

Dato 06-10-2023

## Godkendelse af lånoptagelse og huslejestigning for FOB afd. 49

### Udskiftning af udvendige døre og vinduer i hele afdelingen.

Ønskes politisk behandlet ved kommende økonomiudvalgsmøde d. 23. okt. dog senest d. 20. nov. 2023

#### Beskrivelse af afdelingen

Afdeling 49 – Dybbølvej 1-117, Dannevirkevej 2-122 og Istedvej 2-40 - Afdelingen består af 162 lejligheder, 24 ungdomsboliger. I alt 186 lejemål.

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
Dybbølvej 1-117 og Dannevirkevej 2-122	1983	105	13010 m <sup>2</sup>	Etageblok	2/3	8
Istedvej 2-40 og Dannevirkevej 1-95, 94-122	1983	81	672m <sup>2</sup>	Rækkehuse	2	18

#### 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
1 rum 28,0 m <sup>2</sup>	2190 kr.	86 kr.	2276 kr.	24
2 rum 59,64 m <sup>2</sup>	4983 kr.	195 kr.	5178 kr.	56
3 rum 87,58 m <sup>2</sup>	6938 kr.	271 kr.	7209 kr.	72
4 rum 97,91 m <sup>2</sup>	7656 kr.	299 kr.	7955 kr.	34

Nuværende husleje pr. m<sup>2</sup> pr. år, 1. januar 2023: 974/939 kr. (familieboliger/ungdomsboliger)

Ny husleje pr. m<sup>2</sup> pr. år efter forhøjelse: 1012/975kr. (familieboliger/ungdomsboliger)

Forventet stigning pr. m<sup>2</sup> 38/36 kr.

Forventet stigning 3,91%

#### Projektbeskrivelse

FOB har i samarbejde med vores rådgiver tilstandsvurderet afdelingens udvendige døre og vinduer.

De eksisterende elementer har overskredet både den teoretiske, men også den praktiske levetid for denne type af døre og vinduer.

Afdelingen har over en længere periode oplevet en hel del gener i serviceringen af de nuværende elementer. Det er næsten umuligt at skaffe reservedele og flere vinduer og døre er forsøgt repareret flere

gange. Også trækgener og fra de utætte elementer opleves i stadig højere grad. Disse gener belaster den enkelte lejer men også afdelingens økonomi negativt.

De eksisterende vinduer og døre er klassiske for ejendommene fra denne datering. Udfordringen med denne type af plastikelementer er at karm -og ramme kernen er af stål. Dette medfører en ringe U-værdi ift. mere moderne elementer af e.eks. træ. Ligeledes er de nuværende ruder ikke særlig gode til at isolere. Utætheder, revner i eks. fuger, misfarvninger på overfladerne af karmene og generel forringelse i deres funktioner alle tegn på, at vinduerne og dørene er blevet udsat for slid og ikke længere er i stand til, at være i funktion.

Anbefalingen fra FOB og dennes rådgiver er, at udvendige vinduerne og dørene udskiftes med mere nutidige og tætte løsninger, som dog stadigvæk har det samme arkitektoniske udtryk, som vinduer og døre har i dag. Klimaskærmen er et i hovedorganisationens fokusområder. Hvis ikke afdelingernes klimaskærm er tætte, så nytter det ikke renovere inde i boligerne.

Herunder ses nogle af de fordele, som projektet vil drage gavn af.

Vinduer og døre udskiftes til nye træ/alu elementer. Elementerne har energioptimeret glas

Udvendig alukappe er vedligeholdelsesfri

Udadgående vendevindue med mulighed for pudsning indefra

Sikringsbeslag; større sikkerhed mod tyveri + mulighed for ventilation

Friktionsbremse + udv. skålgreb på terrassedøre

Friskluftsventiler i vinduer.

Gode argumenter

Varmetabet begrænses betydeligt

Nye tætte fuger

Trækgener undgås

### **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 såsom skimmel, råd og svamp fra utætte elementer.
- Funktionsfejl, som kan være svære/umulige at løse for servicepersonalet.
- 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 "projektbeskrivelse til dør- og vinduesudskiftning 2023 – FOB afd. 49".

### Anlægssummen

Håndværkerudgifter med 15% til uforudsete udgifter	17.605.478 kr.
Omkostninger til rådgiver, byggesagshonorar, entrepriseforsikring, byggeskadefonden & revision	1.017.981kr.
Samlede omkostninger for projektet	<u>18.623.459 kr.</u>

### Finansiering

Egenfinansiering dækket af afdelingens henlæggelser	9.600.000 kr.
30 årigt RD lån	9.023.459 Kr.
Lån/tilskud fra dispositionsfonden, energipuljen, egen trækingsret, arbejdskapital	0 kr.
Samlet finansiering	<u>18.623.459 kr.</u>
Årlig ydelse til RD lån udgør	602.000 kr.

### Udbud

*Det anbefales at udbyde projektet i hovedentreprise, da 1 entreprenør har det overordnede ansvar for hele projektet, hvilket giver en bedre koordinering og samarbejde fra entreprenørens side. Det anbefales også, at anvende et begrænset indbudt licitation efter tilbudsloven i udbuddet. Der indbydes 5 entreprenører, som afgiver tilbud på sagen, således får vi den skarpeste pris på opgaven. De 5 bydende er kendt, af bygherre og/eller rådgiver på forhånd og er udvalgt grundet deres håndværksmæssige kunne, 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. 30. sep. 2023

RD lån fra år 2012 ifb. med ombygning af ventilationsanlæg– udløb år 2029	387.705 kr.
RD lån fra år 2012 til kollektiv råderet køkkener – udløb år 2032	999.208 kr.
RD lån fra år 2015 til kollektiv råderet køkkener – udløb år 2035	1.228.458 kr.
RD lån fra år 2015 til kollektiv råderet køkkener – udløb år 2035	1.779.294 kr.
RD lån fra år 2019 til kollektiv råderet køkkener – udløb år 2035	1.821.515 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 pr. mail primo sep. ved flertalsbeslutning.
- Projektforslag og anlægssummen med tilhørende huslejestigning er godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde d. 03-10-2023 – se bilag 1, bilag 2 er selve indkaldelsen.

### Tidsplan for projektet

Projektet forventes udført i perioden fra april 2024 til marts 2025

## Bilag 1- underskrevet mødereferat fra afstemningsmøde



Dato. 04-10-2023

### Mødereferat fra ekstraordinært afdelingsmøde vedr. døre -og vinduesudskiftning i afd. 49.

**Mødets emne:** At bringe projektet omkring udskiftningen af afdelingens døre og vinduer til afstemning.

**Dato og tidspunkt for afholdelse:** 03-10-2023 fra Kl. 17.30-18.30

**Tilstede:** Inviterede beboere fra afdelingen samt Christen Mors FOB, Lars Kyhl FOB, Lars Frederiksen Arkiplus.

**Sted:** Festsalen – Dannevirkevej 114, 4200 Slagelse

#### **Forløbet:**

1. Velkomst v. afdelingsformand Ole Breiner.
2. Valg af dirigent – Christen Mors FOB blev valgt uden modkandidater.
3. Valg af stemmetællere – Lars FOB, Ditte og Charlotte blev valgt som stemmetællere.
4. Præsentation af selve projektet herunder tidsplan v. Lars Frederiksen Arkiplus.
5. Beskrivelse af projektøkonomi og huslejekonsekvens v. projektleder Lars Kyhl fra FOB.
6. Spørgsmål.
7. Afstemning.

#### **Spørgsmål/kommentarer til projekt og økonomi:**

- **Økonomi** – Der blev spurgt til, hvad nu hvis økonomien blev højere end det beskrevet. Ville dette så betyde en endnu højere huslejestigning. Dertil blev der svaret, at dette ville kræve en ny afstemning, da mandatet kun rummer den nuværende økonomiske ramme.

Hvorfor var der ikke var budgetteret med en større andel af egne henlagte midler. Hertil svarede Christen Mors FOB, at det nuværende niveau i budgettet var under hensyntagen til fremtidige projekter og at lovgivningen på området stiller krav til, hvor meget af henlæggelserne der kan forbruges.

Renoveringer finansieres normalt via afdelingens egne opsparede henlæggelser og lånoptag til forbedringsandelen.

- **Vinduer og døre** – Der var bekymring for om håndværkerne kunne komme til at skifte alle elementer. Hertil blev der svaret, at det var forventningen. Hegn og andet, som evt. skal nedtages, vil blive genmonteret efter endt montering af nye vindue -og dørelementer. Fob's samarbejdspartnere er vant til at agere i disse slags opgaver og vil efter bedste evne tage hensyn til beplantninger og div.

En del beboere spurgte meget detaljeorienteret til udformning, farver og funktion. Lars Frederiksen Arkiplus, fortalte at dette ville blive endeligt projekteret når og hvis projektet blev vedtaget.

Ligeledes blev der fortalt at småreparationer efter endt montering af vinduer og døre er indeholdt i projektet. Det kunne e.eks. være vedr. maling og tapet reparationer.

Dertil kan tilføjes at tagvinduerne ikke er med. Men dog medtaget, som en option. Tagvinduer hører normalt til i et tagprojekt.

- **Afstemning**- Afstemningen blev fortaget med stemmesedler, da håndsoprækning blev fravalgt. Mulighed for at stemme var JA eller NEJ. Hver af de fremmødte husstande fik 1 stemmeseddel som efterfølgende galt for 2 stemmer.

**Resultatet af afstemningen blev:** JA- 46 stk. og NEJ- 40 stk. og BLANKE-2 stk. Projektet blev godkendt.

#### Underskrifter

Afdelingens formand

Dato: 5/10-23

  
Ole Breiner

Referent

Dato: 6/10-23

  
Lars Kyhl

## Bilag 2 – Indkaldelse til afstemningsmøde



15-09-2023

### Afdeling 49 Dybbølvej 1-117, dannevirkevej 2-122 og 1-95, Istedvej 2-40.

Der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde vedr. udskiftning af døre og vinduer i facaderne.

**Tirsdag d. 03-10 Kl. 17.30-18-30 i  
festsalen – Dannevirkevej 114.**

#### Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
2. Præsentation af projektet – herunder økonomi, huslejekonsekvens og tidsplan ved rådgiver. Lars Frederiksen, Arkiplus A/S og projektleder Lars Kyhl, FOB.
3. Afstemning om udskiftning af døre og vinduer i facaderne.

#### Projektet:

I en del år har der været store problemer med utætheder og funktionsfejl på afdelingens oprindelige plastkdøre og vinduer. Selv reservedele, som nye låse, dørhåndtag mv. kan være besværlige af fremskaffe for driftspersonalet. Derfor anbefales det, at alle døre og vinduer udskiftes til nye mere energirigtige elementer af træ/alu. Fordelene ved en udskiftning er mindre varmeudgift, bedre indeklima, billigere drift og vedligehold.

Økonomi: Afdelingen vil skulle tilføres ekstern finansiering for gennemførelse af projektet			
Udskiftning af døre og vinduer			17.605.478 kr.
Byggesagsgebyr, forsikringer, m.m.			1.017.981 kr.
Renoveringsomkostninger udgør			18.623.459 kr.
Egenfinansiering via årlige henlæggelser			9.600.000 kr.
Til lånoptag over 30 år. (lånrente pt. 5,69%)			9.023.459 kr.
<b>Lejligheder</b>			
Den gennemsnitlige husleje er 973,92 kr. pr. m <sup>2</sup> /år, hvilket vil stige til 1011,97 kr. pr. m <sup>2</sup> /år			
<b>Ungdomsboliger</b>			
Den gennemsnitlige husleje er 938,72 kr. pr. m <sup>2</sup> /år, hvilket vil stige til 975,40 kr. pr. m <sup>2</sup> /år			
Beregning af lejeforh. kr.pr.md.		Nuværende leje pr. md.	Forventet stigning kr. pr. md.
1 rum, 28,0 m <sup>2</sup>		2.190 kr.	86 kr.
2 rum, 59,64 m <sup>2</sup>		4.983 kr.	195 kr.
3 rum, 87,58 m <sup>2</sup>		6.938 kr.	271 kr.
4 rum, 97,91 m <sup>2</sup>		7.656 kr.	299 kr.
Bemærk, at nuværende/ny husleje er eksempler/cirkatal. Stigningen er på 3,91%			

Med venlig hilsen,

Lars Kyhl, projektleder FOB