

9. april 2024

På vegne af FOB, Slotsalléen 55, 4200 Slagelse, ansøges hermed om godkendelse af lejestigning i forbindelse med renoveringsarbejde i afdeling 34 - Sydbyen.

Afdelingsinfo

Afdeling:	34 – Ærøvej 2-40 & 82-92
Type af bolig:	Lejligheder
Antal af boliger	144 renoveres og 63 levetidsforlænges, i alt 207 boliger omfattet af arbejdet

Projektbeskrivelse

FOB har i afdeling 34 på baggrund af afdelingens 30-årige vedligeholdelsesplan, igangsat følgende renoveringsarbejde:

- **Køkkenudskiftning**
- **Levetidsforlængelse af ombyggede- og renoverede køkkener**

Arbejdet er igangsat på baggrund af bygningsdelens tekniske levetid, og på baggrund af en konkret faglig og totaløkonomisk vurdering, er nødvendigheden af arbejdet ikke udskudt, men fremrykket fra 2030. Arbejdet omfatter udskiftning af køkkener der ikke var omfattet af helhedsplanen 2014-15, og levetidsforlængelse af de resterende 63 køkkener der var omfattet af helhedsplanen.

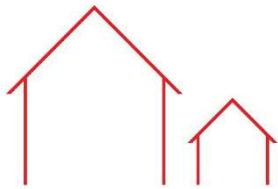
Økonomi ved udskiftning

Samlede renoveringsomkostninger	17.749.817 kr.
Heraf håndværkeromkostninger og uforudsete udgifter (10%)	16.083.799 kr.
Rådgiverhonorar og øvrige omkostninger (FOB, forbrug i perioden og forsikring)	1.666.019 kr.
Egenfinansiering	6.000.000 kr.
Til låneoptag (rente på 20 års fastforrentet lån p.t. 7,85%)	11.749.817 kr.

Økonomi ved levetidsforlængelse

Samlede renoveringsomkostninger	1.003.907 kr.
Heraf håndværkeromkostninger og uforudsete udgifter (10%)	892.444 kr.
Rådgiverhonorar og øvrige omkostninger (FOB, forbrug i perioden og forsikring)	111.463 kr.
Egenfinansiering	0 kr.
Til låneoptag (rente på 20 års fastforrentet lån p.t. 7,85%)	1.003.907 kr.

Den samlede økonomiske ramme for renoveringen er 18.753.724 kr.



Huslejekonsekvens ved udskiftning

Beregning af lejeforh. kr.pr.md.	m ²	Nuværende leje kr.	Stigning kr.	Fremtidig leje kr.
1 værelses	45	4.001	399	4.400
2 værelses	60	4.790	478	5.268
2 værelses	67	5.086	507	5.593
2 værelses	72	5.293	528	5.821
3 værelses	80	5.711	570	6.281
3 værelses	86	6.086	607	6.693
3 værelses	90	6.086	607	6.693
4 værelses	94	6.217	620	6.837
4 værelses	99	6.368	635	7.003
4 værelses	112	8.031	801	8.832
5 værelses	104	7.134	712	7.846

Forventet huslejestigning: **9,98%** Svarende til: **88,96 kr./m²/år**

Huslejekonsekvens ved levetidsforlængelse

Beregning af lejeforh. kr.pr.md.	m ²	Nuværende leje kr.	Stigning kr.	Fremtidig leje kr.
2 værelses	64	5.602	90	5.692
2 værelses	76	6.029	97	6.126
4 værelses	97	7.331	118	7.449
4 værelses	101	7.616	123	7.739
4 værelses	117	8.517	137	8.654

Forventet huslejestigning: **1,61%** Svarende til: **14,37 kr./m²/år**

Beboerdemokrati

Se bilag 1 for godkendt referat fra afdelingsmøde, køkkenudskiftning 144 boliger

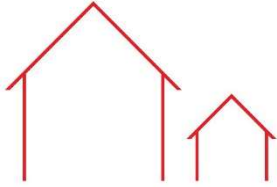
Se bilag 2 for godkendt referat fra afdelingsmøde, levetidsforlængelse 63 boliger

Venteliste

Der er ikke tomgangsboliger i afdelingen, og er i øjeblikket venteliste til følgende;

- 1-værelses – 261 på venteliste
- 2-værelses – 432 på venteliste
- 3-værelses – 528 på venteliste
- 4-værelses – 457 på venteliste
- 5-værelses – 352 på venteliste

OBS – Der kan være personer der er opskrevet på venteliste til én eller flere lejlighedstyper.



fob

Kommunal garanti

- Der er behov for kommunal garanti i afdelingen

De 144 køkkener der ikke er udskiftet i forbindelse med helhedsplanen, er fra byggeriets opførelse i 1976, og altså 48 år gamle og meget nedslidte, og derved ikke længere mulige at drifte på en økonomisk hensigtsmæssig måde, med store udgifter for afdelingen. Der er ikke emhætter med afkast/aftræk i køkkenenerne.

Køkkenernes alder betyder løbende øget vedligeholdelse af bordplader, armaturer og fronter, greb og lignende, med meget tilpasning. Udskiftning vil betyde en reduktion i driftsomkostningerne, ensartet kvalitet og mere attraktive lejligheder, ligesom etablering af emhætter med afkast vil forbedre indeklimaet i boligerne.

De boliger der får udskiftet køkkenet, vil huslejemæssigt nærme sig prisniveauet for de ombyggede lejligheder.

Grundet at afdelingen har gennemført en større helhedsplan i 2014-15, negativ forrentning, lovpligtige udskiftning og vedligeholdelse, har afdelingen derfor ikke flere henlagte midler at tage af, hvorfor der ikke kan ske højere egenfinansiering af hensyn til afdelingens drift fremadrettet.

Øvrige garantier

- Der er eksisterende lån med kommunal regaranti i afdelingen

Eksisterende lån med kommunal garanti i forbindelse med helhedsplanen 2014-15.



1. marts 2024

Afdeling 34 – Ærøvej 2-40 & 82-92

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde om køkkenrenovering 29. februar 2024, Kl. 17:00 – 18:00

Til stede: 67 lejere fra 61 lejemål, Vestsjællands Tegnesteue samt Kim Poulsen, FOB

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
 - a. Grethe Gyldensted valgt til dirigent
 - b. Kim Poulsen FOB valgt til referent
 - c. Helle Sode, Nicolai Bengtson, Daniëla Gheorghica valgt som stemmetællere
2. Præsentation af projekt ved rådgiver og FOB
 - a. *Byggeudvalget v/Grethe Gyldensted berettede om projektførelsen*
 - b. Projektet og huslejekonsekvens blev præsenteret ved rådgiver og FOB
3. Afstemning om køkkenrenovering
 - a. Projektet blev vedtaget – 100 stemmer for, 17 stemmer imod, 4 blanke stemmer

Økonomi: Afdelingen vil skulle tilføres ekstern finansiering for gennemførelse af projektet

Samlede renoveringsomkostninger	17.749.817 kr.
Heraf håndværkerudgifter og uforudsete udgifter	16.083.799 kr.
Honorarer og øvrige omkostninger	1.666.019 kr.
Egenfinansiering via årlige henlæggelser	6.000.000 kr.
Til låneoptag over 20 år (aktuelt lånerente 7,85%)	11.749.817 kr.

Lejligheder

Den gennemsnitlige husleje er	kr. pr. m ² /år	891,62
Hvilket vil stige til	kr. pr. m ² /år	980,58
Svarende til	kr. pr. m ² /år	88,96

Beregning af lejeforhøjelse i kr.pr.md.	Nuværende leje pr. md.	Forventet stigning kr. pr. md.	Fremtidig leje kr. pr. md.
1 værelses 45 m ²	4.001 kr.	399 kr.	4.400 kr.
2 værelses 60 m ²	4.790 kr.	478 kr.	5.268 kr.
3 værelses 80 m ²	5.711 kr.	570 kr.	6.281 kr.
4 værelses 94 m ²	6.217 kr.	620 kr.	6.837 kr.
5 værelses 104 m ²	7.134 kr.	712 kr.	7.846 kr.

Bemærk, at nuværende/ny husleje er eksempler/cirkatal. Stigningen er på:

9,98%

Kim Poulsen / Referent

Grethe Gyldensted / Dirigent

Dorthe Glud / Afdelingsformand



8. april 2024

Afdeling 34 – Ærøvej 2-40 & 82-92

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde om levetidsforlængelse af køkkener den 8. april 2024

Til stede: 27 lejere fra 24 lejemål, Kim Poulsen, FOB

Maksimalt antal stemmer: 48

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
 - a) Grethe Gyldensted valgt til dirigent
 - b) Kim Poulsen FOB valgt til referent
 - c) Helle Sode og Nicolai Bengtson blev valgt til stemmetællere
2. Præsentation af afstemningsprojekt ved FOB
 - a) Projekt og projektøkonomi præsenteret ved FOB
3. Afstemning om køkkenrenovering
 - a) Projektet blev vedtaget – 41 stemmer for, 7 stemmer imod, 0 blanke stemmer

Økonomi: Afdelingen vil skulle tilføres ekstern finansiering for gennemførelse af projektet			
Samlede renoveringsomkostninger			1.003.907 kr.
Heraf håndværkerudgifter og uforudsete udgifter			892.444 kr.
Honorarer og øvrige omkostninger			111.463 kr.
Egenfinansiering via årlige henlæggelser			0 kr.
Til låneoptag over 20 år (aktuelt lånerente 7,91%)			1.003.907 kr.
Lejligheder			
Den gennemsnitlige husleje er		kr. pr. m ² /år	891,62
Hvilket vil stige til		kr. pr. m ² /år	905,99
Svarende til		kr. pr. m ² /år	14,37
Beregning af lejeforhøjelse i kr.pr.md.	Nuværende leje pr. md.	Forventet stigning kr. pr.	Fremtidig leje kr. pr. md.
2 værelses 64 m ²	5.602 kr.	90 kr.	5.692 kr.
2 værelses 76 m ²	6.029 kr.	97 kr.	6.126 kr.
4 værelses 97 m ²	7.331 kr.	118 kr.	7.449 kr.
4 værelses 101 m ²	7.616 kr.	123 kr.	7.739 kr.
4 værelses 117 m ²	8.517 kr.	137 kr.	8.654 kr.
Bemærk, at nuværende/ny husleje er eksempler/cirkatal. Stigningen er på:			1,61%

Kim Poulsen / Referent

Grethe Gyldensted / Dirigent

Dorthe Glud / Afdelingsformand