedrører altanlån, og kan ikke anvendes til større vedligehold

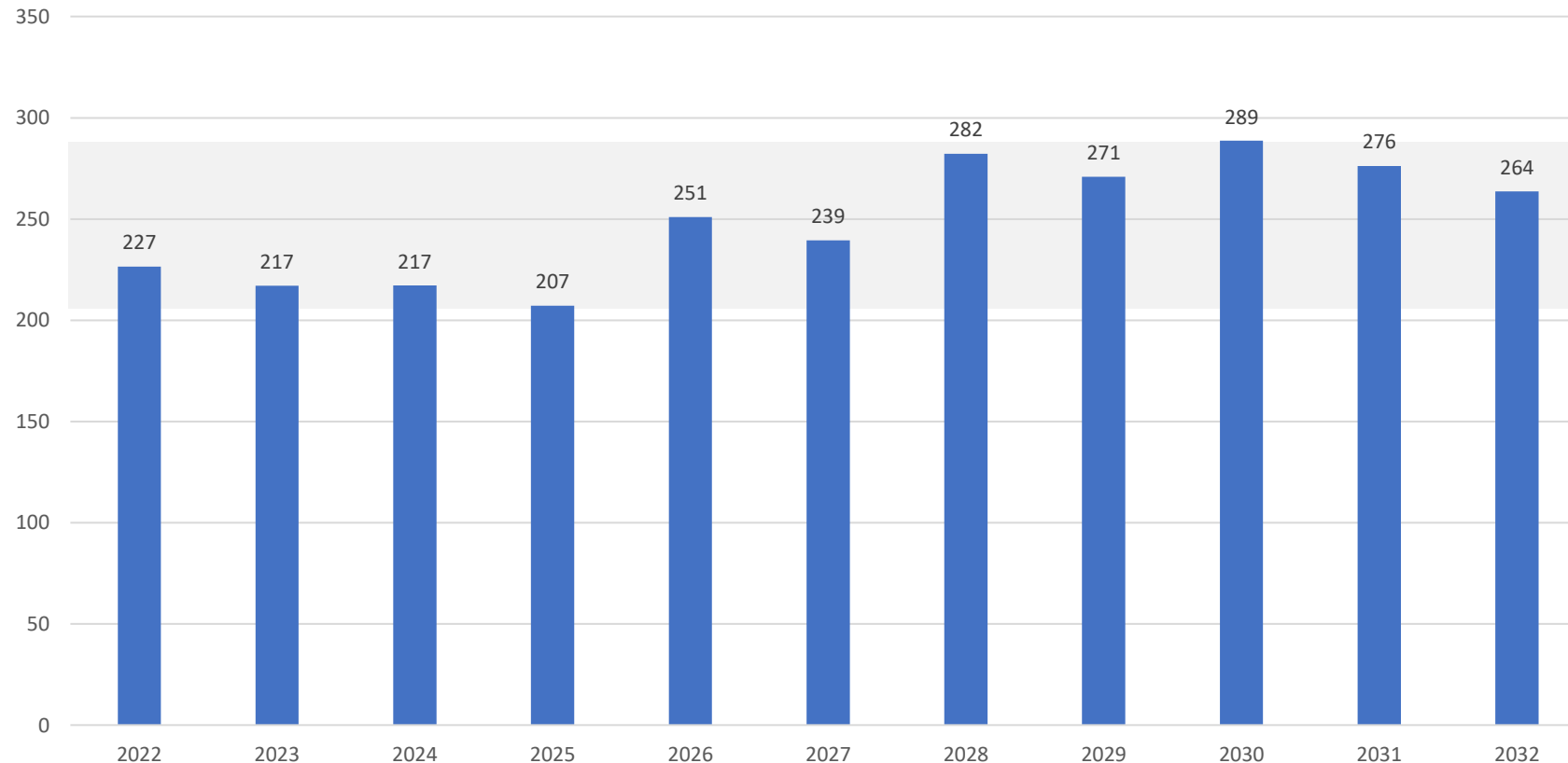
# Med udsigt til vedligehold i størrelsesordnen 170 mio. i de kommende 10 år kan det køre rundt med stigning i boligafgiften på 15-20%





# Gælden vil svinge i et niveau omkring DKK 250 mio. over perioden

Udvikling i gæld i AB JoJoJo 2022-2031  
(DKK mio.)



250 mio.

**Gældsandel:**

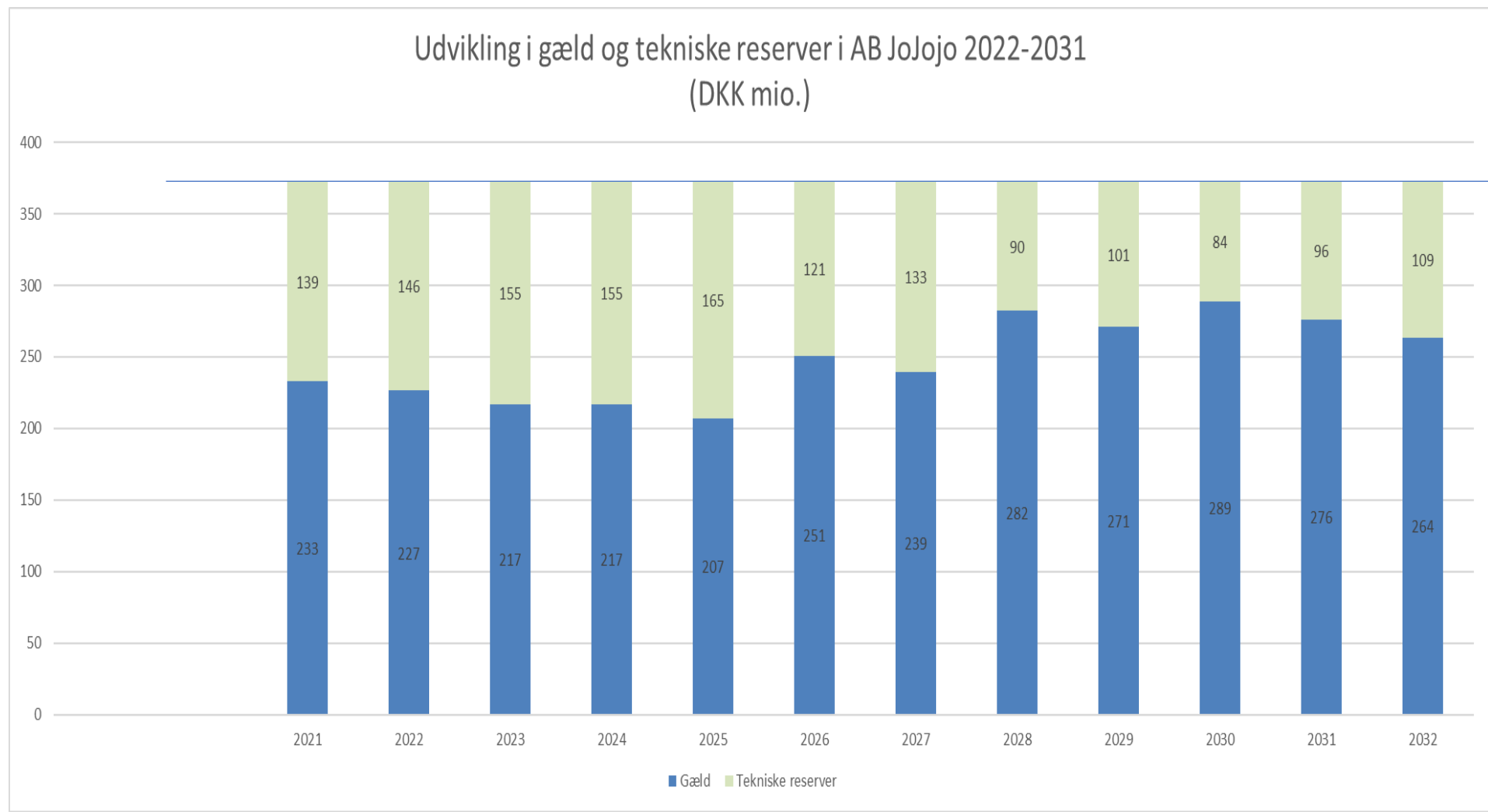
Vurdering af ejendom: DKK 933 mio.

Gæld ca. DKK 250 mio.

**Gældsandel: Knap 30%**

Note: Ved eventuel omlægning af lån DKK 208 mio. pr. dags dato vil restgælden falde med 20+ mio. Lånet forudsættes ikke omlagt, men vil man gøre det f.eks. i år 2030 vil gælden alt andet lige falde med DKK 20 mio+

# De tekniske reserver vil svinge mellem DKK 85 mio. og DKK 165 mio. med uændret andelskrone og uændret valuarvurdering



Ved fastfrosen valuarvurdering DKK 933 mio.

Ved andelskrone DKK 14.500,- / m<sup>2</sup>

En stigning på DKK 1.000,- på andelskronen svarer til en reduktion i teknisk reserve på ca. DKK 38 mio.

# Vi har vist den første af to muligheder

1

**"Alle projekter i vedligeholdelsesplanen gennemføres på 10 år"**  
*(vises i detaljer)*

Afvikle alt større vedligehold indenfor 10 år.  
Bruge afdrag til at omlægge eksisterende lån og optage nye **fastforrentede lån med afdrag**

Ændring i boligafgift

**~ 15-20%**  
*(kan også findes delvist gennem besparelser eller øgede indtægter)*

Tekniske reserver:

85-165 mio. DKK i perioden

## Konkrete "scenarier", som vi gerne vi drøfte i aften

1

"Alle projekter i vedligeholdelsesplanen gennemføres på 10 år"  
*(vises i detaljer)*

2

**"Det muliges kunst med fastforrentede lån"**  
*(illustreres)*

# Vil vi holde boligafgiften i ro, må vi udskyde dele af større vedligehold – og stadig passe godt på pengene løbende

DKK 93 mio.



- Cirka 3 mio. i overskud pr. år på driften – hvis vi er omhyggelige
- Dette giver mulighed for at låne og afdrage på ca. **DKK 50 mio.** (ydelse 2,5 mio. v. 2% i rente)

Omlægger vi vores 10 årige lån stort 17 mio. til 30 årig løbetid kan vi låne yderligere **DKK 28 mio.**<sup>1</sup>

Vi har ca. DKK **15** mio. i opsparing

- Så vi kan sætte projekter i gang for ca. DKK **93** mio. med eksisterende boligydelse

*Herefter kan vi omlægge det store lån på DKK 208 mio. og ved fastholdt ydelse frigive nye midler til at optage nye lån (skal beregnes og indhentes tilbud på).*

Note 1: Ydelse i dag 1,83 mio. (10 årigt lån). Ny ydelse 30 årigt lån: DKK 531.000,- Besparelse: DKK 1,3 mio. Svarer til ydelse på lån stort DKK 28 mio. (2% fast rente over 30 år)

# Vi har vist to muligheder

**1** "Alle projekter i vedligeholdelsesplanen gennemføres på 10 år"  
*(vises i detaljer)*

Afvikle alt større vedligehold indenfor 10 år.  
Bruge afdrag til at omlægge eksisterende lån og optage nye **fastforrentede lån med afdrag**

Ændring i boligafgift

**~ 15-20%**  
*(kan også findes delvist gennem besparelser eller øgede indtægter)*

Tekniske reserver:

85-165 mio. DKK i perioden

**2** "Det muliges kunst med fastforrentede lån"  
*(drøftes)*

Gennemføre større vedligehold på knap DKK 100 mio. indenfor 10 år.  
Bruge afdrag til at omlægge eksisterende lån og optage nye **fastforrentede lån med afdrag**

**~0-5%**

Ikke beregnet

## Tommelfingerregler:



**Stigning på 1% i rente**

*svarer til*

**Ekstra omkostning på DKK 1 mio.**

**pr. DKK 100 mio. i lån**

**Stigning i omkostninger:**

**DKK 1 mio.**

*svarer til*

**Stigning i boligydelse: 4-5%**

**For DKK 1 mio.**

*kan vi låne*

**ca. DKK 20 mio.**

*(2% rente, fast, 30 år)*

## Agenda

19:30-19:35: Velkomst ved bestyrelsesformand Tom Weber

19:35-19:50: Gennemgang af vedligeholdelsesplanen ved Jonas, tovholder for vedligeholdelsesudvalget

19:50-20:10: Gennemgang af økonomiske konsekvenser for 2022-2032 ved Martin Holmboe, tovholder  
for økonomiudvalget

**20:10-20:45: Drøftelser og input**



# Spørgsmål til at guide os frem mod oplæg til GF

Ønsker andelshaverne at vi søger at **gennemføre en ambitiøs vedligeholdelsesplan** mod **stigning i boligafgiften**?

*Stigning afhænger af renten  
– ved 2% rente ca. 15-17% over 10 år*

Ønsker andelshaverne at **vi søger at holde boligafgiften lidt i ro** mod at **udsætte nogle af vedligeholdelsesprojekterne**?

*Al kritisk løbende vedligehold og reparationer foretages naturligvis*

## **Andre alternativer?**

Undgå omlægning af eksisterende lån og kun optage nye?  
(stigning i boligafgift 30-40%)

Helt eller delvist at lægge om til lån med fleksibel rente?

Andet?

**Bilag**

Resumé  
Vedligeholdelsesposter 2022

## Noter fra infomøde vedr. vedligeholdelsesplan og økonomisk politik for AB JOJO

D. 19.4.2022

Der var fremmødt 25-30 andelshavere til infoaften under overskriften: "AB JoJo de kommende 10 år: Hvad skal vi vedligeholde og hvordan skal vi betale for det?". Temaet var vedligeholdelsesplanen for AB JOJO de kommende 10-15 år, samt hvordan vi kan finansiere det.

Formand Tom Weber bød kort velkommen hvorefter Jonas North fra bestyrelsen gennemgik den nyligt reviderede vedligeholdelsesplan i hovedtræk. Byggerådgiverfirmaet SCHØDT har estimeret vedligehold i størrelsesordenen DKK 150-175 mio. de kommende 10-15 år, fordelt på tre store projekter: Udskiftning af stigstreng, udskiftning af vinduer og fuger, og endelig udskiftning af vinduer. Se præsentationen.

Herefter gennemgik Martin Holmboe formålet med den økonomiske fremskrivning: At vi i andelsforeningen kan tage bedre beslutninger om hvordan vi bruger pengene på den korte bane, når vi ved, hvad vi kigger ind i på den lange bane. Der blev skitseret to scenarier for, hvordan foreningen i givet fald kan håndtere en økonomisk udfordring af denne størrelsesorden.

Det ene sigtede efter at gennemføre det skitserede vedligehold indenfor en periode på cirka 10 år og viste konsekvenserne herved for boligafgift og gæld, herunder de tekniske reserver (som andelskronen kan justeres efter).

Det andet viste hvad vi kan vedligeholde for, hvis vi søger at holde boligafgiften lidt mere i ro.

Det blev understreget at alle beregninger var usikre, og afhæng af renten, priser på vedligehold og mere fokus på at styre omkostningerne i foreningen. Se præsentationen.

Der var ivrig spørgelyst og engagement, og et udsnit af dialogen fremgår nedenfor:

- Spm: Kan vi opprioritere isolering? Sv: Ja, rækkefølgen af projekterne er foretaget ud fra forventet levetid, men det skal andelshaverne beslutte
- Spm: Hvorfor er isolering af etageadskillelse fordelt over 10 år? Sv: Det skyldes, at eventuel isolering foretages ved salg, idet det skal foregå indefra.
- Spm: Belært af de dyre lærepenge fra tidligere projekter, kan vi så ansætte vores egen mand til at holde styr på projektet? Sv. Det kan vi godt, men det vil muligvis være bedre at tilkøbe assistancen udefra. Bestyrelsen vil benytte eksterne rådgivere og assistance i højere grad end tidligere.
- Spm: Kan vi tænke klimasikring ind? Sv. Det er allerede gjort i og med at der er planlagt udskiftning af vinduer, isolering, samt udskiftning af døre. Alt bliver efter nyeste bygningsreglement.
- Spm: Er tallene realistiske og kan vi nå det hele på 10 år? Sv. Tallene er baseret på en rente på 2% og priser for håndværkere og materialer i 2021. I dag er renten 3% og priser på materialer er steget betragteligt. Alting kan ændre sig over 10 -15 år. De enkelte projekter bliver igangsat efter grundige forarbejder og separate beslutninger på kommende generalforsamlinger, og her kan vi også se på hvad det konkret betyder for boligafgiften, m.v. Det er næppe realistisk at gennemføre så mange store projekter på 10 år, så vi tager dem ét ad gangen – også med hensyntagen til rente, gæld og boligafgift.
- Spm: Er det ikke urealistisk at tro, at værdien på vores ejendom ikke stiger i løbet af de kommende 10 år? Det har stor betydning for hvad vi kan hæve andelskronen med. Sv. Jo, det er det, men vi i beregningerne taget udgangspunkt i den fastfrosne valuarvurdering og sagt, at den ligger fast de kommende 10 år. Ud fra en økonomisk betragtning kan godt kigge ind i en drøftelse af stigning af andelskronen, men det hører et andet forum til.

Der var generelt stor ros for det udførte arbejde – og ros for, at bestyrelsen nu kan kigge 10 år frem, og er kommet i gang med det langsigtede vedligehold.

Som det blev opfattet,

23.4.2022

Martin Holmboe

- Vedligehold opdeles i:

1) **Større vedligeholdelsesprojekter (fra vedligeholdelsesplanen)**

- Det er det rent strategiske fra vedligeholdelsesplanen

For år 2022:

Jesper B plads: 0,1 mio

Stigstreng: 4,9 mio.

2) **Driftsvedligehold og småreparationer**

- Det er de løbende eftersyn og det, som brænder på - lapning af vandskader, rør, døre, der er i stykker, etc.

3) **Mindre vedligehold og projekter**

For år 2022: **495.000**

Sandkasser samt legehuse 180.000

Opsætning af 12 klatrestativer + beskæring 175.000

Opsætning af nye lamper i gårdene 140.000