

Afd. 314, Skovburren
Til alle lejere

KK/SH
Dato: 07.03.2025

Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde angående renovering af køkkener

Der indkaldes hermed til ekstraordinært afdelingsmøde:

Onsdag den 26. marts 2025 kl. 18:30

i beboerlokalet på **Skovburren 260**, med følgende dagsorden:

1. Velkomst og introduktion til mødet v/projektchef Klaus Kjærbæk
2. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
3. Præsentation af renoveringens indhold, overordnede økonomi og huslejekonsekvenser v/projektchef Klaus Kjærbæk
4. Spørgsmål
5. Afstemning om renovering under reglerne for kollektiv råderet
6. Afrunding af mødet

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 max. 650,- kr./måned.

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

På **BOLIGNÆSTVED**'s vegne

Venlig hilsen

 **BOLIGNÆSTVED**
BOLIG MED NÆRHED

Klaus Konrad Kjærbæk
Projektchef
kk@bolignaestved.dk

+bilag

7. marts 2025

Renovering af køkkener i afd. 314 Skovburren

Indledning

Boligerne i Skovburren er opført i 1996-1998 med i alt 72 boliger og et fælleshus.

Det blev på afdelingsmødet i 2020 besluttet at der ønskes mulighed for udskiftning af køkken over reglerne for kollektiv råderet. I denne ordning er det frivilligt om man som beboer ønsker at gøre brug af ordningen.

For at projektet kan blive en realitet skal der afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning med nærmere beskrivelse af projektets indhold og af økonomien herunder den konsekvens det får for huslejen – som der her er indkaldt til.

Såfremt det ekstra ordinære afdelingsmøde vedtager projektet, vil det herefter blive muligt at bestille et nyt køkken som det beskrives i det følgende materiale.



Projekt

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

Køkkener

Da boligerne stadig er forholdsvis nye er køkkenerne i boligerne de oprindelige køkkener tilbage fra ejendommens opførelse. Når et køkken er renoveret vil rummet fremstå som helt nyt med nye køkkenskabe, samt bordplader. 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
- Over bordplade opsættes glasfilt med maling i høj glans
- Glasplade opsættes over kogeplader
- Nye spots under overskabe
- Aflukning mellem overskabe og loft

Køkkenet vil blive udført i høj kvalitet med en række nye faciliteter. Flest muligt underskabe bliver med skuffeskabe med fuldt udtræk i metal og alt med softclose luk.

Vægge omkring køleskabe forventes i renoveringen at blive fjernet.

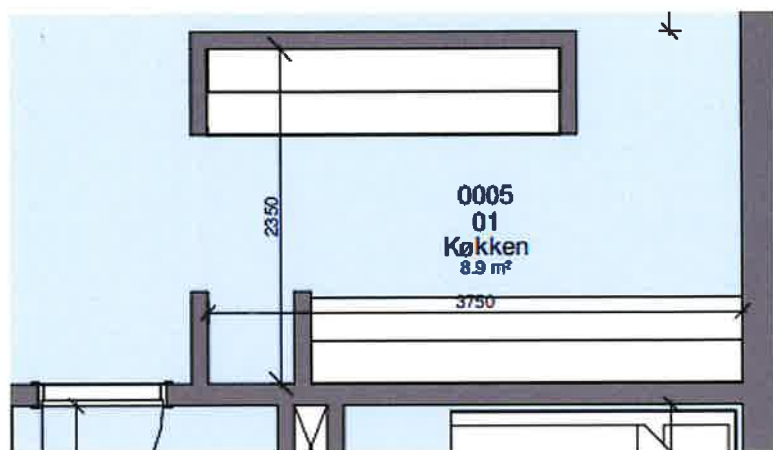
I forbindelse med at der opsættes nye køkkener, vil der blive mont. nye hvidevarer i form af indbygningsovn og induktionskogeplader i anerkendt fabrikat. Udskiftningen af hvidevarerne er ikke en del af det kollektive råderetsarbejde men dækkes af et driftstilskud. – Dette er nærmere beskrevet under afsnittet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

Køkkenet forventes at blive udført på ca. 8 arbejdsdage. Køkkenelementerne vil dog blive lev. i den enkelte bolig inden opstart.

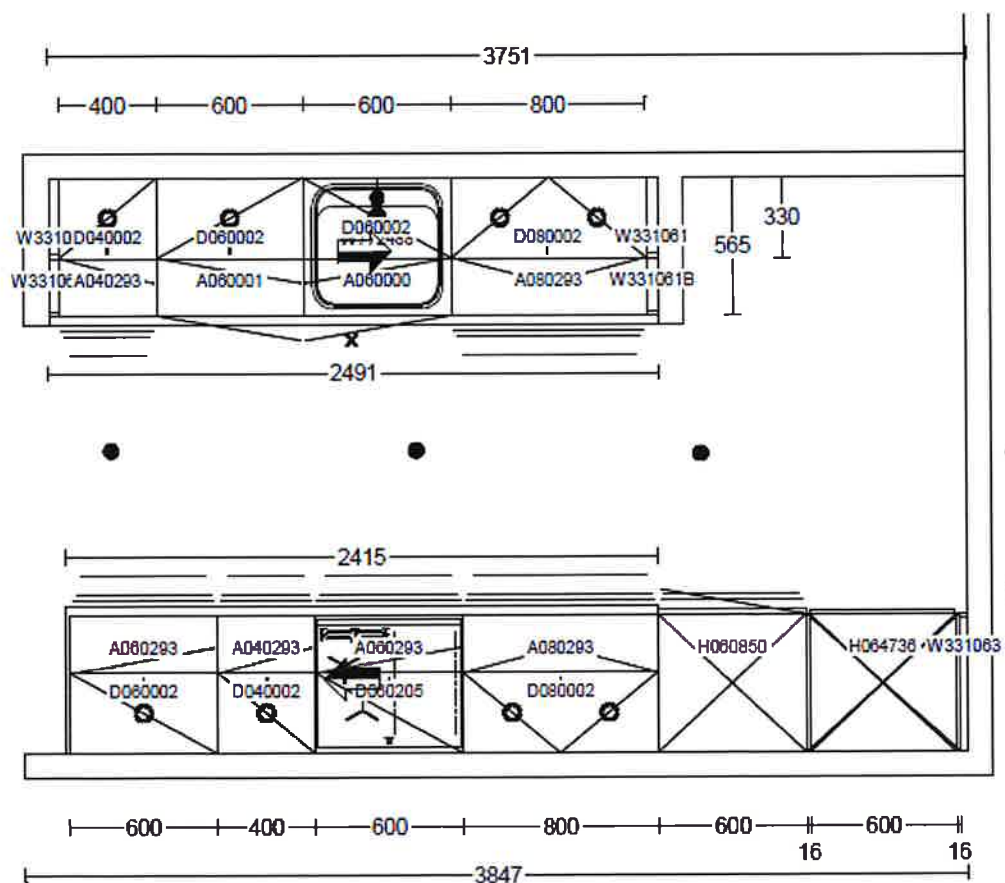
Nedenfor ses vejledende eksempler på fremtidige køkkener. Der kan forekomme ændringer efter nærmere besigtigelse

To rumsbolig

To rumsbolig, plantegning eksisterende køkken



To rumsbolig, plantegning fremtidig køkken



To rumsbolig, perspektiv 1



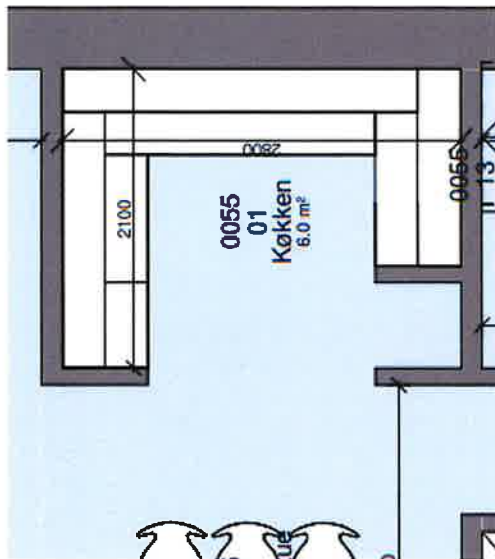
Eksisterende vægge ved tidl. køleskabsplacering fjernes og køleskab rykkes til modsatte ende i højskab.

To rumsbolig, perspektiv 2

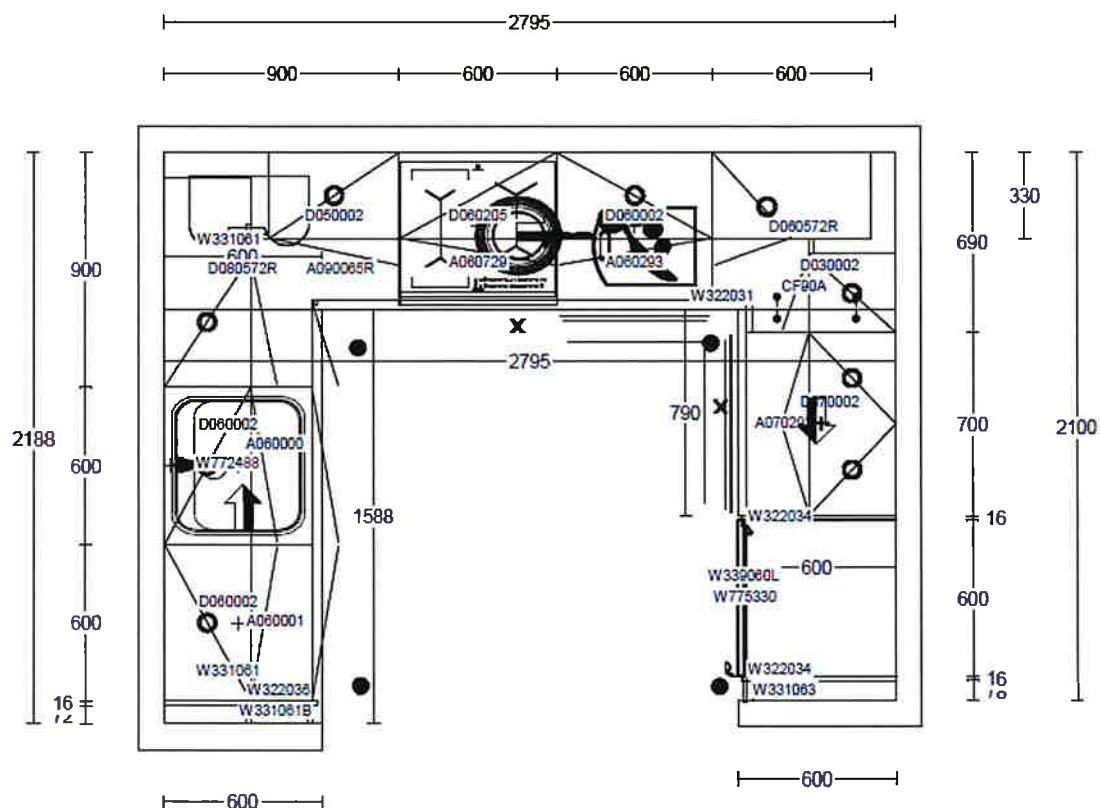


Tre rumsbolig

Tre rumsbolig, plantegning eksisterende køkken



Tre rumsbolig, plantegning fremtidig køkken



Tre rumsbolig, perspektiv 1



Eksisterende væg mellem køleskab og køkkenelementer fjernes.

Tre rumsbolig, perspektiv 2



Finansiering

Som det fremgår af byggebudgettet, er der i finansieringen forudsat et samlet antal køkkener på 30 stk. og de samlede udgifter er beregnet til 4.423.500 kr.

Såfremt renoveringen gennemføres, vil der som en del af finansieringen blive optaget et 20-årigt realkreditlån på 2.983.500 kr.

Engangsbeløbet fra afdelingens henlæggelser på kr. 690.000 svarende til 23.000 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. 2.983.500
Engangsbeløb fra henlæggelser til hvidevarer og install.	kr. 690.000
Støtte fra egen trækingsret på kr. 25.000 pr. bolig	<u>kr. 750.000</u>

I alt

kr. 4.423.500

Den årlige ydelse på realkreditlånet er foreløbigt anslået til kr. 690.000. Der er indlagt en mindre sikkerhedsmargin i både byggebudgettet og låneydelsen, men på grund af usikkerheden i pris- og rentesving tages der forbehold for justeringer af projektomfang og den endelige finansieringsudgift.

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

Gennemførelsen af projektet vil medføre en huslejeforhøjelse for de beboere der tilmelder sig ordningen. Den maksimale huslejeforhøjelse vil blive på 650 kr/md.

Øvrige grundlag for afstemning

Afstemningen punkt 5. i dagsorden omhandler vedtagelse af renovering af køkkener under reglerne for kollektiv råderet. Derudover vedtages følgende forhold:

1. Boliger der tidligere har fået renoveret køkkenet 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 vil **BOLIGNÆSTVED** straks arbejde videre med sagen. Referatet fra afdelingsmødet vil blive tilgængeligt på hjemmesiden. Det tilstræbes at påbegynde udførelsen af de første køkkener i august 2025. Nærmere tidsplan for renoveringen forventes fastlagt i månederne efter afdelingsmødet.

Bilag

Byggebudget af 7. marts 2025

Budget for udskiftning af køkkener

Nye køkkener som beskrevet i informationsmaterialet for afdelingsmødet

Budgetteret håndværkerudgift				110.000,00
Uforudseelige udgifter				5.000,00
Håndværkerudgift inkl. moms (moms 28.750,00)				143.750,00
Byggesagshonorar (projektering, udbud og byggeledelse)				3.500,00
Byggelånsrenter				-
Omkostninger til låneoptagelse				-
Revisor				200,00
Byggeskedefonden	Grundlag			-
Udgifter i alt				147.450,00
	Stk	30		4.423.500,00
<u>Finansiering (30 stk)</u>				
			3.673.500,00	2.983.500,00
Engangsbeløb fra afdelingens henlæggelser (konto 401)	Kr	23.000,00		690.000,00
Støtte fra BoligNæsted (trækningsret) 25000	Stk	30		750.000,00
Finansiering i alt				4.423.500,00
Årlig ydelse til lån (På bg. af låneberegning foretaget d. 3. marts 2025)		Anslået		232.000
				-
Månedlig huslejestigning i kr. pr. bolig		7.800		650,00