

Afd. 310, Holme Olstrup  
Til alle lejere

LP/SH  
Dato: 14.03.2022

## **Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde vedr. udskiftning af vinduer og udvendige døre.**

**Onsdag den 30. marts 2022, kl. 18.30**

I selskabslokalet på Olstrupvej 103, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmetællere
4. Fremlæggelse, spørgsmål og svar vedr. projekt for udskiftning af vinduer og udvendige døre (samt etablering af elektronisk låsesystem) herunder økonomi, v/projektchef Klaus Kjærbæk.
5. Afstemning
6. Afrunding og tak for i aften

NB: Udskiftning af vinduer og døre er alene gældende for etape 1 og 2.  
Adresserne Olstrupvej 105-149 er derfor ikke omfattet.

Med venlig hilsen

  
Lisbeth Pyndt  
Driftschef  
Teknisk afdeling

## Udskiftning af vinduer op døre.

### Indledning

Afdeling 310, Holme Olstrup er opført i 3 etaper og dermed i forskellige årstal. Etape 1 og 2 er opført i årene henholdsvis 1983 og i 1986 – hvor etape 3 er opført i 2003. afdelingen har i alt 72 boliger.

I etape 1 og 2, altså boligerne Olstrupvej 3-51 og Olstrupvej 53-101, må vi desværre konstatere at vinduer og døre er i så dårlig stand at de ikke længere kan vedligeholdes. Derfor påtænkes udskiftning af vinduer og døre for disse 50 boliger i stueplan. Projektet vil omhandle alle elementer i stueplan værende hoveddør, terrassedøre og vinduespartier. Ovenlys er ikke inkluderet.

Vinduesudskiftningen er på drift- og vedligeholdelses budgettet planlagt og der er pt. opsparet 2 mio. kr. til formålet. Det henlagte beløb kan dog ikke dække hele udgiften og det bliver derfor nødvendigt at optage et realkreditlån hvor ydelsen dækkes af en huslejeforhøjelse. Konsekvenserne heraf er der redegjort for herunder.

### Finansiering.

Som det fremgår af byggebudgettet andrager de samlede udgifter 3.332.750 kr.

Såfremt vinduesudskiftningen gennemføres, vil der efter afleveringen blive optaget et udstøttet realkreditlån i afdelingen på 1.332.750 kr. som anført i budget

Realkreditlånet vil blive afdraget over 30 år.

Finansieringen ser således ud:

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Henlæggelser i afdelingen (konto 116) | 2.000.000 kr. |
| Udstøttet realkreditlån               | 1.332.750 kr. |

Gennemførelsen af projektet vil medføre en huslejeforhøjelse for alle beboere i afdelingen (72 boliger). Den maksimale huslejeforhøjelse vil blive 1,88 procent svarende til 17,0 kr/m<sup>2</sup> årligt.

### Processen fremadrettet.

Såfremt der stemmes ja til projektet på afdelingsmødet onsdag d. 30. marts 2022, vil **BOLIGNÆSTVED** straks arbejde videre med sagen. Referatet fra afdelingsmødet vil blive tilgængeligt på hjemmesiden. Der er travlhed blandt håndværkerne lige nu, men vi tilstræber at komme i gang med arbejdet i midten af Juni måned 2022 så vidt muligt.

Bilag.

Byggebudget 11. marts 2022

Totalentreprise i fm. udskiftning af vinduer og udvendige døre

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Honorar                 | 20.000,00 |
| Byggepladssomkostninger | 75.000,00 |

|                                          |              |
|------------------------------------------|--------------|
| Udskiftning af vinduer og udvendige døre | 2.350.000,00 |
| Isætning træ/alu vinduer med 3-lags glas |              |
| Elastisk fuge indv- og udv.              |              |
| hvide dæklistes indvendigt               |              |
| Diverse maler reparationer               |              |
| Diverse mure reparationer                |              |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Håndværkerudgift                                                 | 2.445.000,00        |
| Uforuseelige udgifter                                            | 100.000,00          |
| Håndværkerudgift inkl. moms      moms bl.      636.250,00        | 3.181.250,00        |
| Byggesagshonorar (udbud og byggeledelse)                         | 95.000,00           |
| Byggelånsrenter                                                  | 50.000,00           |
| Revisor                                                          | 6.500,00            |
| Byggeskadefonden                      Grundlag      3.332.750,00 | -                   |
| <b>Udgifter i alt</b>                                            | <b>3.332.750,00</b> |

Finansiering

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Realkreditlån              | 1.332.750,00 |
| Engangsbeløb fra konto 401 | 2.000.000,00 |

|                             |         |           |
|-----------------------------|---------|-----------|
| Årlig ydelse til lån        | Anslået | 93.000,00 |
| Nedsættelse af henlæggelser | Anslået | -         |

|                                                  |     |       |
|--------------------------------------------------|-----|-------|
| Månedlig gennemsnitlig huslejestigning i procent | %   | 1,88  |
| Månedlig gennemsnitlig huslejestigning i kr/m2   | kr. | 17,00 |