

Projekt vedr Fob's afd. 44 – Snedkervej 1-14 - Malervej 1-15 - Tømrervej 1-17, 2-4 - Blikkenslagervej 1-35, 2-50 - Glarmestervej 1-47, 2-36 - Grønlandsvej 25-51, 26-40.

Ønskes behandlet på kommende Økonomiudvalgsmøde d. 21/11-2022

Afd. 44, dækker Snedkervej 1-14, Malervej 1-15, Tømrervej 1-17 & 2-4, Blikkenslagervej 1-35 & 2-50, Glarmestervej 1-47 & 2-36, Grønlandsvej 25-51 & 26-40 og består samlet af 211 lejemål.
Renoveringen vedr. hele afdelingen

Afdelingen består af almindelige familieboliger, fordelt på etageboliger og rækkehuse.
Antal bolig m² i hele afdelingen er 16.723 m²

Nuværende husleje pr. m ² pr. år, 1. januar 2022:	865,17 kr.
Ny husleje pr. m ² pr. år efter forhøjelse:	945,40 kr.
Forventet stigning pr. m ²	80 kr.
Forventet stigning i %	9,27 %

Eksempel på lejestigningen for lejlighedstørrelser i m²

Bolig størrelser	Nuværende leje år 2022	stigning kr. pr. mdr.	Ny leje pr.
2 rum, 70,62 m ²	5.221,00 kr.	484,19 kr.	5.705,19 kr.
3 rum, 84,68 m ²	6.079,00 kr.	563,76 kr.	6.642,76 kr.
4 rum, 99,75 m ²	7.005,00 kr.	649,63 kr.	7.654,63 kr.
2 rum, 60,65 m ²	4.410,00 kr.	408,98 kr.	4.818,98 kr.
3 rum, 84,35 m ²	5.839,00 kr.	541,50 kr.	6.380,50 kr.
4 rum, 93,71 m ²	6.400,00 kr.	593,52 kr.	6.993,52 kr.

Projektforslag fra rådgiver

- Se vedhæftet dokument - *Projektforslag*

Nødvendighed af renovering.

Afdelingen består af etageboliger og rækkehuse, som er opført i fra 1981 til 1983.

Tekniske anlæg

De 2 varmecentraler der dækker Snedkervej 1-14 er fra opførelsesåret og trænger til renovering, så brugsvandsanlægget står komplet renoveret. Den tekniske levetid er opbrugt og begyndende svigt og løbende udskiftninger har været nødvendig og er fordyrende for afdelingens driftsøkonomi. Varmecentralen vil få et løft og indeholde en energirenovering så afdelingen frem ad rette opnår bedre driftsøkonomi og man kan holde øje med vand og varmespild. Energioptimeringen vil nedsætte lejernes egen og afdelingens samlede udgift til energi. Der benyttes fjernvarme til opvarmning.

Rækkehusene benytter individuelle varmevekslere som er fra opførelsesåret og den tekniske levealder er brugt op! Ca. 30 år. Fra år 2009 til 2021 er der udskiftet 46 vekslere løbende, desværre ofte forbundet med

vandskader. En øget fokus fra vores forsikringselskab på vandskader, samt energiforbruget gør, at de resterende vil blive udskifte, samtidig med at vi generelt udskifter brugsvands installationerne.

Brugsvandsinstallationerne vil blive udskiftet frem til og i Køkkenet og i samtlige stigestrengene op mellem etagerne for etageboligerne, samt etableret individuelle vandmålere så afdelingen kan efterleve et krav til dette. For etageboligerne vil der ske en udskiftning frem til og i Køkkenet. Udskiftningen sker hovedsageligt på baggrund i den tekniske levealder og løbende brud, med vandskader til følge. For etageboligerne yderligt for at kunne efterleve et krav om at afdelingen skal afregne vand individuelt pr. lejemål. Rækkehusene afregner i dag direkte til forsikringselskabet.

Ventilationen vil for etageboligerne blive rensat og indreguleret. Ventilationen er uskiftet inden for 5 år og restlevetiden og rentabiliteten er fortsat god.

For rækkehusene vil motor i ventilationsaggregaterne blive udskiftet til tidssvarende og mere økonomiske motor. Ventilationen er friskluftventilation. En teknisk gennemgang af rådgiver har konstateret af mange anlæg var ude af drift, i meget dårlig stand eller af en alder, hvor levetiden og rentabiliteten i en udskiftning vil være god og tilgodese afdelingens fremadrettet økonomi til drift og vedligeholdelse.

Elinstallationer lever desværre ikke op til nutidige krav for elinstallationer, og vil derfor blive opdateret med ny gruppetavle i bolig.

Køkkenerne

I de 211 lejemål er delvist udskiftet med 108 køkkener, der er udskiftet på individuelle råderetssager i perioden fra år 2010-19. De resterende 103 er fra byggeriet opførelses år.

Den tekniske levetid for de 103 køkkener er opbrugt, som forventelig er 25-35 år. Reservedele og løbende renovering er ikke en mulighed, da delene er udgået og det ikke er rentabelt ift. levetidsforlængelse.

For de 108 køkkener, som er udskiftet fra år 2010-19, vurderes det at ca. 50% bør udskiftes sammen med de øvrige køkkener. Begrundelse er at restlevetid målt op imod økonomien i at nedtagning, opmagasinering og genmontering ikke vil være rentabelt.

For de resterende ca. 50 % vil en delvis renovering være nødvendigt. Begrundelse er at køkkenerne vil delvist blive nedtaget og genanvendt. Nedtagning er nødvendigt for at komme til de tekniske installationer, som skal udskiftes.

Generelt for alle køkkenerne vil opstilling og indretningen tilgodese den fremadrettet drift og vedligeholdelse for løbende udskiftning og kontrol. De vil ligeledes for de køkkener der udskiftes blive opkvalificeret med en emhætte med recirkulation for at højne indeklimaet for boligerne. Der vil fortsat være friskluftventilation.

Vi ser at køkkenudskiftning og renovering af vores brugsvandsinstallation går hånd i hånd for at sikre vi kan komme til vandinstallationerne, som ofte er gemt bag eller i forlængelse af køkkenerne i rørkasser/skakte.

Anlægssummen

Håndværkerudgifter med 10% til uforudsete udgifter	23.568.671,50 kr.
Omkostninger til rådgiver, byggesagshonorar, entrepriseforsikring,	
Byggeskadefonden & revision	3.327.529,14 kr.
Samlede omkostninger for projektet	26.896.200,64 kr.

Finansiering

Egenfinansiering dækket af afdelingens henlæggelser	12.414.499,00 kr.
30årigt RD lån	14.481.701,64 kr.
Årlig ydelse til lån udgør	830.000,00 kr.
Årlig ydelse fra eksisterende råderetslån (overgår fra egenbetaling lejer Til afdelingen)	511,733,00 kr.

Beboerdemokratiet

- Projektforslag og anlægssummen med tilhørende huslejestigning er førstegodkendt i et byggeudvalg som er udpeget af afdelingen – Godkendt d. 16-09-2022
- Projektforslag og anlægssummen med tilhørende huslejestigning er godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde afholdt d. 24-10-2022 – se vedhæftet dokument

Garantier

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

Af andre lån i afdelingen kan oplyses - Se vedhæftet dokument
Ingen af de oplyste lån er med garantier.

Med venlig hilsen

Michael Holck Wolfhagen

Konsulent Team Driftssupport og Projekt
Slotsalléen 55
4200 Slagelse
+45 58 52 25 55 / Dir. +45 58 55 00 73 / mobil. +45 22 50 70 15
mim@fob.dk