

**Afd. 503, Tårnparken
Til alle lejere**

KK/SH
Dato: 05.03.2025

**Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde
vedr. kollektiv forbedring af
badeværelser incl. faldstammer og vandinstallationer**

Der indkaldes hermed til ekstraordinært afdelingsmøde:

Mandag den 24. marts 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. Præsentation af projektindhold, overordnede økonomi og huslejekonsekvenser v/projektchef Klaus Kjærbæk
4. Spørgsmål
5. Afstemning om projekt
6. Afrunding af mødet

Såfremt der bliver flertal for projektet, og såfremt det efterfølgende bliver godkendt i Organisationsbestyrelsen, vil projektet blive gennemført.

På **BOLIGNÆSTVED**'s vegne

Venlig hilsen

 **BOLIGNÆSTVED**
BOLIG MED NÆRHED

Klaus Konrad Kjærbæk
Projektchef
kk@bolignaestved.dk

+bilag

05.03.2025

Renovering af badeværelser i afd. 503 Tårnparken

Indledning

Afdeling 503, Tårnparken er opført i 1968 og årene frem. Afdelingen har i alt 81 boliger. Bebyggelsen fremstår i det store hele som den er opført, dog er ejendommene vedligeholdt gennem tiden både indvendigt- og udvendigt.

Boligerne er nu snart 60 år gamle, og det vurderes, at der er behov for en renovering, da de fleste boliger har de helt oprindelige badeværelser. Derudover ses der tæring på faldstammer og vandinstallationer, som vurderes at være udtjent.

På baggrund af ovenstående har vi udarbejdet en plan for renovering af de bygningsdele, som det er nødvendigt at tage hånd om. I det følgende materiale vil vi redegøre for projektets indhold, hvad det vil koste samt en samlet finansieringsplan for renoveringen.

For at holde huslejen på et rimeligt niveau efter renovering indgår der væsentlig støtte fra BoligNæstved, hvilket fremgår under afsnittet "finansiering".

I det følgende redegøres der for renoveringens indhold og økonomi samt huslejekonsekvens.

Såfremt afdelingsmødet ved en flertalsafstemning beslutter at gennemføre projektet, vil alle boliger få et nyt badeværelse.



Projektet omhandler

Renoveringen omhandler nye badeværelser samt installationer.

Renovering af boligernes badeværelser omhandler følgende:

- Demontering af alt inventar, faldstammer, installationer mv.
- Bortskaffelse af eksist. terrazzo gulve ned til betondæk
- Nye installationsskakte
- Nye vandinstallationer i badeværelset samt nye stigestrenge
- Nye faldstammer
- Opbygning af nye gulve med fliser og linjeafløb langs væg i bruseområde
- Nye vægfliser i bruseområde
- Ny glas brusevæg samt buet bruseforhæng
- Nye nedforskallede gipslofter med led spots
- Ny belysning over det nye bredde spejl
- Nyt el kontakt ved spejl
- Væghængt toilet samt vaskeskab med skuffer

De nye badeværelser vil efter renovering fremstå som helt nye rum hvor alt er fornyet som det fremgår ovenfor.

I badeværelset vil der blive lavet nyt bruseområde med afløb langs væg og glasbrusevæg, nyt vaskeskab med skuffer og porcelænsvask samt ny installationsskakt med væghængt toilet. Der vil blive lagt fliser på gulvet og opsat fliser på vægge bruseområde. Se foto til inspiration nedenfor:



Badeværelse som helhed



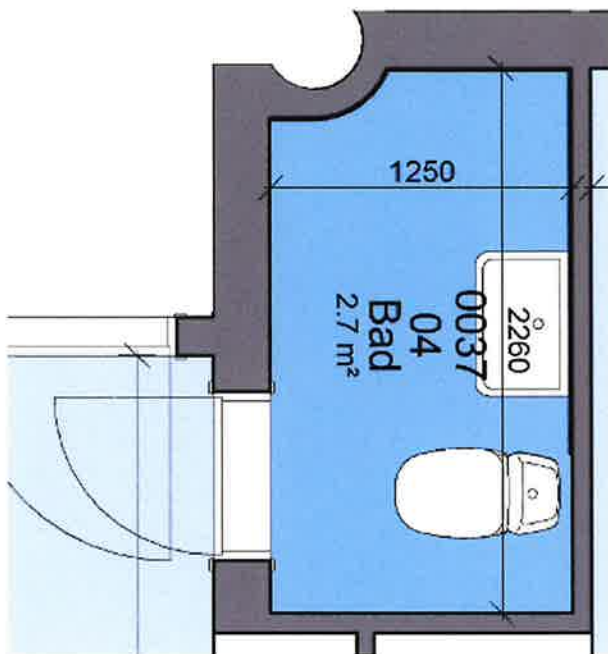
Væghængt toilet



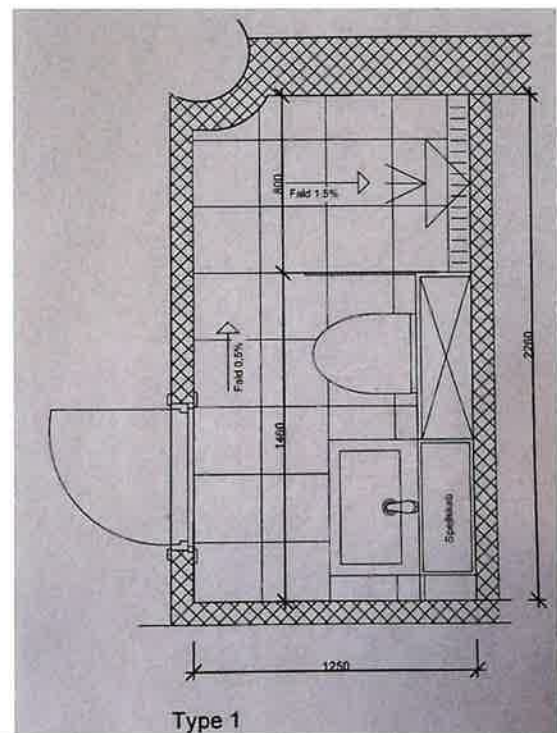
Bruseområde m. linjeafløb

Badeværelserne er ikke helt ens og det vil der vil naturligvis blive taget hensyn til i den kommende renovering. De nye badeværelser vil blive indrettet sådan at de 3 funktioner, altså bruseområde, vask og toilet er adskilt og med afskærmet bruseområde. Bag det væghængte toilet vil der blive lavet en ny teknikskakt til den nye faldstamme og de nye vandinstallationer samt nye vandmålere. Alle de eksist. synlige rør på væggene vil blive fjernet. Nedenfor ses tegninger der viser eksist. forhold og en tegning der viser indretningen efter renovering.

Type 1

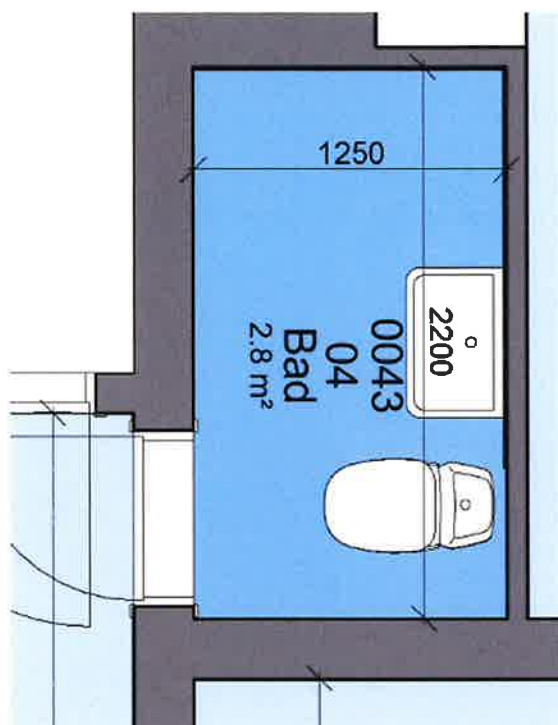


Eksist. forhold

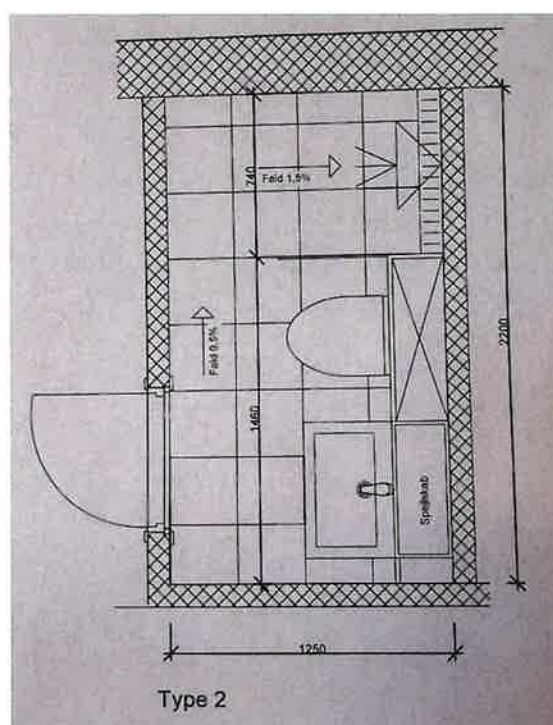


Nyt badeværelse

Type 2

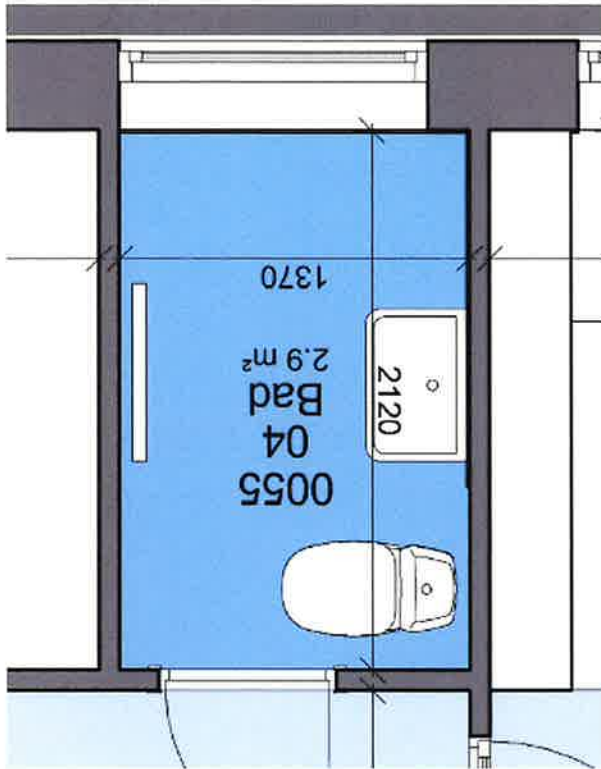


Eksist. Forhold

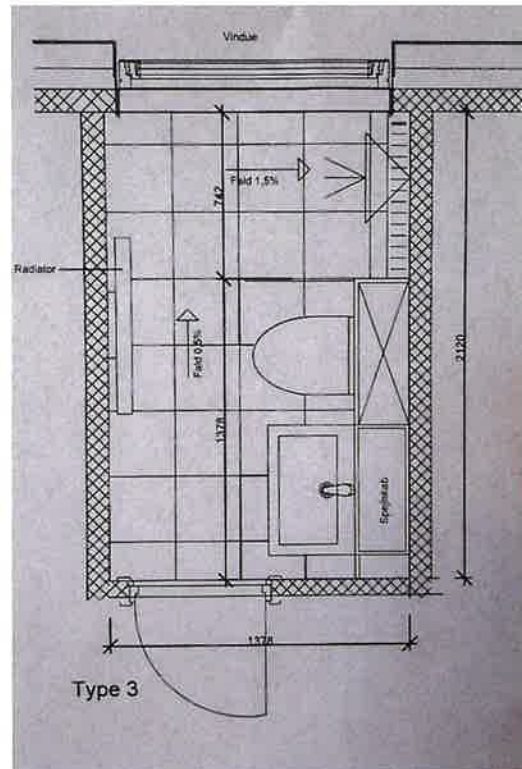


Nyt Badeværelse

Type 3



Eksist. forhold



Nyt badeværelse

Materialevalg

Der vil være mulighed for at vælge mellem udvalgte materialer til badeværelset i form af 2 forskellige flisefarver – en grå og en beige i formatet 30x30 cm.

Under byggeriet

Under renoveringen af badeværelset vil der blive opsat en bade- og toiletvogn i gården så tæt på boligen som det er muligt. Hver bolig vil have sit eget bade- og toiletrum under renoveringen.

Finansiering

Som det fremgår af byggebudgettet, er de samlede udgifter beregnet til 21.666.228,36 kr.

Såfremt renoveringen gennemføres, vil der som en del af finansieringen blive optaget et 30-årigt realkreditlån på 10.974.737,02 kr.

Den samlede finansiering ser således ud:

30-årigt realkreditlån	kr. 10.974.737,02
Tilskud fra henlæggelser til drift og vedligeholdelse	kr. 8.666.491,35
Støtte fra BoligNæstved, Egen trækingsret på kr. 25.000 pr. bolig	kr. 2.025.000,00

I alt **kr. 21.666.228,36**

Den årlige ydelse på realkreditlånet er foreløbigt anslået og kan ændre sig. Der er derfor indlagt en sikkerhedsmargin i både byggebudgettet og låneydelsen. På grund af de betydelig pris- og renteusving p.t. tages der forbehold for justeringer af projektomfang og den endelige finansieringsudgift.

Gennemførelsen af projektet vil medføre en huslejeforhøjelse for alle 81 boliger i afdelingen. Den gennemsnitlige huslejeforhøjelse vil på baggrund af realkreditlånet udgøre kr. 700 pr. måned.

Tilskuddet fra henlæggelser til drift og vedligeholdelse vil bestå af et 10-årigt lån af egne midler, med et årligt tilskud fra afdelingens henlæggelser svarende til 1/10 del af de 8.666.491 kr. Tilskuddet forudsætter en årlig stigning i 10 år i afdelingens henlæggelser på 110.000 kr. svarende til en gennemsnitlig huslejeforhøjelse på kr. 114 pr. måned. Den endelige huslejeforhøjelse på baggrund af henlæggelserne, vil blive udarbejdet i forbindelse med det samlede budget for 2026.

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

Processen fremadrettet

Såfremt der stemmes ja til projektet på afdelingsmødet mandag d. 24. marts 2025, vil **BOLIGNÆSTVED** straks arbejde videre med sagen. Referatet fra afdelingsmødet vil blive tilgængeligt på hjemmesiden.

Vi tilstræber at komme i gang med arbejdet i starten af efteråret 2025. Nærmere tidsplan for renoveringen fastlægges efter afdelingsmødet.

Bilag

Byggebudget af 5. marts 2025

Byggebudget - Renovering, Badeværelser og installationer

Totalentreprise

Projekteringsydelser	160.000,00
Byggepladsomkostninger, byggestyring, bade- og toiletvogne mv.	1.100.000,00

Projekt

Nye badeværelser	81	160.000,00	12.960.000,00
Nye stigestrenge, vand og varme samt faldstammer	81	12.000,00	972.000,00
El-installationer, afsat	81	7.000,00	567.000,00
Blødgøringsanlæg	3	60.000,00	180.000,00

Håndværkerudgift	15.939.000,00
------------------	---------------

Uforudseelige udgifter	650.000,00
------------------------	------------

Håndværkerudgift inkl. moms (moms 4.147.250,00)	20.736.250,00
--	---------------

Byggesagshonorar (projektering, udbud og byggeledelse)	2 %	414.725,00
--	-----	------------

Byggelånsrenter	30.000,00
-----------------	-----------

Omkostninger til låneoptagelse	250.000,00
--------------------------------	------------

Revisor	20.736,25
---------	-----------

Byggeskedefonden	Grundlag	21.451.711,25	214.517,11
------------------	----------	---------------	------------

Udgifter i alt	21.666.228,36
-----------------------	----------------------

Finansiering

30-årigt realkreditlån (kommunal garanti?)	10.974.737,02
--	---------------

Engangsbeløb fra afdelingens henlæggelser (konto 401)	40 %	8.666.491,35
---	------	--------------

Støtte fra BoligNæstved (trækningsret)	25.000,00	81	2.025.000,00
--	-----------	----	--------------

Finansiering i alt	21.666.228,36
---------------------------	----------------------

Årlig ydelse til lån	Anslået	675.000
----------------------	---------	---------

Løbende ydelsesstøtte fra BoligNæstved, aftrappes over 30 år	Anslået	
--	---------	--

Månedlig huslejestigning i kr. (snit)	8.400	700,00
---------------------------------------	-------	--------