

Afdeling 10 Birkehegnet
Til alle lejere

KK/JH
Dato: 18. marts 2024

Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde angående renovering af køkkener.

Der indkaldes hermed til ekstraordinært afdelingsmøde:

Onsdag den 3. april 2024, kl. 18.30

Teatersalen på Kobberbakkeskolen.

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent og stemmetællere
3. Præsentation af renoveringens indhold, overordnede økonomi og huslejekonsekvenser
4. Spørgsmål
5. Afstemning om renovering under reglerne for kollektiv råderet
6. Afrunding og tak for i aften

Såfremt der bliver flertal for projektet, og såfremt det efterfølgende bliver godkendt i Organisationsbestyrelsen, vil de lejere, der ønsker det, og som ikke tidl. har fået renoveret køkken, få mulighed for at bestille et nyt køkken mod en huslejeforhøjelse på 370 kr./måned.

Bemærk venligst, at såfremt projektet bliver vedtaget er det helt frivilligt om du ønsker at benytte dig af muligheden. Ønsker du det ikke, vil din husleje ikke blive berørt.

Venlig hilsen

Klaus Kjærbæk
projektchef
Teknisk afdeling

18. marts 2024

Renovering af køkkener i afd. 10 Birkehegnet

Indledning

I november måned 2023 påbegyndte BoligNæstved planlægningen af nye køkkener som et kollektivt råderetsprojekt. Det vil sige, at de beboere der ønskede det, kunne tilmelde sig ordningen. Fra administrationens side havde vi en forventning om ca. 20 tilmeldinger, men det viste sig at blive et langt større antal der tilmeldte sig. I dag er der 55 tilmeldinger og dette høje antal har væsentlig indflydelse på finansieringen – dvs. optagelse af realkreditlån, midler fra afdelingen og tilskud fra BoligNæstved. Derudover giver det større antal boliger, mulighed for at forhandle bedre priser for udførelse af arbejdet.

På baggrund af den overordnede økonomi som beskrevet ovenfor er det nødvendigt, at afholde et ekstraordinært afdelingsmøde der kan tage stilling til projektet og økonomien på ny. Dette har både fordele og ulemper.

Fordelen er at vi har vi haft mulighed for at indhente nye tilbud, og det er lykkedes at få en væsentligt bedre pris på de nye køkkener – det har stor indflydelse på huslejeforhøjelsen, der nu er beregnet til 370 kr./måned over 20 år jv. vedlagte budget.

Ulempen ved at der nu skal påbegyndes en ny proces med nyt afdelingsmøde mv. er, at tidsplanen bliver lidt forsinket. Det har hidtil været meningen, at projektet skulle opstartes i april måned, men efter de nye forhold, forventes køkkenrenoveringen i de første boliger at kunne udføres fra september 2024. Det betyder også at beboernes tilmeldinger herunder materialevalg skal foretages på ny. Derfor vil der efter afdelingsmødet blive en ny tilmeldingsproces med materialevalg, såfremt projektet vedtages. Alle tidligere tilmeldinger og materialevalg er hermed annulleret.

For at projektet kan blive en realitet, er det herudover nødvendigt med nogle godkendelser fra kommunens side. Det drejer sig om godkendelse af huslejestigning, optagelse af lån- herunder garantistillelse på lån. Der vil efter afdelingsmødet blive sendt ansøgninger til kommunen herom, og såfremt disse ansøgninger godkendes vil den videre planlægning kunne fortsætte. Det kan endvidere blive nødvendigt med fornyet behandling og godkendelse i Organisationsbestyrelsen.

I det følgende, vil omfanget af renoveringen blive beskrevet samt de underliggende betingelser for afstemningen.

Projekt

Renoveringen omhandler en fuld udskiftning af køkken som nærmere beskrevet herunder.

Køkkener

Mange af boligerne har stadig de oprindelige køkkener tilbage fra ejendommens opførelse, hvorfor det er tiltrængt med nye køkkener. Når et køkken er renoveret vil rummet fremstå som helt nyt med nye køkkenskabe, bordplader samt vægfliser. Alle vand og afløbsinstallationer vil ligeledes blive udskiftet.

Byggeprocessen i et køkken vil indeholde følgende.

Kollektivt råderetsarbejde:

- Demontering og bortskaffelse af alt eksist. køkkeninventar
- Komplet nyt køkken med indretning som vist på tegninger
- Nye installationer under vask, herunder forberedelse for Opvaskemaskine samt nyt blandingsbatteri
- Ny udtræks emhætte
- Nødvendig malerbehandling, omhandlende fugning og reparation op mod eksist. vægge
- Udskiftning af eksist. el kontakter til nye hvide kontakter over bordplade
- Opsætning af nye hvide 7x15 cm vægfliser over bordplader
- Nye spots under overskabe
- Aflukning mellem overskabe og loft

De beboere der har opvaskemaskine, og som dermed ikke skal bruge underskabet, vil i stedet kunne vælge et 80 cm. overskab med dobbelt låge, der evt. kan hænges på væggen over radiatoren.

På tegningerne er hjørnet under bordpladen blendet af, og der er placeret skuffeskabe på begge sider. Det er køkkenkonsulenternes holdning at dette gør køkkenet bedst anvendeligt. Hvis hjørnet ønskes lavet som det er i dag med hylder i hele hjørnet, er dette valg også en mulighed.

Køkkenet vil blive udført i høj kvalitet med en række nye faciliteter. Som vist på tegninger vil flest muligt underskabe blive med skuffeskabe med fuldt udtræk i metal og alt med softclose luk.

I forbindelse med at der opsættes nye køkkener, vil der blive mont. nye hvidevarer i form af indbygningsovn og induktionskogeplader i anerkendt fabrikat. Udskiftningen af hvidevarerne er ikke en del af det kollektive råderetsarbejde men dækkes af et driftstilskud. – Dette er nærmere beskrevet under afsnittet finansiering.

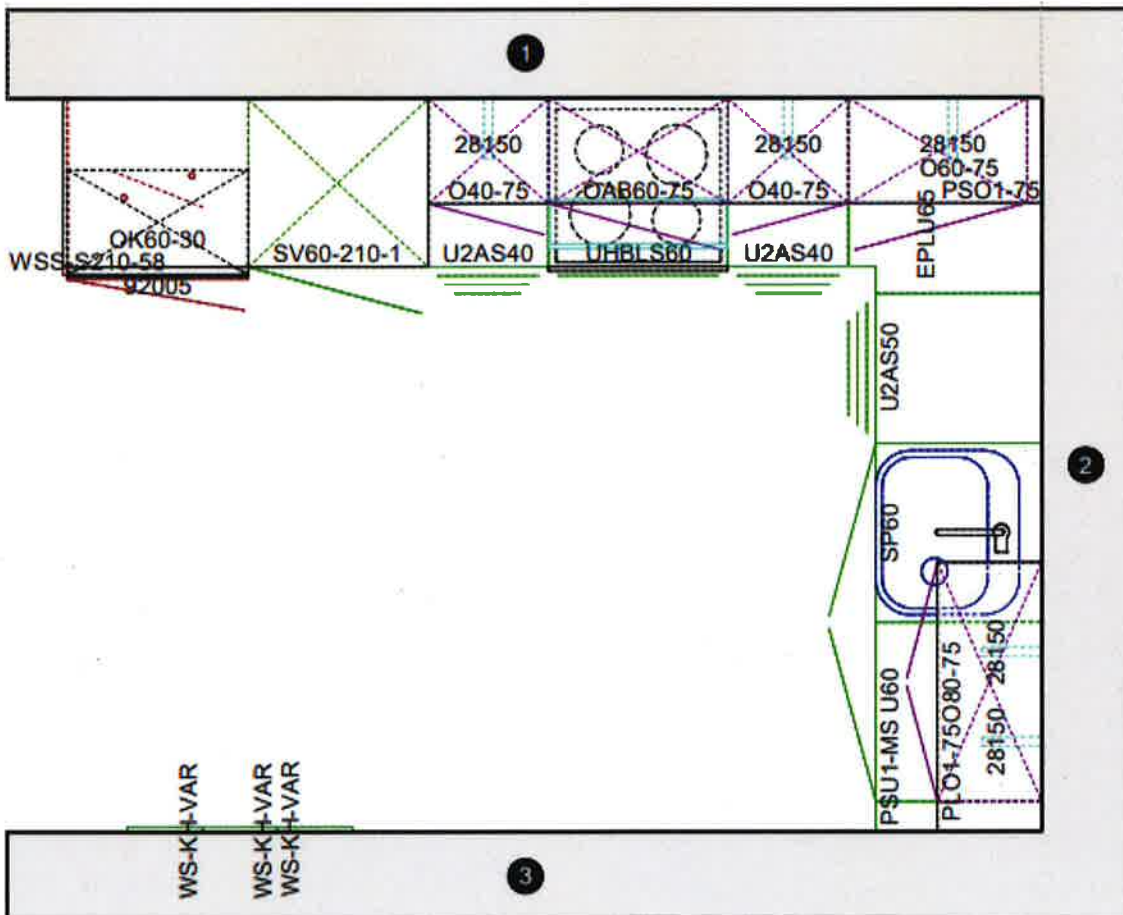
Køkkenet forventes at blive udført på 5 arbejdsdage fra mandag til fredag. Køkkenelementerne vil dog blive lev. i den enkelte bolig ugen før enten torsdag eller fredag.

Nedenfor ses eksempler på fremtidige køkkener. Der er vist indretninger for henholdsvis 2, 3 og 4 rumsboligerne. Der er ikke vist spejlvendte boliger.

To rumsbolig, model C, 3D



Tre rumsbolig, model B, plan



Tre rumsbolig, model B, 3D



Fire rumsbolig, model A, 3D



Bemærk – Køleskab er flyttet ned ved vindue for at give et bedre indkig i køkkenet fra stuen.

Finansiering

Som det fremgår af byggebudgettet, er der i finansieringen forudsat et samlet antal køkkener på 150 stk. og de samlede udgifter er beregnet til 13.132.500 kr.

Såfremt renoveringen gennemføres, vil der som en del af finansieringen blive optaget et 20-årigt realkreditlån på 8.256.000 kr.

Engangsbeløbet fra afdelingens henlæggelser på kr. 2.626.500 svarende til ca. 17.510 kr. pr. bolig, dækker nye hvidevarer i form af indbygningsovn og induktionskogeplader. Derudover dækker beløbet det der betragtes som alm. driftsomkostninger værende, vand- og afløbsinstallationer mv.

Den samlede finansiering ser således ud:

20-årigt realkreditlån	kr. 8.256.000
Engangsbeløb fra henlæggelser til hvidevarer og install.	kr. 2.626.500
Støtte fra egen trækningsret på kr. 15.000 pr. bolig	<u>kr. 2.250.000</u>

I alt

kr. 13.132.500

Den årlige ydelse på realkreditlånet er foreløbigt anslået til kr. 665.000. Der er indlagt en mindre sikkerhedsmargin i både byggebudgettet og låneydelsen, men på grund af usikkerheden i pris- og renteudsving tages der forbehold for justeringer af projektomfang og den endelige finansieringsudgift.

Finansieringen skal endeligt godkendes i Organisationsbestyrelsen efter vedtagelsen på afdelingsmødet.

Gennemførelsen af projektet vil medføre en huslejeforhøjelse for de beboere der tilmelder sig ordningen. Den maksimale huslejeforhøjelse vil blive på 370 kr/md.

Øvrige grundlag for afstemning

Afstemningen punkt 6. i dagsorden omhandler vedtagelse af renovering af køkkener under reglerne for kollektiv råderet. Derudover vedtages følgende forhold:

1. Boliger der tidligere har fået renoveret køkken med lån der ikke er udløbet, kan ikke tilmelde sig ordningen.
2. Administrationen kan efterfølgende renovere køkkener i puljer efter samme finansieringsmodel.
3. Administrationen kan udskifte køkkener ved fraflytning såfremt køkkenet i den konkrete bolig vurderes at være udtjent. Finansiering sker ved lån af afdelingens egne midler over 20 år.

Processen fremadrettet

Såfremt der stemmes ja til projektet på afdelingsmødet onsdag d. 3. april 2024, vil **BOLIGNÆSTVED** straks arbejde videre med sagen. Referatet fra afdelingsmødet vil blive tilgængeligt på hjemmesiden. Det tilstræbes at påbegynde udførelsen i de første køkkener til september 2024 og der forventes en samlet udførelsesperiode på 6 måneder. Nærmere tidsplan for renoveringen forventes fastlagt inden sommerferien.

Bilag

Byggebudget af 18. marts 2024

Totalentreprise (150 køkkener)

Murerarbejde	5.000,00
VVS arbejde	7.000,00
El arbejde	6.000,00
Snedker arbejde	38.000,00
Malerarbejde.	6.000,00

Håndværkerudgift på baggrund af tilbud				62.000,00
Uforudseelige udgifter				5.000,00
Håndværkerudgift inkl. moms	(moms	16.750,00	)	83.750,00
Byggesagshonorar (projektering, udbud og byggeledelse)				3.500,00
Byggelånsrenter				-
Omkostninger til låneoptagelse				-
Revisor				300,00
Byggeskedefonden	Grundlag			-
Udgifter i alt				87.550,00
		150 stk.		13.132.500,00
<u>Finansiering (150 stk)</u>				
20-årigt realkreditlån				8.256.000,00
Engangsbeløb fra afdelingens henlæggelser (konto 401)	20 %	17.510,00		2.626.500,00
Støtte fra BoligNæstet (trækningsret)		15.000,00	150,00	2.250.000,00
Finansiering i alt				13.132.500,00
Årlig ydelse til lån		Anslået		665.000
				-
Månedlig huslejestigning i kr. (snit)		4.433		370,00