

Projekt for FOB's afd. 10 – Slotsvænget 23-41, 4200 Slagelse

Ønskes behandlet på kommende Økonomiudvalgsmøde og gerne senest d. 15. maj 2023.

Afdeling 10 - Slotsvænget 23-41, består af 60 almene familieboliger, fordelt i etagebyggeri. Boligerne er opført i 1951. Boligerne er på 2-værelses på 50-74m², 3-værelses på 73-98² og 4-værelses på 102-110m². Boligerne bliver udlejet i takt med fraflytning. Afdelingen har en venteliste.

Antal bolig m² i hele afdelingen er 4.770 m²

Nuværende husleje pr. m² pr. år, 1. januar 2023: 806,21 kr.

Ny husleje pr. m² pr. år efter forhøjelse: 904,09 kr.

Forventet stigning pr. m² 97,88 kr.

Forventet stigning i % **12,14 %**

	Nuværende leje (fra år 2023)	Gennemsnitlig stigning kr pr. mdr.	Ny leje pr.	Antal lejemål
2 rum 74,3 m ²	4.897,00 kr.	594,50 kr.	5.491,50 kr.	18
3 rum 98,2 m ²	6.061,00 kr.	735,81 kr.	6.796,81 kr.	36
4 rum 109,8 m ²	6.268,00 kr.	760,94 kr.	7.028,94 kr.	6

Anlægssummen

Håndværkerudgifter med 15% til uforudsete udgifter 9.743.467,28 kr.

Omkostninger til rådgiver, byggesagshonorar, entreprisforsikring,

Byggeskadefonden & revision 1.579.327,93 kr.

Samlede omkostninger for projektet 11.322.795,20 kr.

Finansiering

Egenfinansiering dækket af afdelingens henlæggelser 3.000.000,00 kr.

30 årigt RD lån 8.322.795,20 kr.

Årlig ydelse til lån udgør 466.908,81 kr.

Lånet er over 30 år og vil være et RD lån. Rentesatsen på låneoptag er sat til en rente på 5,61%, der svarer til den rentesats, der var op mod beslutningsmødet for afdelingen d. 28.03.2023

Garantier

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

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

Lån i egen dispositionsfonden kollektiv råderet – udløb år 2028 61.641,28 kr.

RD lån fra år 2011 til kollektiv råderet – udløb år 2033 301.978,34 kr.

RD lån fra år 2006 til nye køkkener – udløb år 2038 4.088.122,31 kr.

RD lån fra år 2021 til kloakseparering – udløb år 2052 4.247.389,42 kr.

Ingen af de oplyste lån er med kommunal garanti.

Projektforslag fra rådgiver

- Se vedhæftet dokument - *Projektforslag*

Nødvendighed af renovering.

Badeværelser

Badeværelsernes overflader består hovedsageligt af de oprindelige fliser, med et terrazzogulv. Terrazzoen fremstår generelt misfarvet med revnedannelser, hvilke medfører fare for vandindtrængen i underliggende etagedæk, som er armeret betondæk. Med denne begrundelse anbefales det at det nuværende terrazzogulv brydes op og der lægges ny vandtæt belægning, mod nyt gulvafløb. Der er tidligere gennemføringer, som er forsøgt lukket, som udgør en risiko på sigt. Disse vil blive fjernet med den nye gulvopbygning.

Væggene er beklædt med fliser til ca. 160 cm. over gulv hele vejen rundt. Opefter er væggene malerbehandlet. Ved renovering af de fleste typer af afdelingens badeværelser, vil det kræve af fliser føres til loft. Derfor renses alle fliser ned og opføres igen med vådrumssikring. Badeværelserne er fra en tid, hvor man ikke stillede krav til vådrumssikring, hvilke nu er et krav i bygningsreglementet.

Tekniske installationer som faldstammer, tilstødende forgreninger på faldstammen til toilet, håndvask og gulvafløb vil blive renoveret og udskiftet. Det er vurderet, at faldstammer med forgrening til toilet hovedsageligt fores med ny indvendig belægning. Der hvor faldstammen er for nedbrudt, udskiftes denne. Forgreningerne til håndvask og gulvafløb erstattes af nye, for at tilgodese at gulvafløb flyttes ind i bruseafsnit, hvor det største vandtryk vil være. De eksisterende gulvafløb skal skiftes, grundet nedslidning. Afdelingen har tidligere fået renoveret deres brugsvandsinstallation, som man har lagt udvendigt på væggene og nedstropet fra lofterne. For at kunne komme til væggene, er man nødsaget til at fjerne disse. De vil blive lagt ind i væggen med det nye projekt. Det vil mindske risikoen for kondens og udvendig tæring, da rørinstallationen er udsat for mange vandstænk på nuværende tidspunkt.

Ventilationen vil blive mekanisk fra badeværelser, hvilke er en forbedring fra nuværende naturligt aftræk gennem vindue eller kanal til loft.

Elinstallationer lever desværre ikke op til nutidige krav for elinstallationer, og vil derfor blive opdateret.

Beboerdemokratiet

- Projektforslag og anlægssummen med tilhørende huslejestigning er førstegodkendt i et byggeudvalg som er valgt af afdelingsmødet – Godkendt d. 08.03.2023
- Projektforslag og anlægssummen med tilhørende huslejestigning er godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde d. 28.03.2023 – se vedhæftet dokument

Tidshorisont

Projekt forventes udført fra august 2023 til februar 2024.