

Afd. 1, De 37 huse
Til alle lejere

KK/SH
Dato: 09.07.2025

Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde vedr. ændret økonomi for renoveringsprojekt

Der indkaldes hermed til ekstraordinært afdelingsmøde:

Tirsdag den 5. august 2025 kl. 18:30

i beboerlokalet på **Hvedevænget 108 kld.**, med følgende dagsorden:

1. Velkomst og introduktion til mødet v/projektchef Klaus Kjærbæk
2. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
3. Projekt, økonomi og huslejekonsekvenser v/projektchef Klaus Kjærbæk
4. Spørgsmål
5. Afstemning
6. Afrunding af mødet

Såfremt projektet vedtages, og såfremt det efterfølgende bliver godkendt i Organisationsbestyrelsen og af Næstved kommune, vil projektet blive gennemført.

På **BOLIGNÆSTVED's** vegne

Venlig hilsen

BOLIGNÆSTVED
BOLIG MED NÆRHED


Klaus Konrad Kjærbæk
Projektchef
kk@bolignaestved.dk

+bilag

09.07.2025

Renovering af afd. 1 – De 37 Huse

Indledning

Der blev d. 31. marts 2025 afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde hvor det blev besluttet at gennemføre en gennemgribende renovering som overordnet set omhandler udskiftning af tage, nye facadedøre- og ventilation i kældere, hulmursisolering samt nye køkkener.

Beslutningen på afdelingsmødet blev truffet på baggrund af et byggebudget hvoraf den gennemsnitlige huslejeforhøjelse efter renovering var beregnet til maksimalt 1220 kr./måned.

Efter beslutningen blev truffet på afdelingsmødet modtog vi 3 tilbud på opgaven og vi kunne herefter konstatere, at tilbuddet fra lavestbydende entreprenør overskrider det budget der er vedtaget. Årsagen til budgetoverskridelsen skyldes primært, at der er kommet skærpede krav i forbindelse med udførsel af asbestsanering der påvirker udgifterne.

Ovenstående er baggrunden for at der nu indkaldes til et nyt ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning af den reviderede projektøkonomi.

I den nye finansiering er der foretaget disse justeringer:

- 1) Hovedstolen på realkreditlånet er hævet til..... 11.036.325 kr.
- 2) Driftstilskuddet er hævet til..... 8.000.000 kr.
- 3) Støtten fra BoligNæstved er hævet til..... 2.560.000 kr.

Ovenstående medfører at huslejeforhøjelsen bliver maksimalt 1.490 kr./måned.

Materialet på de efterfølgende sider er overordnet som beskrevet ved tidligere afdelingsmøde dog med nogle få ændringer på baggrund af gældende tilbud.



Hvad er med i Renoveringen?

Nye tage:

- Asbestsanering vedr. tagplader og loftsisolering
- Bortskaffelse af loftsisolering og rengøring af tagrum
- Nyt tag med betontagsten inkl. nye lægter
- Nye tagrender og nedløb
- Ny loftsisolering og gangbro
- Opbygning af ny tagfod med vindplader mv.

Facader:

- Hulmursisolering ved indblæsning gennem murværk
- Nye udvendige kælderdøre
- Etablering af mekanisk ventilation i kælder - sådan at indeklima forbedres.

Køkkener:

Boligerne er oprindeligt udført med nogle forskellige indretninger og derudover er der gennem tiden gjort ændringer i boligerne som kræver en nærmere opmåling i hver enkelt forud for renoveringen. På den baggrund er der forudsat nogle overordnede rammer ift. køkkenerne hvad angår økonomi og udførsel. Det betyder at de helt konkrete forhold i den enkelte bolig vil blive undersøgt nærmere efter afdelingsmødet.

Såfremt det samlede projekt bliver vedtaget på afdelingsmødet, vil der efterfølgende blive to muligheder at vælge imellem angående køkkenindretningen. Den ene mulighed kalder vi scenarie 1, hvilket omhandler et nyt køkken i samme størrelse som i dag. Scenarie 2 indebærer at få et større køkken hvor toiletrum fjernes og den indvendige trappe blændes af.

Nedenfor ses indholdet i køkkenrenoveringen

Scenarie 1 (Lille køkken)

- Demontering og bortskaffelse af alt eksist. køkkeninventar.
- Nye køkkenelementer, bordplader og vask.
- Nye installationer under vask, herunder forberedelse for opvaskemaskine samt nyt blandingsbatteri
- Ny emhætte
- Opsætning af nye vægfliser over bordplade – kun på én væg ved komfuret
- Hele vinduesvæggen udføres med ny glasvæv, øvrige vægge og loft males én gang
- Nye stikkontakter over bordplade
- Nye spots under overskabe
- Aflukning mellem overskabe og loft
- Nyt Linoleumsgulv i køkken
- Ny indbygningsovn og induktionskogeplader

Scenarie 2 – tillæg til scenarie 1 (Stort køkken)

- Demontering af VVS install. samt nedrivning af toiletvægge
- Aflukning af gulv over trappe
- Ny radiator
- Ny gulvbelægning med linoleum
- Pudsarbejde samt ekstra malerarbejde, alle vægge og loft

Nærmere beskrivelse af udførelse og proces.

Nye tage.

Der er forud for afdelingsmødet blevet foretaget tekniske undersøgelser i afdelingen, og der foreligger på den baggrund en miljørapport. Rapporten beskriver som forventet at tagpladerne indeholder asbest, og dette forhold kræver en række forholdsregler ifm. den tagudskiftning der påtænkes udført.

Da de asbestholdige tage gennem tiden har drysset ned på loftsisoleringen, og det dermed må forventes at der ligger asbeststøv på overfladen, vil isoleringen ikke kunne blive liggende under udskiftningen af tagpladerne. Udfordringen ift. isoleringen opstår når tagpladerne tages ned idet isoleringen vil kunne sprede asbeststøv rundt i området. Derfor er loftsisoleringen forventeligt nødt til at blive udskiftet sammen med taget. Det skal understreges at der ikke er nogen risiko forbundet med at bo i boligerne hverken nu eller under renoveringen.

Processen i forhold til tagudskiftningen vil være således:

1. Opsætning af stillads rundt om boligen
2. Etablering af sluse fra tagrum
3. Bortskaffelse af loftsisolering
4. Rengøring af tagrum
5. Udførsel af ny forhøjet gangbro
6. Nedtagning af tagplader
7. Udførelse af ny tagfod med vindplader mv.
8. Nye taglægter
9. Nye tagrender og nedløb
10. Nye tagplader
11. Ny beklædning på gavltrekanter
12. Ny loftsisolering

Arbejdet forventes at kunne udføres med en simpel midlertidig afdækning af taget og dermed uden totaloverdækning.

Facader.

Der er foretaget undersøgelse af hulmurene hvor metoden har været at tage udvalgte sten ud af facaden for visuelt at konstatere hvorvidt hulmurene er isoleret tilstrækkeligt. Ved disse undersøgelser er det konstateret at facaderne bør efterisoleres. Derfor påtænkes der efterisolering af facader med indblæsning af granulat.

De udvendige døre til kælder er i de fleste boliger helt fra husets oprindelse og anses for udtjente. Disse døre påtænkes udskiftet til nye facadedøre.

Kælderen i boligerne trænger til bedre ventilering end der er i dag, for at sikre det bedst mulige indeklima. Derfor påtænkes der udført en form for naturlig ventilation enten gennem kældervæggen eller ved ventiler i den nye facadedør til kælderen. Dette vil blive fastlagt nærmere sammen med den pågældende entreprenør på sagen.

Nye køkkener.

De nye Køkkener vil blive udført i høj kvalitet med en række af de nyeste faciliteter herunder flest mulige underskabe som skuffeskabe, fuldt udtræk i metal og alt med softclose luk.

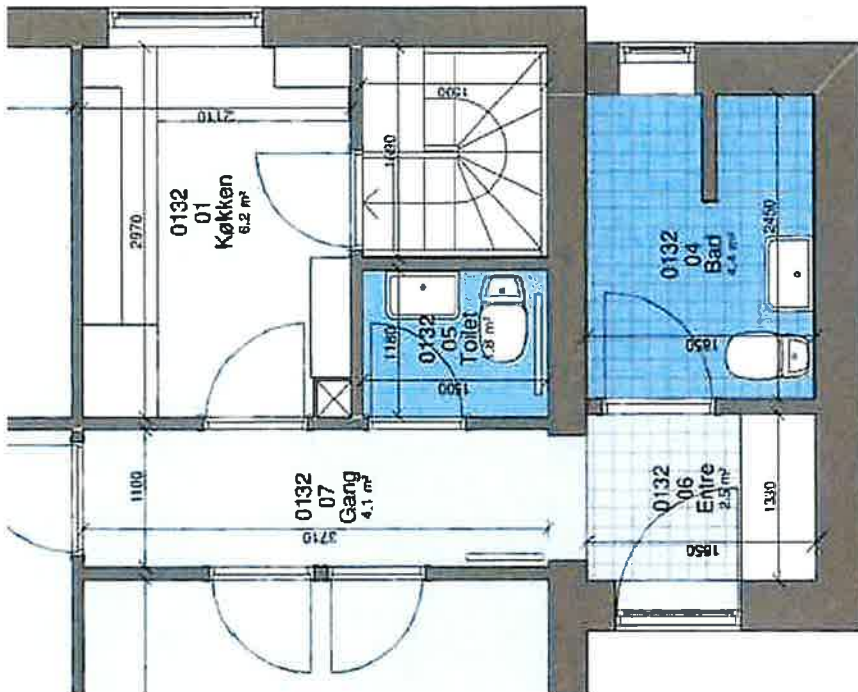
I køkkenprojektet indgår der udskiftning af komfur til ny indbygningsovn og induktionskogeplade. I forbindelse med induktionskogeplader skal det nævnes, at der kun kan benyttes gryder, der er egnet hertil. Gamle gryder vil måske ikke kunne benyttes, og disse må evt. påregnes at skulle udskiftes.

Såfremt det samlede projekt bliver vedtaget vil processen omkring køkkenerne være således, at alle boliger får besøg af en køkkenkonsulent der opmåler køkkenet og aftaler nærmere med hver enkelt beboer omkring materialevalg mv. - Køkkenet vil derefter blive tegnet og udført ud fra det.

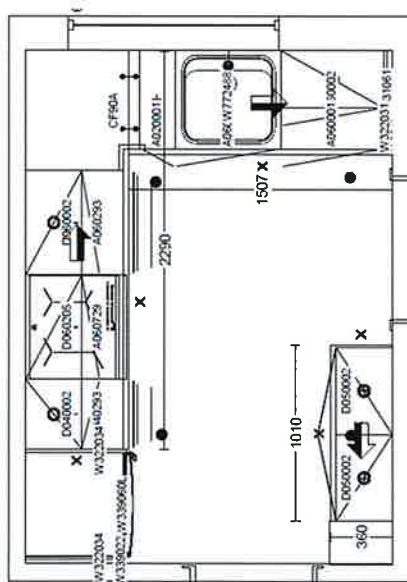
På de følgende sidder ses nogle vejledende eksempler på ny køkkenindretning. Der tages dog forbehold for ændringer der kan komme i forbindelse med de kommende opmålinger i boligerne. Der er flere forskellige typer indretning i de enkelte boliger som der naturligvis vil blive taget hensyn under opmålingen.

Tegningerne på de følgende sider er eksempler på to typer indretninger. Vi er klar over, at der kan være andre situationer indretningsmæssigt i de enkelte boliger som der vil blive taget højde for senere i forløbet. Såfremt projektet bliver vedtaget, vil der blive en konkret vurdering i hver enkelt bolig i forhold til ny køkkenindretning.

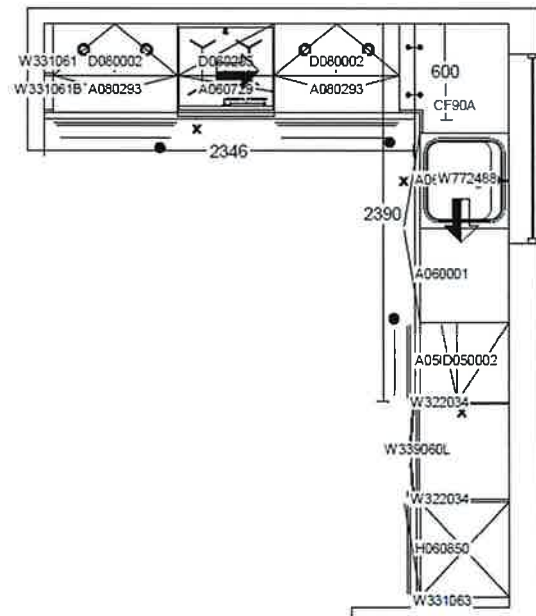
Type B



Eksist. Forhold



Nyt Køkken scenarie 1 (uden udvidelse)



Nyt Køkken scenarie 2 (med udvidelse)

Perspektiv Tegninger

Type A (med udvidelse)



Type B (med udvidelse)



Finansiering

Som det fremgår af byggebudgettet, er de samlede udgifter beregnet til 21.596.325,00 kr.

Såfremt renoveringen gennemføres, vil der som en del af finansieringen blive optaget et 30-årigt realkreditlån på 11.036.325,00 kr.

Engangsbeløbet fra afdelingens henlæggelser på kr. 8.000.000,00 dækker bl.a. de nye hvidevarer i form af indbygningsovn og induktionskogeplader. Derudover dækker beløbet det der i renoveringen betragtes som alm. driftsomkostninger.

Den samlede finansiering ser således ud:

30-årigt realkreditlån	kr. 11.036.325,00
Tilskud fra henlæggelser til drift og vedligeholdelse	kr. 8.000.000,00
Støtte fra BoligNæstved, Egen trækningsret	<u>kr. 2.560.000,00</u>

I alt

kr. 21.596.325,00

Den årlige ydelse på realkreditlånet er foreløbigt anslået til kr. 661.500. Der er indlagt en sikkerhedsmargin i både byggebudgettet og låneydelsen, men på grund af de betydelig pris- og renteudsving p.t. tages forbehold for justeringer af projektomfang og den endelige finansieringsudgift.

Tilskuddet fra henlæggelser til drift og vedligeholdelse på 8.000.000 kr. vil bestå af et 12-årigt lån af egne midler, med et årligt tilskud fra afdelingens henlæggelser på 700.000 kr. i perioden 2026-2036 og 300.000 kr. i 2037. Tilskuddet forudsætter en stigning i afdelingens henlæggelser på 100.000 kr. svarende til en gennemsnitlig huslejeforhøjelse på kr. 225 pr. måned. Den endelige huslejeforhøjelse på baggrund af henlæggelserne, vil blive indarbejdet i forbindelse med det samlede budget for 2026.

Gennemførelsen af projektet vil medføre en huslejeforhøjelse for alle 37 boliger i afdelingen. Den maksimale huslejeforhøjelse vil blive 31% bestående af 1.490 kr. pr. måned som følge af realkreditlånet og 225 kr. pr. måned som følge af stigning i henlæggelser.

Der tages forbehold for Organisationsbestyrelsens- samt for Næstved kommunes godkendelse af finansieringen.

Processen fremadrettet

Såfremt der stemmes ja til projektet på afdelingsmødet tirsdag d. 5. august 2025, vil **BOLIGNÆSTVED** straks arbejde videre med sagen. Referatet fra afdelingsmødet vil blive tilgængeligt på hjemmesiden. Vi tilstræber at komme i gang med udførelsen i november måned 2025. Nærmere tidsplan for renoveringen fastlægges i samarbejde med totalentreprenøren.

Bilag

Byggebudget d. 9. juli 2025

De 37 Huse afd. 001 - Minihelhedsplan
Rev. budget efter licitation

09-07-2025

Totalentreprise

Totalentreprise, Rådgivning

Byggepladsomkostninger, stillads, byggestyring mv.

Tag:

Asbestsanering vedr. tag, gavltrekanter og loftisolering 37

Komplet nyt tag med betontagsten og ny loftisolering 37

Kælder:

Udskiftning af facadedøre samt ny ventilation 37

Hulmursisolering 37

Nye køkkener 37

Håndværkerudgift på baggrund af tilbud 15.950.000,00

Uforudseelige udgifter 256.172,84 650.000,00

Håndværkerudgift inkl. moms (moms 4.150.000,00) 20.750.000,00

Byggesagshonorar (projektering, udbud og byggeledelse) 360.000,00

Byggelånsrenter 250.000,00

Omkostninger til låneoptagelse -

Revisor 22.500,00

Byggeskedefonden Grundlag 21.382.500 213.825,00

Udgifter i alt 21.596.325,00

37 stk. 21.596.325,00

Finansiering (37 stk)

30-årigt realkreditlån (kommunal garanti påkrævet) 11.036.325,00

Engangsbeløb fra afdelingens henlæggelser (konto 401) 8.000.000,00

Støtte fra BoligNæsted (trækningsret) 2.560.000,00

Finansiering i alt 21.596.325,00

Årlig ydelse til lån (Provenue beregning pr. 8. juli 2025) Anslået 661.500

Månedlig huslejestigning i kr. (snit) 1.490,00