

17. juli 2023

Godkendelse af lånoptagelse og huslejestigning for FOB afd. 35

Beskrivelse af hovedpunkterne i renoveringen

Ønskes politisk behandlet ved kommende økonomiudvalgsmøde den 18. september 2023.

Beskrivelse af afdelingen

Afdeling 35, beliggende på Bjergbygade 10-16, Skolegade 12, Skovsøgade 21-23. Afdelingen består af 48 lejligheder.

Boligerne bliver udlejet i takt med fraflytning. Bygningerne er opført i 1974, samlet 3.054,8 m² bebyggelse, og afdelingen har p.t. 4 skrevet på venteliste.

Typer af lejemål i afdelingen

	Nuværende leje pr. mdr. (fra 1. januar 2024)	Gennemsnitlige stigning efter renoveringen i kr. pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.	Antal lejemål
1 rum 47,84m ²	3.788	629	4.417	3
1 rum 55,75 m ²	4.414	733	5.147	2
1 rum 45,55 m ²	3.607	599	4.206	1
2 rum 55,35 m ²	4.383	728	5.111	18
2 rum 50,51 m ²	3.999	664	4.663	5
2 rum 59,79 m ²	4.734	786	5.520	2
2 rum 54,34 m ²	4.303	714	5.017	1
3 rum 74,80 m ²	5.923	983	6.906	5
3 rum 101,26 m ²	8.018	1.331	9.349	1
4 rum 85,80 m ²	6.793	1.128	7.921	8
4 rum 84,90 m ²	6.722	1.116	7.838	2

Nuværende husleje pr. m² pr. år, gældende fra 1. januar 2024: 950,14 kr.

Ny husleje pr. m² pr. år efter forhøjelse: 1.107,85 kr.

Forventet stigning pr. m² 157,7 kr.

Forventet stigning 16,6%

Projektbeskrivelse

På baggrund af ejendommens 30-årige vedligeholdelsesplan, har FOB i samarbejde med vores rådgiver tilstandsvurderet afdelingens tage og facader. Projektet var planlagt udført i 2022. Tagene på de 2 bygninger har overskredet både den teoretiske, men også den praktiske levetid for denne type af tagløsning.

Afdelingen har over en længere periode oplevet en hel del følgeskader fra uønsket fugtindtrængning og

træk fra utætte tage og vinduer. Skader, som både belaster den enkelte lejer men også afdelingens økonomi negativt i form af øgede driftsomkostninger.

De eksisterende tage er henholdsvis fladt tagpaptag og bølgeeternitplader med hældning, som er klassisk for ejendomme fra denne årgang. Udfordringen med denne type tage er, at fejl ved tagdækningen som blandt andet flækkede tagplader, oftest først opdages når de underliggende konstruktioner viser tegn på opfugtning. De lette facadepartier og vinduer har en utidssvarende isoleringstykkelse, der bidrager til et højt energiforbrug, og er let modtagelige overfor fugtpåvirkninger i form af kondensdannelse.

Derudover bidrager de eksisterende vinduer og altanlukninger til et højt energitilskud i form af solvarme i de varme måneder, der skal ledes ud af boligen igen af komforthensyn.

Nye vinduer med friskluftventiler og eventuelt solfilm, vil kunne nedbringe den mængde af overskudsvarme der skal ledes bort, samt reducere trafikstøj fra de nærliggende veje, og bidrage positivt til indeklimaet, ligesom nye tagkonstruktioner med fast undertag og korrekt ventilation, samt tidssvarende isolering, vil bidrage til en sundere konstruktion, bedre indeklima og lavere energiforbrug.

Sideløbende bliver der sat intelligente styringsenheder på ejendommens varmesystem, der regulerer bygningernes varmebehov ud fra vejrmeldinger (prognoser), og der forventes at være et optimeret energiforbrug ved implementering. Alt sammen til fordel for beboerne.

Anbefalingen fra FOB og dennes rådgiver er at bygningsdelene udskiftes med mere nutidige og tæt løsning, som dog stadigvæk har det samme arkitektoniske udtryk, som tage- og facader har i dag. Klimaskærmen er et af hovedorganisationens fokusområder. Hvis ikke afdelingernes klimaskærm er tætte, 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:

- Flere uønskede fugtskader fra tagene såsom skimmel, råd og svamp
- Stort energiforbrug
- Uønskede gener for de beboere, der måtte blive berørt
- Skader på løsøre og andet inventar
- 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	10.120.000 kr.
Omkostninger til rådgiver, byggesagshonorar, entrepriseforsikring,	1.147.078 kr.

Samlede omkostninger for projektet	<u>11.806.277 kr.</u>
------------------------------------	-----------------------

Finansiering

Egenfinansiering dækket af afdelingens henlæggelser	3.500.000 kr.
30 årigt RD lån	8.306.277 kr.
Samlet finansiering	<u>11.806.277 kr.</u>

Årlig ydelse til RD lån udgør	<u>481.764 kr.</u>
-------------------------------	--------------------

Udbud

Det anbefales at udbyde tagprojektet i hovedentreprise, da én entreprenør har det overordnede ansvar for hele projektet, hvilke giver en bedre koordinering og samarbejde fra entreprenørens side. Det anbefales også at anvende en begrænset, indbudt licitation efter tilbudsloven i udbuddet. Der indbydes 5 entreprenører, som afgiver tilbud på sagen, således får vi den skarpeste pris på opgaven. De 5 bydende er kendt af bygherre og/eller rådgiver på forhånd, og er udvalgt grundet deres håndværksmæssige kunnen, således den ønskede kvalitet for byggeriet gennemføres hele vejen igennem.

Kommunal garanti ved ekstraordinære og omkostningstunge renoveringer

Projektet kræver ikke kommunal garanti, idet der kan optages realkreditlån til renoveringen.

Afdelingen har ikke yderligere belåning.

Beboerdemokratiet

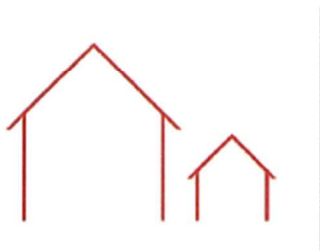
Projekttoplæg og anlægssum med tilhørende huslejestigning er godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde d. 22. juni 2023 – se bilag 1

Tidsplan for projektet

Projektet forventes udført i 2024.

Med venlig hilsen

Projektleder FOB Kim Poulsen



Mødereferat fra ekstraordinært afdelingsmøde vedrørende tag- og facaderenovering i afdeling 35 – Bjergbygade 10-16, Skovsøgade 21-23 & Skolegade 12

Formål: At bringe projektet omkring renovering af afdelingens tage og facader til afstemning

Dato og tidspunkt for mødet: 22. juni 2023, kl. 17:00 til 17:45.

Sted: Auditoriet i Studiebolighuset, Ingemannsvej 35, 4200 Slagelse

Tilstede: Inviterede beboere fra afdelingen, samt Kim Poulsen - FOB, Michael Wolfhagen - FOB, Peder Bjørn Pedersen - OBH-Gruppen

Antal fremmødte: 11 lejere, i alt 7 lejemål

Forløb:

1. Velkomst og præsentation v/ projektleder Kim Poulsen - FOB
2. Valg af dirigent - Kim Poulsen valgt
3. Valg af referent - Michael Wolfhagen valgt
4. Valg af stemmetællere - Hanne Broholm og Nicklas Brodersen valgt
5. Præsentation af selve projektet og forventet tidsplan v/ Peder Bjørn Pedersen – OBH-Gruppen
6. Beskrivelse af projektøkonomi og huslejekonsekvens v/ projektleder Kim Poulsen -FOB
7. Afstemning

Spørgsmål/kommentarer til projekt og økonomi:

Der blev stillet spørgsmål til de samlede renoveringsomkostninger. Det præciseres at de samlede renoveringsomkostninger indeholder mere end byggesagsgebyr og renoveringsarbejder, herunder forsikringer, rådgiverhonorar, låneoptag med videre.

FOB skal i den forbindelse beklage at der var fejl i den viste huslejestigning for en 4-værelses lejlighed på 85,8 m². I eksemplet var vist en nuværende husleje på 6.361 kr., en stigning på 1.208 kr., og en ny husleje på 8.022 kr., svarende til en huslejestigning på 26%.

Bilag 1- underskrevet mødereferat fra afstemningsmøde

Den korrekte husleje for den pågældende lejlighed er 6.408 kr., stigningen er 1.208 kr., og fremtidig husleje er 7.544 kr., svarende til en huslejestigning på 17,73%. Vi beklager naturligvis fejlen meget, og det samlede overblik over de forventede stigninger fremgår nedenfor.

Økonomi: Afdelingen vil skulle tilføres ekstern finansiering for gennemførelse af projektet			
Tag- og facaderenovering			10.120.000 kr.
Byggesagsgebyr, forsikringer, m.m.			340.500 kr.
Renoveringsomkostninger udgør			11.806.277 kr.
Egenfinansiering via årlige henlæggelser			3.500.000 kr.
Til lånoptag over 30 år. (lånerente pt. 5,8%)			8.306.277 kr.
Lejligheder			
Den gennemsnitlige husleje er 921,71 kr. pr. m²/år , hvilket vil stige til 1.085,11 kr. pr. m²/år			
Beregning af lejeforh. kr.pr.md.	Nuværende leje pr. md.	Forventet stigning kr. pr. md.	Fremtidig leje kr. pr. md.
1 rum, 47,84 m ²	3.783 kr.	671 kr.	4.454 kr.
1 rum, 55,75 m ²	4.694 kr.	832 kr.	5.526 kr.
1 rum, 45,55 m ²	4.150 kr.	736 kr.	4.886 kr.
2 rum, 55,35 m ²	4.277 kr.	758 kr.	5.035 kr.
2 rum, 50,51 m ²	3.962 kr.	702 kr.	4.664 kr.
2 rum, 59,79 m ²	4.580 kr.	812 kr.	5.392 kr.
2 rum, 54,34 m ²	4.217 kr.	748 kr.	4.965 kr.
3 rum, 74,80 m ²	5.695 kr.	1.010 kr.	6.705 kr.
3 rum, 101,26 m ²	6.381 kr.	1.131 kr.	7.512 kr.
4 rum, 85,80 m ²	6.408 kr.	1.136 kr.	7.544 kr.
4 rum, 84,90 m ²	6.361 kr.	1.128 kr.	7.489 kr.
Bemærk, at nuværende/ny husleje er eksempler/cirkatal. Stigningen er på:			17,73%

Afstemning: Hver fremmødte husstand modtog 2 stemmesedler, fortrykt med FOR/IMOD

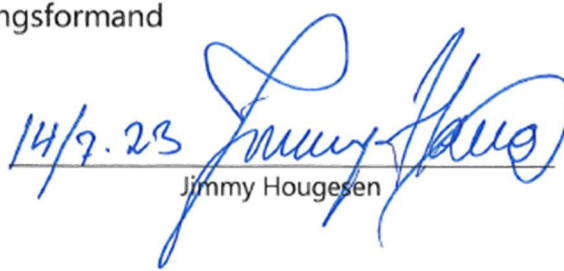
Resultat af afstemning: JA – 11 stk. og NEJ – 3 stk.

Projektet blev godkendt

Underskrifter

Afdelingsformand

Dirigent

Dato: 14/7.23 
Jimmy Hougesen

Dato: 27/6.23 
Kim Poulsen