

Projekt vedr en del af Fob's afd. 39 – Sdr. Stationsvej 17 B-D.

Ønskes behandlet på kommende Økonomiudvalgsmøde d. 24/10-2022

Afd. 39, dækker adresserne H.P.Hansens Plads 2-12 - Løvegade 27-37 - Herrestræde 28 - Stenstuegade 38 - Sdr.Stationsvej 17 B-D og består samlet af 111 lejemål. Renoveringen vedr. kun dele af afdelingen og dækker adresserne Sdr, Stationsvej 17 B-D og indeholder 21 lejemål.

Afdelingen består af almindelige familieboliger.

Nuværende husleje pr. m ² pr. år, 1. januar 2022:	937 kr.
Ny husleje pr. m ² pr. år efter forhøjelse:	984 kr.
Forventet stigning pr. m ²	47 kr.
Forventet stigning i %	5,02%

Eksempel på lejestigningen for lejlighedstørrelser i m²

Bolig størrelser	Nuværende leje år 2022	stigning kr pr. mdr.	Ny leje pr.
1 rum 45,0 m ² (18 stk)	3.829,00 kr.	192,30 kr.	4.021,30 kr.
2 rum 68,58 m ² (54 stk)	5.148,00 kr.	258,55 kr.	5.406,55 kr.
3 rum 85,75 m ² (33 stk)	6.440,00 kr.	323,44 kr.	6.763,44 kr.
4 rum 96,23 m ² (6 stk)	7.099,00 kr.	356,53 kr.	7.455,53 kr.

Projektforslag fra rådgiver

- Se vedhæftet dokument - 22017 Projektforslag samlet

Nødvendighed af renovering.

Taget er fra år 1975 med en teknisk levealder på 25-30 år, er denne opbrugt og ønskes udskiftet. Vi ønsker at forbedre tagtypen til en tilsvarende tagtype, som de øvrige adresser for Afd. 39. Renoveret i 2015/16. Tagets alder gør at det forvitrer og nedbrydning er tydeligt set ude fra. Taget ønsket udskiftet samtidigt med at der opføres stillads for udskiftning af vinduer og altandør mod altan. Derved kan omkostningen på stillads holdes nede. Grundet taget består af eternit, er alt isolering nød til at blive skiftet til nyt, samt efterisoleret til nye normkrav inden for bygningsreglementet.

Vinduer og altandøre er ligeledes fra opførelsesåret 1975 og blev ikke udskiftet ved seneste udskiftning af øvrige vinduer og opgangsdøre tilbage i 2015/16. Den tekniske levetid, som ligger på 30 år er brugt op. Der er øget driftsomkostninger forbundet med de ældre vinduer og døre til løbende justering og udskiftning af vindueslister. De nye elementer vil også imødekomme et lavere energiforbruget for den enkelte lejer, samt lyd-dæmpningen af støj gør at trivslen i lejemålet vil blive forøget.

Tekniske anlæg

Stigestreng for brugsvand, samt varmecentralen med varmtvandsproduktion er ligeledes fra byggeriet opførelses år 1975. En øget fokus fra vores forsikrings-selskab på vandskader, samt energiforbruget i ældre varmecentraler gør at vi vil udskifte disse bygningsdele. Den tekniske levetid er ligeledes opbrugt.

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. Vandinstallationen sikres mod mulige fremadrettet krav til individuel vand.

Det er pt. ikke muligt at lave individuel vandafregning for hele afdelingen.

Ventilationen opdateres til at kunne betjene emhætter og med tidssvarende energivenligt anlæg.

For at kunne efterleve nutidige krav for elinstallationer, er det nødvendigt med ny hovedledning fra målertavle i opgang til ny gruppetavle i bolig.

Køkkenerne udskiftes for at få dem tidssvarende og for at kunne udskifte vandinstallationerne. Køkkenerne opdateres med emhætter tilkoblet centralt sugeanlæg/ventilationsanlæg. Køkkenerne fremstår tidssvarende for opførelsesåret 1975, men øget driftsomkostninger forventes hvis de ikke skiftes og vi er nødsaget til at tage store dele af eksisterende køkkenelementer ned for at kunne renovere vandinstallationen.

Anlægssummen

Håndværkerudgifter med 15% til uforudsete udgifter	8.995.845,88 kr.
Omkostninger til rådgiver, byggesagshonorar, entrepriseforsikring, Byggeskadefonden & revision	1.230.731,76 kr.
Samlede omkostninger for projektet	10.226.577,64 kr.

Finansiering

Egenfinansiering dækket af afdelingens henlæggelser	3.749.893,00 kr.
30årigt RD lån (Tilbud modtaget d. 16-08-2022)	6.476.684,64 kr.
Årlig ydelse til lån udgør	360.000,00 kr.

Beboerdemokratiet

- Projektforslag og anlægssummen med tilhørende huslejestigning er førstegodkendt i et byggeudvalg som er udpeget af afdelingen – Godkendt d. 18-08-2022
- Projektforslag og anlægssummen med tilhørende huslejestigning er godkendt på et ekstraordinært beboermøde afholdt d. 8-9-2022

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. +4522507015
mim@fob.dk