

Dato-08-04-2024

## Godkendelse af lånoptagelse og huslejestigning for FOB afd. 57

### Beskrivelse af hovedpunkterne i renoveringen

Renovering af facader. Alle facader afrenses, pudsrepareres og slutbehandles. Nyt farvekoncept udarbejdes. Udskiftning af alle vinduer og døre til nye energivenlige elementer med respekt for huset arkitektur. Eksisterende solfanger-anlæg og træbeklædning på sydgavlen nedrives og erstattes af ny gavlopbygning med Isocell indblæsningsisolering, integrerede solceller samt skiferbeklædning. Inkorporering af nye decentrale PINK varmtvandsbeholdere i hver lejlighed. Inkorporering af InVentilate mikroventilation i facader. Opgradering af ventilationen i køkkener, i balance med InVentilate. Nye køkkener inkl. hårde hvidevare.

Ønskes politisk behandlet ved kommende økonomiudvalgsmøde dog senest d. 21-05-2024

### **Beskrivelse af afdelingen**

Afdeling 57 – Olufsgade 5-7. Afdelingen består af 12 lejligheder. 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 |
|---------------------|---------------|---------|--------------------------------------|-------------|--------|-----------------|
| Olufsgade 5-7       | 1923          | 12      | 739 m <sup>2</sup>                   | Lejligheder | 3      | 1               |

### **Typer af lejemål i afdelingen**

|                         | Nuværende leje pr. mdr. (fra 2024) | Gennemsnitlige stigning efter renoveringen i kr. pr. mdr. | Ny leje pr. mdr. | Antal lejemål |
|-------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------|---------------|
| 1 rum 58 m <sup>2</sup> | 5352 kr.                           | 589 kr.                                                   | 5941 kr.         | 4             |
| 1 rum 65 m <sup>2</sup> | 5996 kr.                           | 660 kr.                                                   | 6656 kr.         | 4             |
| 2 rum 87 m <sup>2</sup> | 8025 kr.                           | 883 kr.                                                   | 8908 kr.         | 4             |

Nuværende husleje pr. m<sup>2</sup> pr. år, 1. januar 2024: 1103 kr.

Ny husleje pr. m<sup>2</sup> pr. år efter forhøjelse: 1229 kr.

Forventet stigning pr. m<sup>2</sup> 126 kr.

Forventet stigning 11,01%

## Projektbeskrivelse

Renoveringen af Olufsgade 5-7 er grundlæggende en traditionel facaderenovering inkl. udskiftning af vinduer og døre, samt indvendige arbejder i form af udskiftning af køkkener.

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

Afdelingen har over en længere periode oplevet en hel del følgeskader fra uønsket fugt indtrængen fra de nedslidte og afskallede facader. Skader, som både belaster den enkelte lejer men også afdelingens økonomi negativt. FOB har i samarbejde med vores rådgiver tilstandsvurderet afdelingens facader. Facaderne på har overskredet både den teoretiske, men også den praktiske levetid.

Denne renovering kombineres med det EU-støttede demo-projekt RINNO, som er et renoverings- og innovationsprojekt under EU's forsknings- og innovationsprogram Horizon 2020.

Formålet med RINNO er at accelerere hastigheden af renovering af bygningsmas-sen i EU.

Olufsgade 5-7 er således ét af fire demo-sites i Europa, hvor RINNO-teknologier vil blive afprøvet, herunder teknologier for energibesparelser, reduktion af elforbrug, omkostning- og tidsreduktion i forhold til traditionelle renoveringsløsninger, samt reduktion i udledning af drivhusgasser.

Klimaskærmen er et i hovedorganisationens fokusområder. Hvis ikke afdelingernes klimaskærm er modstandsdygtig overfor vejrpåvirkningen, så nytter det ikke renovere inde i boligerne.

## 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:

- Tilskuddet fra EU bortfalder
- Flere uønskede fugt -og nedbrudsskader fra facader. Hvilket betyder økonomiske byrder for hele afdelingen og i visse tilfælde også beboeren.
- Uændrede varmeudgifter som kunne være blevet nedbragt.

### Anlægssummen

|                                                                                                |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Håndværkerudgifter med 15% til uforudsete udgifter                                             | 5.455.600 kr.            |
| Omkostninger til rådgiver, byggesagshonorar, entrepriseforsikring, byggeskadefonden & revision | 1.088.943 kr.            |
| Samlede omkostninger for projektet                                                             | <del>6.631.160</del> kr. |

6.544.543 kr.

### Finansiering

|                                                     |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| Egenfinansiering dækket af afdelingens henlæggelser | 700.000 kr.   |
| 30 årigt RD lån (lånrente 6,33%)                    | 1.619.543 Kr. |
| Lån/tilskud fra dispositionsfonden                  | 3.000.000 kr. |
| Tilskud fra EU-RINNO                                | 1.225.000 kr. |

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Årlig ydelse til RD lån udgør | 106.274 kr. |
|-------------------------------|-------------|

## Udbud

For projektet er udført analyse vedrørende mulig gennemførelsesstrategi, herunder hvordan en udbudsstrategi kan understøtte en optimal og robust udførelse i relation til byggetakt, samt bedst mulig økonomi- kvalitet- og kontraktstyring mod entreprenørerne.

Der er gjort en overordnet vurdering i forhold til den aktuelle markeds- og konkurrencesituation i entreprenørbranchen, og dernæst analyseret på projektets indbyggede udfordringer og risici i forhold til markedssituation, konstruktioner, bygbarhed, byggeplads mv.

Som udgangspunkt anbefales det, at bygherre fordeler risikoen på flere entrepriser og udbyder projektet i fagentrepriser, da det giver mulighed for en større styring og kontrol af udbuds- og byggeprocessen, samtidig er det med til at sikre den ønskede kvalitet, de opstillede funktionskrav og det æstetiske udtryk.

Ydermere anbefales det at projektet udbydes i begrænset, indbudt licitation efter tilbudsloven med 4-5 bydende på hver entreprise med udbudskriteriet, laveste pris.

## Kommunal garanti ved ekstraordinære og omkostningstunge renoveringer

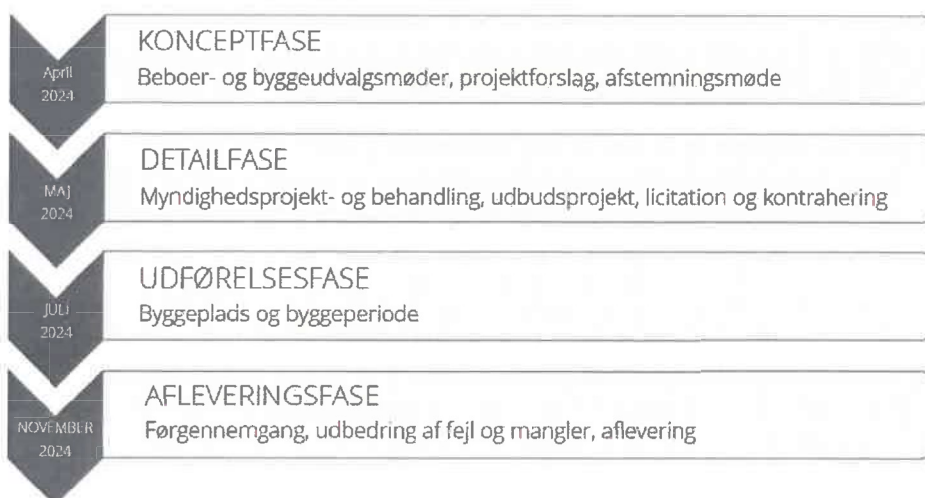
Projektet kræver ikke kommunal garanti. Der kan optages realkreditlån til projektet.

Afdelingen har ingen andre lån. Status pr. 31-12-2023

## Beboerdemokratiet

- Projektforslag og anlægssummen med tilhørende huslejestigning er godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde d. 05-04-2024 – se bilag 1 (her vedhæftes referatet fra afstemningsmødet)

## Tidsplan for projektet



## Bilag 1- underskrevet mødereferat fra afstemningsmøde



08-04-2024

### Mødereferat fra ekstraordinært afdelingsmøde.

**Mødet emne:** At bringe projektet omkring renovering af facader og udskiftning af køkkener til afstemning.

**Dato og tidspunkt:** 05-04-2024 fra kl. 17.00-18.00

**Sted:** Kongehavecentret - Svendsgade 106-192

**Tilstede:** Inviterede beboere fra afdelingen 5 stk. samt Maj-britt Jensen og Lars Kyhl fra FOB, Rene Friis fra HS Arkitekter.

#### Forløbet

1. **Velkomst v. projektleder Lars Kyhl fra FOB**
2. **Valg af dirigent, referent og stemmetællere** – Maj-britt Jensen valgt som dirigent og Lars Kyhl som referent. Stemmeafgivelse blev besluttet at være ved håndsoprækning da fremmødet var sparsomt.
3. **Præsentation af projekt** v. René fra HS (rådgiver), økonomi v. Lars fra FOB (projektleder) Præsentationen afstedkom naturligt en række spørgsmål til projektet fra de fremmødte beboere. Især rækkefølgen for renoveringen og muligheden for at indleje en beboelsesvogn med køkkenfaciliteter og det nye køkkens indretning havde interesse.

Dette blev uddybet af Lars og Rene. Rækkefølgen vil nærmere blive planlagt ifm. at projekteringen laves færdig, men der vil skulle tage både hensyn til opgængens beboere og entreprenørens fremdrift.

Der blev fortalt, at der ikke i nuværende budget for sagen er medtaget en beboelsesvogn m. køkkenfaciliteter. Dette for at spare afdelingen for denne udgift. Men der blev forslået, at dette kunne tages med som option i udbuddet. Afdelingen lovede at undersøge om, der var fælles tilslutning om denne eksterne køkkenfunktion i renoveringsperioden.

Flere fortalte, at de opbevarede tøj i det nuværende køkken. Denne opbevaringsfunktion ønskede beboerne medtænkt i det nye køkken.

**Afstemning om projektet.** Resultat JA-Stemmer 6 stk. og nej-stemmer 2 stk. (En af de fremmødte forlod mødet inden afstemningen.)

Projektet blev godkendt.

Underskrifter formand

Dato: Linda Jørgensen

Referent/dirigent

Dato: Lars Kyhl