

Huslejekonsekvens godkendt 14. november 2020

Huslejekonsekvenserne ved sidste afstemning var baseret på følgende budget:

Udførelsesomkostninger:

Håndværkerudgifter	41.712.000
Uforudsete udgifter	7.854.882
Rådgivning og andre omkostninger	6.389.461
Finansieringsomkostninger	<u>2.257.657</u>
Samlede omkostninger inkl. moms	58.214.000

Godkendt huslejestigning ud fra ovenstående budget var med en årsleje på 826,24 kr. pr. kvm. Svarende til en stigning på 10,11%. Eksempler på hvad en huslejestigning på 10,11% betyder for forskellige typer af lejemaal kan ses i Tema/Husavis fra oktober 2020.

Huslejekonsekvenser budget september 2022:

Huslejekonsekvenserne er baseret på følgende budget:

Udførelsesomkostninger:

Håndværkerudgifter	59.935.897
Uforudsete udgifter	5.993.590
Rådgivning og andre omkostninger*	12.190.899
Finansieringsomkostninger	<u>2.740.563</u>
Samlede omkostninger inkl. Moms	80.860.948

*herunder prøveopgang, vandbeholdere, særlig beboerhåndtering, ekstra drifttimer og materialestigninger

Lejekonsekvens - realkreditlån, løbetid 30 år

Ydelse på realkreditlån over 30 år (Ydelsesprocent i forhold til nettoprovenue = 5,81 %)		4.079.837
Nuværende leje pr. kvm. pr. 1. januar 2022	750,84	
Lejeforhøjelse årligt pr.	172,62	22,99%
Ændring af driftsbudget som følge af forbedrings- og opretningsarbejder mv.	8,46	1,13%
Ny årsleje - kr. pr. kvm	915,00	21,86%

Eksempler på husleje pr. måned med denne lejekonsekvens *

Boligtype	Antal	Bolig/m ²	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	1	51,54	3.225	705	3.930
Familiebolig	1	53,15	3.326	727	4.053
Familiebolig	2	56,94	3.563	779	4.342
Familiebolig	2	81,19	5.080	1.111	6.191
Familiebolig	3	63,09	3.948	863	4.810
Familiebolig	3	93,53	5.852	1.279	7.131
Familiebolig	4	93,94	5.878	1.285	7.163
Familiebolig	4	108,38	6.781	1.482	8.264
Familiebolig	5	129,89	8.127	1.777	9.904
Familiebolig	5	124,21	7.772	1.699	9.471

* Vi har af hensyn til overskueligheden kun taget den største og den mindste type med indenfor de enkelte boligstørrelser. Der kan forekomme mindre afvigelser i forhold til den konkrete husleje.

Bilag 1

Afstemning om udskiftning af installationer i Afd. 060-0 Maglekær ved Ekstraordinært afdelingsmøde d. 13. september kl. 19.00 i AKB's beboerhus, Agerkær 40

BAGGRUND FOR AFSTEMNING

Ved den ekstraordinære generalforsamling den 14. november 2020 blev det godkendt at igangsætte reovering af afdelingens afløbs- og brugsvandsinstallationer. Siden november 2020 har rådgiver arbejdet på at tegne og beskrive de arbejder, der skal udføres, og der blev indhentet tilbud i april 2022. De indkomne tilbud viste sig desværre at ligge langt over det budget, som afdelingen godkendte d. 14. november 2020.

Der er nu opstillet et nyt og højere budget og det er på baggrund af dette budget der nu skal foretages en ny afstemning om igangsætning af reovering af afdelingens afløbs- og brugsvandinstallationer.

SAMME PROJEKT

Grundlæggende er der tale om det samme projekt som tidligere godkendt, hvor alle installationer som er placeret i teknikskakt bag ved køkkenskabene, dvs. faldstammer, nedløbsrør og vandrør udskiftes. Ligeledes udskiftes afgreningsrør til toilet samt afgreningsrør og gulv afløb i brusenichen i den forbindelse vil der blive lagt nye fliser i brusenichen, eller hvis der er terrazzogulv, repareret og slebet. Samtidig udskiftes radiatoren i badeværelset, vandrør og vandhane i køkken og i forbindelse med montering af nye vandrør, monteres der forbrugsmålere på det kolde og det varme vand i alle boliger. Fremover vil den enkelte bolig derfor skulle betale efter eget forbrug og ikke som i dag, efter fordelingstal af afdelingens samlede forbrug. Endelig opdateres elinstallationer i alle køkkener til gældende standard og i det omfang dette ikke allerede er udført, udskiftes boligernes gamle elinstallationer (stofledninger).

August 2022

Bygherre: Lejerbo Afd. 060-0 Maglekær
Administrator: pr. 01.01.2023 Domea.dk
Bygherrerådgiver: T2 Rådgivende Ingeniører A/S
Totalrådgiver: Friis Andersen Arkitekter A/S

HVAD VI LÆRTE AF PRØVEOPGANGEN

Som led i det tidligere godkendte budget, blev der i 2021 udført en prøveopgang. Prøveopgangen blev udført i en opgang som typemæssigt er dækkende for langt de fleste boliger. Prøveopgangen medvirker til, at vi vil få færre overraskelser i den endelige udførelse, til fordel for økonomien og tiden. I vores prøveopgang lærte vi, at;

- Ventilationshuller bag køkkenskabe kræver lukning og overfladebehandling.
- At radiatorrør i badeværelser er i dårligere stand end forventet
- At der er større omfang af malerarbejde end forudset.
- At rørføringer har indflydelse på køkkenløsninger og omvendt.
- Miljøforhold giver tidsmæssige udfordringer pga. længere udførelsestid i hver bolig og kræver specielle arbejdsmetoder mht. affaldshåndtering og god afskærmning mod støvspreddning med støvvægge

HVORNÅR GÅR ARBEJDET I GANG.

Hvis vi på afdelingsmødet godkender den aktuelle økonomi, vil Totalrådgiver igangsætte et nyt udbud (EU-udbud) med henblik på at finde den entreprenør som skal udføre arbejdet. Valg af entreprenør forventes afsluttet omkring april næste år. Samlet set er der derfor en forventet opstart/ byggepladsanstilling primo maj 2023 og med forventet færdiggørelse/afslutning af renoveringen, dec. 2024.

HVORDAN ER PROJEKTET ORGANISERET

Domea er pr. 1. januar 2023 afdelingens nye administrationselskab. Domea indgår derfor også som projektleder i installationsprojektet, med hovedansvar for de økonomiske-, juridiske- og beboerdemokratiske processer. T2 Rådgivende ingeniører A/S (T2) er bygherrerådgiver og har som led i det tidligere godkendte budget, stået for bl.a. byggeprogram og rådgiverudbud. T2 vil fremadrettet tilse, at totalrådgiveren bl.a. udfører de nødvendige tilsyns- og kontrolarbejder. Friis Andersens Arkitekter (FA) blev vinder af totalrådgiverudbuddet. FA har stået for projektering og udbud samt byggeledelse ved prøveopgang. FA vil fremadrettet stå for det kommende udbud (EU-udbud) samt byggeledelsen under udførelsen.

BADE- OG TOILETVOGNE SAMT KØKKENVOGNE

For at komme til teknikskakten er det nødvendigt at demontere boligernes køkkener, ligesom vand og afløb fjernes i en periode. Der er således tale om omfattende arbejder som betyder, at du ikke vil kunne benytte køkken og bad så længe der arbejdes i din opgang, dvs. i en periode på ca. 4-5 uger. Lige så længe der arbejdes i din bolig og opgang, lige så længe vil du have adgang til toilet- og badevogn samt en køkkenvogn. Der stilles ét toilet/baderum til rådighed for hver lejemål mens køkkenvogn skal deles mellem 2 lejemål. Toiletvognen vil altid blive opstillet så tæt ved den opgang som arbejder foregår i. For de beboere som måtte ønske det, vil der også blive opstillet et tørkloset i lejligheden og som vil blive tømt et passende antal gange hver uge. Endelig vil der også på hver sal i trappeopgangen, blive etableret en mulighed for at tappe koldt vand til kaffe/the, tandbørstning, fingervask og lignende.

KØKKENUDSKIFTNING ELLER GENMONTERING AF KØKKEN

Selv om du tidligere har sagt ja eller nej til et køkken over den kollektive råderet, vil du som følge af de store budgetændringerne på installationsprojektet, blive spurgt en gang til. Alle beboere vil derfor, efter godkendelse af installationsprojektet, få tilsendt revideret pris og huslejekonsekvens ved valg af nyt køkken.

Uanset om du får genmonteret dit gamle køkken eller får et nyt køkken gælder, at du får udført nye elinstallationer efter dagens standard, hvilket bl.a. medfører flere stikkontakter ved bordpladen. Ligeledes vil alle få leveret og monteret et nyt blandingsbatteri til køkkenvask – ved nye køkkener bliver det dog monteret af køkkenmontøren, men stadig med omkostningen indeholdt i installationsprojektet. Ligeledes vil alle de- og genmonteringsomkostninger af køkkener, nyt som gammelt, være indeholdt i projektet uanset dette udføres i projektet eller efterfølgende af køkkenmontøren.

For de beboere som vælger at få nyt køkken, vil dette skulle monteres umiddelbart efter at installationsprojektet er afsluttet. I installationsprojektet afsluttes køkkenvægge og -loft malebehandlede og med installationer klar til montering af nyt køkken. Montering af nyt køkken udføres af køkkenleverandørens egen montør. Der vil under installationsprojektet blive foretaget en koordinering mht. til tidspunkt for hvornår køkkenmontøren kan starte med monteringen af dit nye køkken og du vil i god tid blive orienteret om tidspunkt, direkte fra køkkenmontøren.

Bemærk at køkkenvogn kun stilles til rådighed indtil renoveringsprojektet og evt. genmontering af gammelt køkken er afsluttet i din opgang. De boliger som skal have nyt køkken, skal derfor selv finde en løsning i periode efter renoveringsprojektet er afsluttet, til køkkenmontøren er færdig med montering af køkken (typisk 3-5 dage).

Hvis du er en af de beboere som skal have genopstillet det nuværende køkken, vil dit køkken blive nedtaget med stor forsigtighed og stillet i et midlertidigt depot. Genopsætning vil foregå med så få ændringer som muligt: Hvis du har haft fliser på køkkenvæggen mod badeværelset, vil der blive opsat nye fliser med mulighed for at vælge mellem 3 flisefarver (ensfarvede). Har du en pladebeklædning, vil der blive opsat en ny pladebeklædning som malerbehandles. Det nye blandingsbatteri vil blive monteret i bordpladen og skureliste mellem bordplade og væg udskiftes til nye skurelister.

ADGANG TIL BOLIGEN (OG EVT. KÆLDERRUM)

Arbejdet vil blive varslet i god tid:

-Senest 3 måneder inden opstart udsender Domea en orienteringsskrivelse om hvornår arbejdet kræver adgang til din bolig.

-3 uger inden opstart i din bolig udsender entreprenøren en varsling med besked om hvorledes du skal forholde dig mht. rydning af køkken, badeværelse entre, evt. kælderrum mv. samt nøgle til boligen og endelig

-3 dage inden opstart i din bolig modtager du igen en varslingskrivelse fra entreprenøren.

Da installationerne løber under loftet i kælderen, kan der også blive behov for adgang til dit kælderrum som du, i den forbindelse, skal tømme for genstande. Der vil blive oprettet midlertidige depotrum hvor dine ting kan opbevares til du får dit eget kælderrum tilbage. Du vil blive varslet i god tid om hvornår du skal have tømt dit kælderrum.

OPGANGSMØDER

Ud over ovennævnte varslinger, vil der umiddelbart inden udførelse i din opgang blive afholdt opgangsmøder (4-8 opgange), hvor entreprenøren fortæller om hvad der skal ske, hvordan arbejdet vil påvirke dig og hvad du selv skal gøre før opstart - kort sagt information om **"alt det praktiske"**