

Dato juni 2023

## Godkendelse af lånoptagelse og huslejestigning for FOB afd. 3

### Udskiftning af tegltage samt efterisolering.

Ønskes politisk behandlet ved kommende økonomiudvalgsmøde dog senest d. 21-08-2023

### Beskrivelse af afdelingen

Afdeling 3 – Vestre Ringgade 80-114 og Vesterled 2-38 - Afdelingen består af 37 rækkehuse fordelt på i 4 ens bygninger.

Boligerne bliver udlejet i takt med fraflytning. Afdelingen har en venteliste

### Oplysninger om afdelingen

Afdeling og adresse	Opførelses-år	Lejemål	M <sup>2</sup> Totalt for bebyggelse	Type	Etager	Antal bygninger
Afd. 3 Vestre Ringgade 80-114 Vesterled 2-38	1944	37	3093 m <sup>2</sup>	Rækkehuse	2 med kælder	4

### Typer af lejemål i afdelingen

	Nuværende leje pr. mdr. (fra 2023)	Gennemsnitlige stigning efter renoveringen i kr. pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.	Antal lejemål
4 rum 83,6 m <sup>2</sup>	4879 kr.	823 kr.	5702 kr.	37

Nuværende husleje pr. m<sup>2</sup> pr. år, 1. januar 2023: 696,34 kr.

Ny husleje pr. m<sup>2</sup> pr. år efter forhøjelse: 813,73 kr.

Forventet stigning pr. m<sup>2</sup> 117,39 kr.

Forventet stigning 16,86 %

### Projektbeskrivelse

FOB har i samarbejde med vores rådgiver tilstandsvurderet afdelingens tage. Tagene på de 4 ens huse har overskredet både den teoretiske, men også den praktiske levetid for denne type af tagløsning.

Afdelingen har over en længere periode oplevet en hel del følgeskader fra uønsket fugt indtrængen fra de utætte tage. Skader, som både belaster den enkelte lejer men også afdelingens økonom negativt.

De eksisterende tegltage er klassiske for ejendommene fra denne datering. Udfordringen med denne type tag er, at de er understrøget på bagsiden af tagstenene. Understrygningen mister vedhæftningen over tid, hvilket medfører at taget ikke længere er tæt ift. E.eks. regn, slagregn og fygesne.

Ydermere ophobes der over tid mere og mere fugt i selve tagstenene, hvilket til sidst medfører, at stenene revner eller på anden måde beskadiges pga. frost.

Utætheder, revner, misfarvninger og generel forringelse er alle tegn på, at taget er blevet udsat for slid og ikke længere er i stand til at give den nødvendige beskyttelse.

Anbefalingen fra FOB og dennes rådgiver er at tegltagene udskiftes med mere nutidige og tæt løsning, som dog stadigvæk har det samme arkitektoniske udtryk, som tagene har i dag. Klimaskærmen er et af fokusområderne i hovedorganisationen. Hvis ikke afdelingernes klimaskærm er tætte, så nytter det ikke renovere inde i boligerne.

På lofterne udlægges mere isolering da dette er et lovkrav jf. BR18, men også fordi det medvirker til en besparelse for beboerne ift. varmeudgifter.

### **Nødvendigheden af projektets gennemførelse og konsekvenser ved, at udskyde projektet**

Udskydes projektet vil det få konsekvenser på flere parametre for både afdelingen men også beboeren:

- Flere uønskede fugtskader fra tagene såsom skimmel, råd og svamp.
- Uønskede gener for de beboere, der måtte blive berørt.
- Skader på løsøre og andet inventar.
- Økonomiske byrder for hele afdelingen og i visse tilfælde også beboeren.
- Uændrede varmeudgifter som kunne være blevet nedbragt.

For mere detaljeret uddybning af projektet henvises til bilag 1 - Afstemningsmateriale tagrenovering – FOB afd. 3 Vesterled.

### **Anlægssummen**

Håndværkerudgifter med 15% til uforudsete udgifter	7.862.755 kr.
Omkostninger til rådgiver, byggesagshonorar, entreprisforsikring, Byggeskadefonden & revision	518.808kr.
Samlede omkostninger for projektet	<u>8.381.563 kr.</u>

### **Finansiering**

Egenfinansiering dækket af afdelingens henlæggelser	2.000.000 kr.
30 årigt RD lån*	6.381.563 Kr.
Lån/tilskud fra dispositionsfonden, energipuljen, egen trækingsret, arbejdskapital	0 kr.
Samlet finansiering	<u>8.381.563 kr.</u>
Årlig ydelse til RD lån udgør	363.111 kr.

\*Finansieringen vil ske ved optagelse af et 30-årigt lån i et realkreditinstitut mod pant i fast ejendom

### **Udbud**

Her beskrives udbudsformen og begrundelsen for valget

Det anbefales at udbyde tagprojektet i hovedentreprise, da Én entreprenør har det overordnede ansvar for hele projektet, hvilket giver en bedre koordinering og samarbejde fra entreprenørens side. Det anbefales også at anvende en begrænset, indbudt licitation efter tilbudsloven i udbuddet. Der indbydes 5 entreprenører, som afgiver tilbud på sagen, således får FOB den skarpeste pris på opgaven.

De 5 bydende er kendt af bygherre og/eller rådgiver på forhånd og er udvalgt grundet deres

håndværksmæssige kunnen, således den ønskede kvalitet for byggeriet gennemføres hele vejen igennem.

### **Kommunal garanti ved ekstraordinære og omkostningstunge renoveringer**

*Projektet kræver ikke kommunal garanti. Der kan optages realkreditlån til projektet.*

*Af andre lån i afdelingen kan oplyses – Status pr. 31. december 2022*

Kloak renovering: Lån RD opr. 739.000 kr. udløber 2044 - restgæld pr. 31/12 2022 591.115 kr.

Kollektiv råderet: Lån RD opr. 975.000 kr. udløber 2033 - restgæld pr. 31/12 2022 597.336 kr.

Kollektiv råderet: Lån Disp.fonden opr. 206.642 kr. udløber 2030 - restgæld pr. 31/12 2022 166.942 kr.

*Ingen af de oplyste lån er med kommunal garanti.*

### **Beboerdemokratiet**

- Projektforslag og anlægssummen med tilhørende huslejestigning er førstegodkendt i et byggeudvalg som er valgt af afdelingsmødet – Godkendt d. 22-05-2023
- Projektforslag og anlægssummen med tilhørende huslejestigning er godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde d. 19-06-2023 – se bilag 2 (her vedhæftes referatet fra afstemningsmødet)

### **Tidsplan for projektet**

Projektet forventes udført i perioden fra sep. 2023 – jan. 2024

Med venlig hilsen

Fællesorganisationens Boligforening

Slotsalléen 55

4200 Slagelse

Projektleder Lars Kyhl