

**Afdeling 135 Charlottesager  
Ekstraordinært afdelingsmøde  
Onsdag den 2. november 2022**

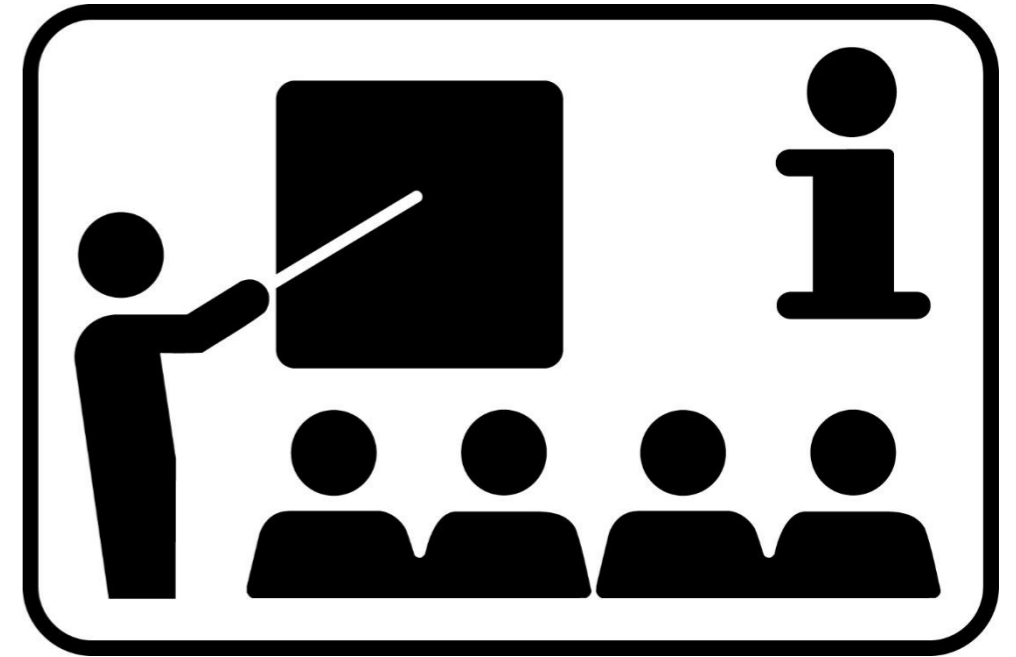


**VIBO**



# DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Gennemgang af tilstandsrapporter
4. Præsentation af fysisk helhedsplan for Afd. 135 Charlotteager
5. Afstemning om gennemførelse af den fysiske helhedsplan omhandlende renoveringsarbejder for i alt 14.334.822 kr. med en samlet huslejestigning på 2%



VIBO



# VALG AF DIRIGENT

**VIBO**



# VALG AF REFERENT

**VIBO**



# GENNEMGANG AF TILSTANDSRAPPORT

**VIBO**



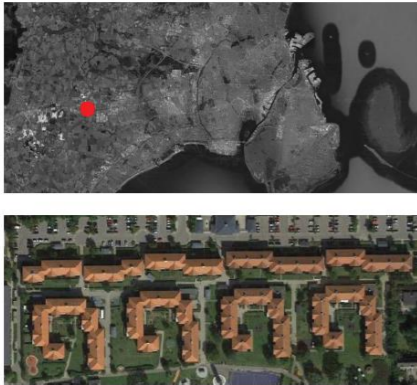
# MATERIALE VI HAR ANVENDT

**VIBO**



# BAGGRUNDSVIDEN & OMFANG

## Helhedsplan år 2017



Etablering af tilgængelige boliger

Charlotteager i Hedehusene  
VIBO afdeling 121 og 135

## Energiscreening



Projekt nr./navn: 20032 VIBO afd. 135 Grøn Screening  
Udgivelsesdato: Maj, 2021  
Dokument nr.:  
Dokument Status: Godkendt  
Udarbejdet af: MHP  
Kontrolleret af: MPE

## Budgetark

Boligforeningen VIBO													
Juri 104615 035 - 135, Charlotteager II - Helhedsplan - Til drøftelse med LBF													
Dato: 28/09/2022 inkl. JSSC opdateret 10.11.21 kl. - 09.12.21 kl. - 09.12.21 kl. - 20.06.22 kl. Udfærdigelsesdato: 6. juli 2021													
Kalkulationsindeks: 110,7 (kvarter 3 f 21) - Alle priser inkl. moms.													
35F	GRÅ FELTER UDFYLDES	Enh.	Antal Enh.	pris	Total	Helhedsplan etape 1					Nødvendige udstøttede (estimeret)		
						Opretning	Fællesarealer	Omgbygning / Sammenlægning	Tilgængelighed	Modernisering		Vedligeholdelse	
	Livoprum (akure) terræn, tilgængelg	stk	16	20.000	320.000				475	214.400	320	105.800	105.800
					4.320.000				2.894.400		1.425.600		1.425.600
	<b>02 Moderniseringsarbejder (1. og 2. sal)</b>												
	Modernisering af køkkener	stk	170	70.000	11.900.000							11.900.000	
	Modernisering af badeværelser	stk	170	90.000	15.300.000							15.300.000	
	Udsikning af røgstrøge	186	30.000	5.580.000								5.580.000	
	Reolne i faldsammer	186	30.000	1.860.000								1.860.000	
					34.640.000							34.640.000	
	<b>03 Grøn screening</b>												
	Solceller				256.000								
	Solceller egenbetaling				3.964.000								
					4.220.000	256.000						3.964.000	
	<b>04 Facader</b>												
	Systemuds. rep. Al pudraslutninger				1.550.000								
					1.550.000	1.550.000							
					1.550.000								
	Håndværkerudgift i alt inkl. moms				44.730.000	1.806.000			2.894.400		40.228.600		1.425.600
	Eggepladsomkostninger og uventforanstaltninger %				2.683.800	108.360			173.664		2.401.776		85.528
	<b>Håndværkerudgift i alt inkl. byggeplads og moms</b>				<b>47.413.800</b>	<b>1.914.360</b>			<b>3.068.064</b>		<b>39.630.376</b>		<b>1.511.128</b>
	Omkostninger % (se al detaljer inden skema A)				9.008.622	363.728			582.932		8.061.961		287.116
	Driftsudgifter i byggeperioden												
	<b>Totalsum samt summer af kategorier</b>				<b>56.422.422</b>	<b>4.278.088</b>			<b>3.650.936</b>		<b>48.493.337</b>		<b>1.798.252</b>
	Nødvendige udstøttede arbejder (budget ikke starttet sum)												
	<b>Yderligere støttede arbejder</b>												
	Nedrivning (fra speciallånets herunder)												
	Miljø- og klimavenlige (Energieffektivisering (fra speciallånets herunder)												
	Genhusning (antallet af boliger i endegylden)	186	50.000		9.300.000								
	Lejehjælp (antallet af boliger i endegylden)												
	<b>Støttet sum - inkl. Nedrivning, Miljø- og klimavenlige, Energieffektivisering, Genhusning, Lejehjælp - excl. nødvendige udstøttede arbejder</b>				<b>6.729.000</b>								
	<b>Samlende udgifter - udstøttede arbejder</b>				<b>50.493.337</b>								

## Tilstandsrapport



26.07.2019/KG

TEYTAUD Rådgivende Ingeniører A/S  
C.F. Riis Vej 107A, 2000 Frederiksberg  
Telefon 38 88 78 09  
Fax 38 88 72 02  
[www.teytaud.dk](http://www.teytaud.dk)

## Supplerende undersøgelser



25.05.2021/KG

TEYTAUD Rådgivende Ingeniører A/S  
C.F. Riis Vej 107A, 2000 Frederiksberg  
Telefon 38 88 78 09  
Fax 38 88 72 02  
[www.teytaud.dk](http://www.teytaud.dk)

## Finansieringsskitse

Kære Bf. Vibo m.fl.

**Skitse kapitaltilførselsag mv.**

Låneoptagelse:  
Renoveringsstøttesag (gruppe 1-arbejder), ansøgt anskaffelsesum, "fordelte arbejder" er udgjort og overført til gruppe 2-arbejder, støttede lån i alt ca. 6.402 t.kr., ydelse 1. fulde år ca. 230 t.kr. Forbehold for anskaffelsesum. Reguleres efter godkendt skema ABC.

Udstøttede ekstraordinære renoveringsarbejder (gruppe 2-arbejder), maks-ramme i LBF-sag anskaffelsesum inkl. ovennævnte tillæg 25.000 t.kr., 6 % ydelse ca. 1.500 t.kr./år (se dog reduktion af de udstøttede lån ved anden finansiering af 5.460 t.kr. (f. næste linie)).

Driftstøtte, egetbidrag mv.: (gælder for afdelingen som helhed)  
Kapitaltilførselsag: 100 t.kr./årpart. Totalt 500 t.kr. Andel arbejder. Investeringslån: Fællespuljelån 3.720 t.kr. Trækningsretstilskud el. lign. 1.240 t.kr. Årlig besparelse, reduktion udstøttede lån, ca. 328 t.kr./år.

Fritagelse pligtmedlems bidrag, ca. 0 t.kr./år. Besparelse fritagelse indbetalinger dispositionsfond, ansøgt netto ca. 1.400 t.kr./år. Besparelse drift ca. 0 t.kr./år. Reguleres ved endelige beregninger.

Det nuværende lejeniveau er noteret til gens. ca. 899 kr./m<sup>2</sup>/år (stamdata 13.946 m<sup>2</sup> - 2020/21). Husleje forhøjelse gens. 0 kr./m<sup>2</sup>/år. Provenu ca. 0 t.kr./år. Det bemærkes, at lejen skal fordeles efter indbyrdes værdi, således at lejefordelingen i afdelingen bliver sammenhængende efter renovering mv.

Evt. huslejestøtte/hilskud fra boligorganisationens dispositionsfond/LBF-Supplerende driftslån (f. regler herom - udgangspunktet manko vedrørende ovennævnte merudgifter og merindtægter: ca. 2 t.kr./år. Forbehold for endelig gennemgang ved støttefastsættelse.

NB. Ventelistesag 2020/21. Forebyggelsesområde. Forbehold for udskyldelsesbekendtgørelse. Uden for fondens samlede sag, f. overfor, vil der eventuelt være nogle arbejder (gruppe 3-arbejder), som man ønsker selv "privat" at gennemføre. Der er muligheder i et "privat" projekt også set i forhold til modregning af drifts- og energibesparelser fra det samlede projekt. Husk energi- og klimascreening mv.

Med venlig hilsen  
Landsbyggefonden  
Birger R. Kristensen



# TILSTANDSRAPPORT

- Tilstandsrapport juli år 2019
- Supplerende undersøgelser december år 2021
- Energi screening maj år 2021

**VIBO**





# Tilstandsrapport juni år 2019

- Tag
- Facader
- Vinduer/døre
- Kældertrapper
- Køkkener
- Bad/toilet
- Ventilation
- Faldstammer
- Kloak

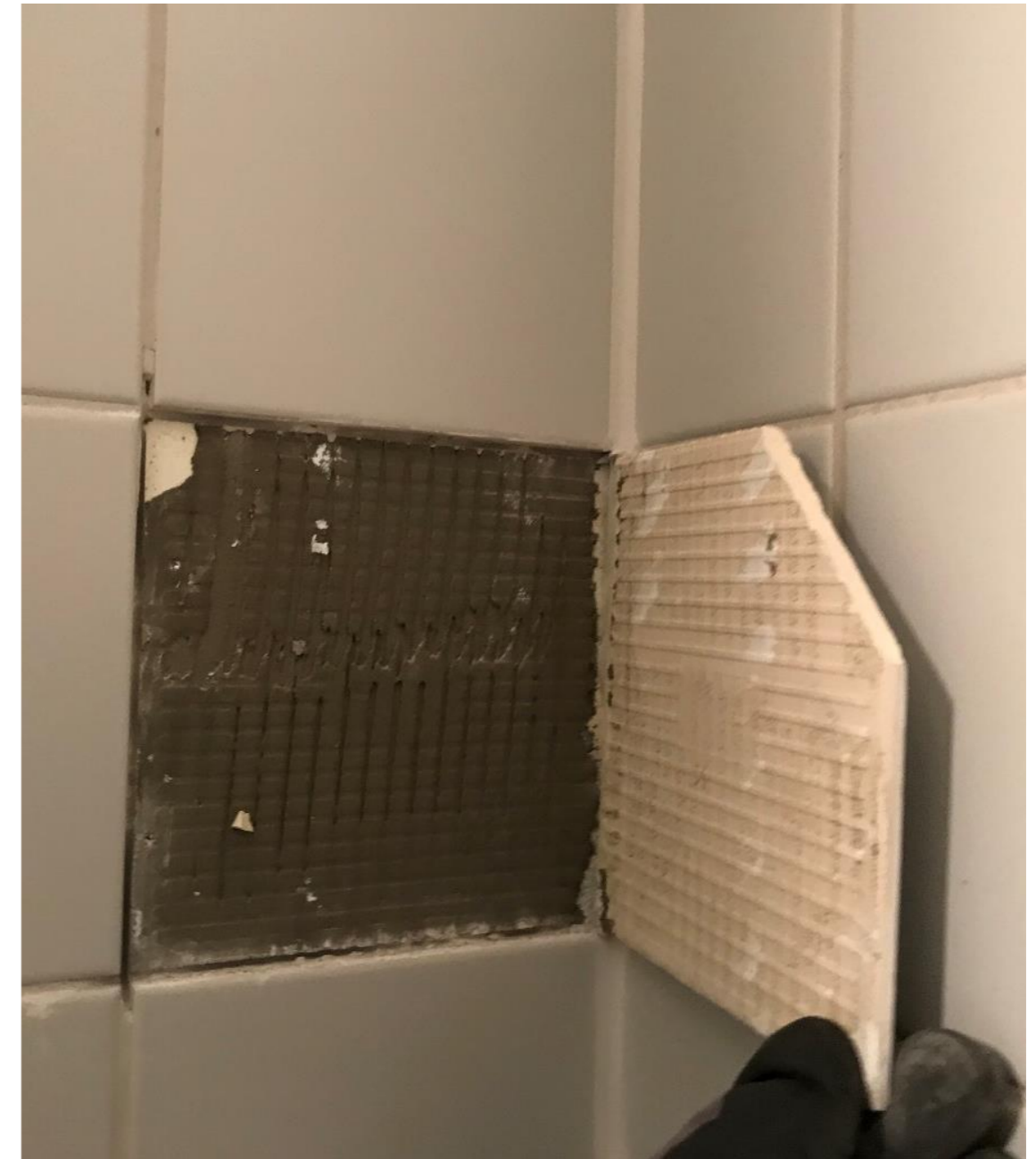


**VIBO**



# Supplerende undersøgelser december år 2021

- Bad og toilet



**VIBO**



# Energi screening maj 2021

- Se på mulighed for at forbedre energimærke



**VIBO**



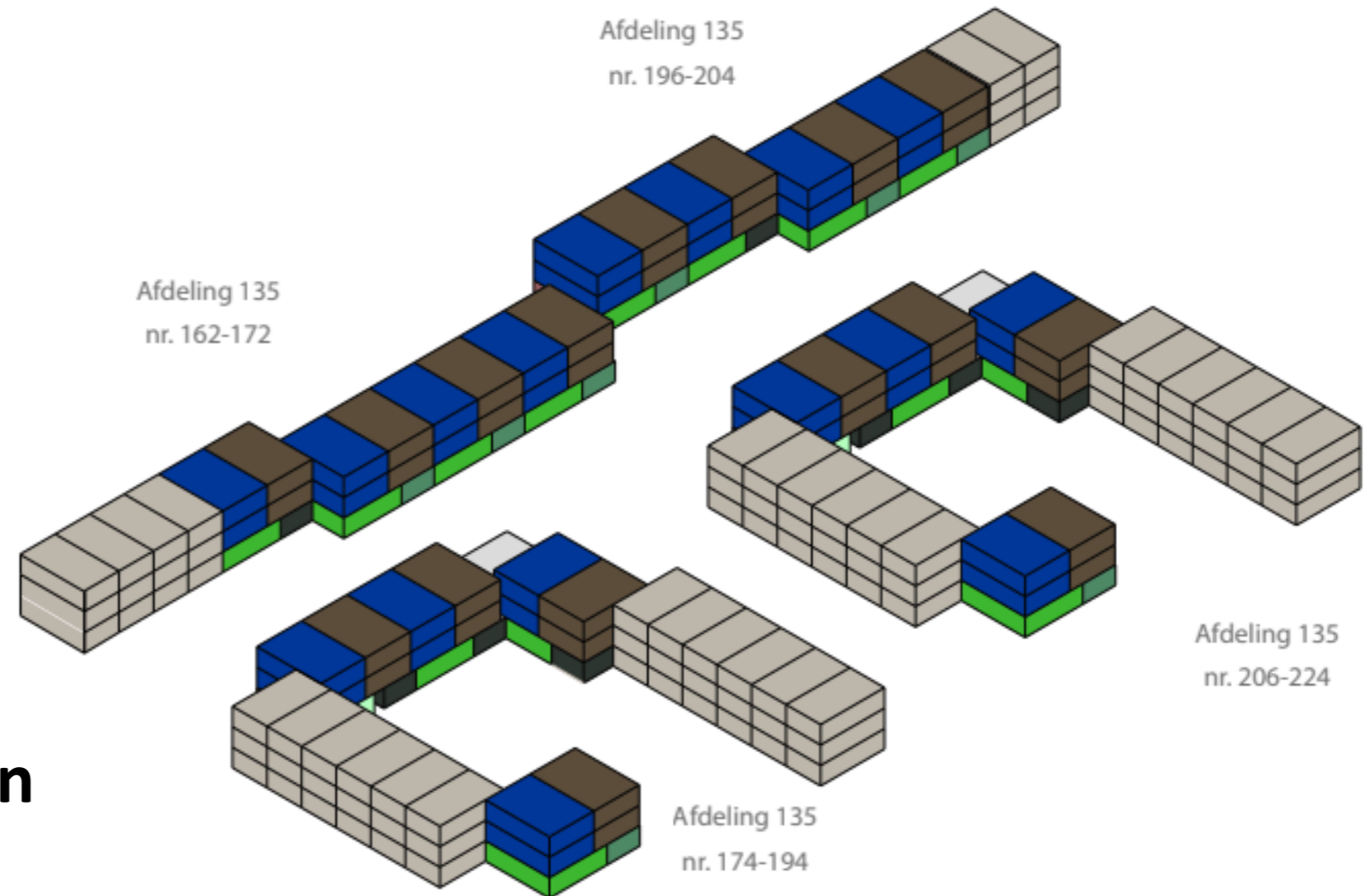
# **PRÆSENTATION AF FYSISK HELHEDSPLAN**

**VIBO**



# Den fysiske helhedsplan indeholder:

- **16 tilgængelighedsboliger**  
i stueetagen
- **Reline af stigestreng**  
i de opgange der etableres tilgængelighed
- **Udskiftning af stigestreng**  
i de opgange der etableres tilgængelighed
- **Udbedring af skader på facaden**
- **Etablering af solcelleanlæg**  
inkl. batteri på tagene



**VIBO**

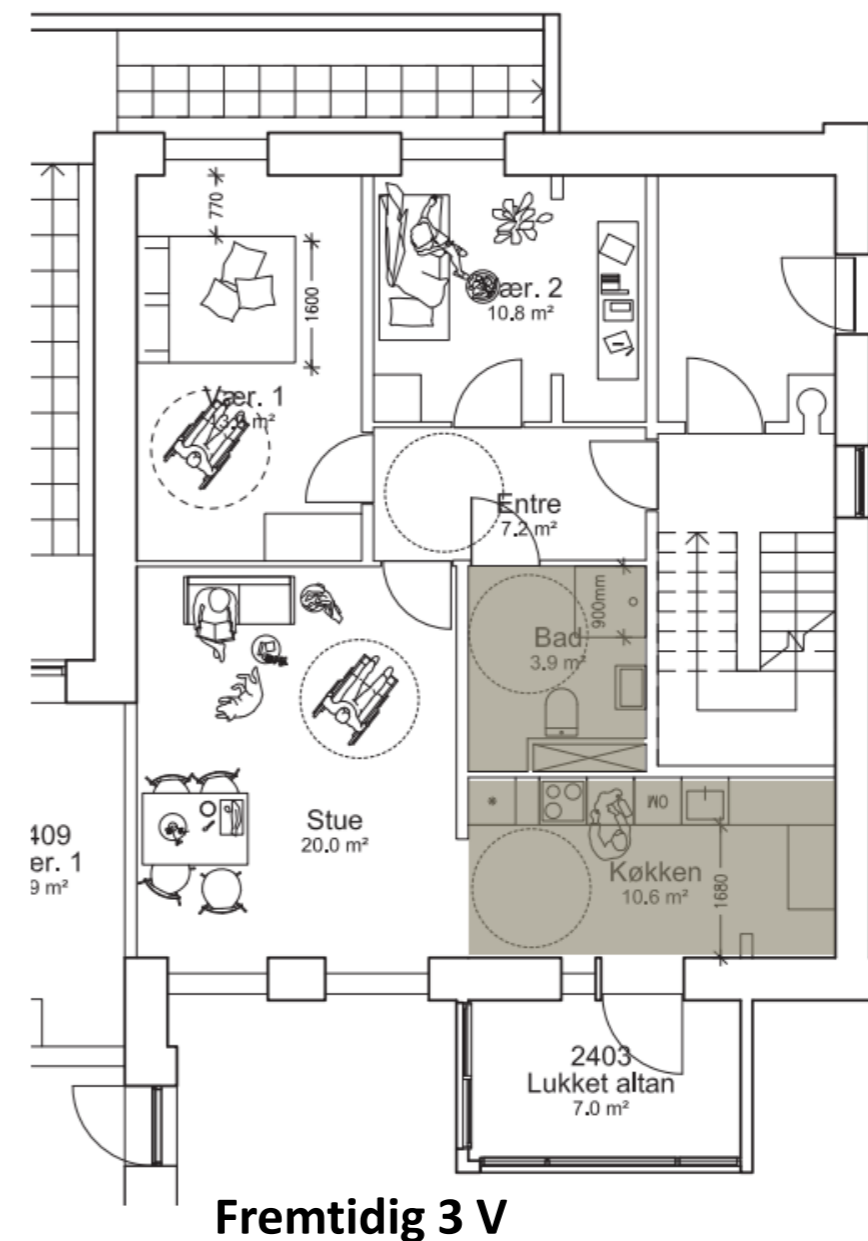
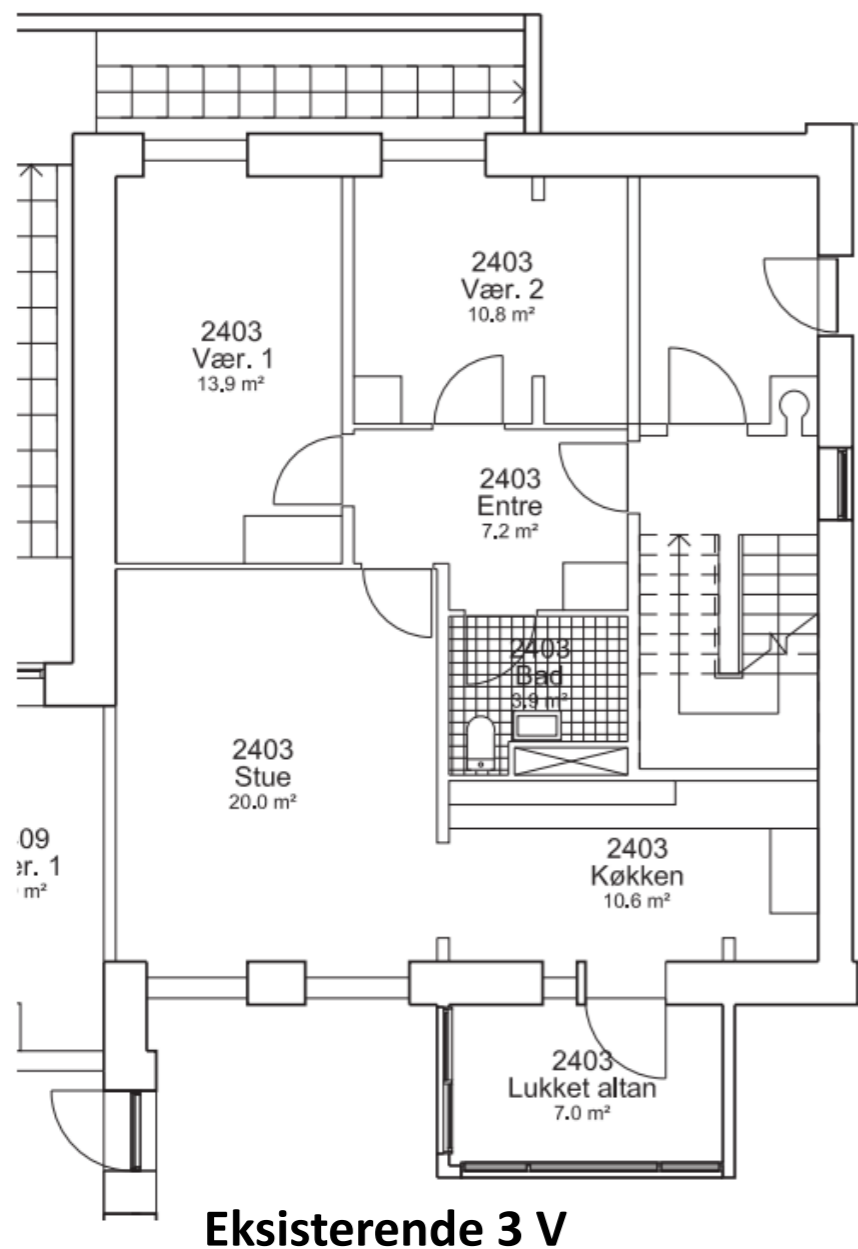


# Tilgængelighedsboliger

For at fremtidssikre afdelingen anbefales det, at der etableres 16 tilgængelighedsboliger.

At der er tilgængelighedsboliger i en afdeling, giver mulighed for variation i boligtyperne og dermed mulighed for, at flere beboere kan bo længere tid i afdelingen. fx når man bliver ældre.

Alle kan bo i en tilgængelighedsbolig, men de er velegnet til børnefamilier, dårligt gående og beboere med rollator/kørestol eller lignende.



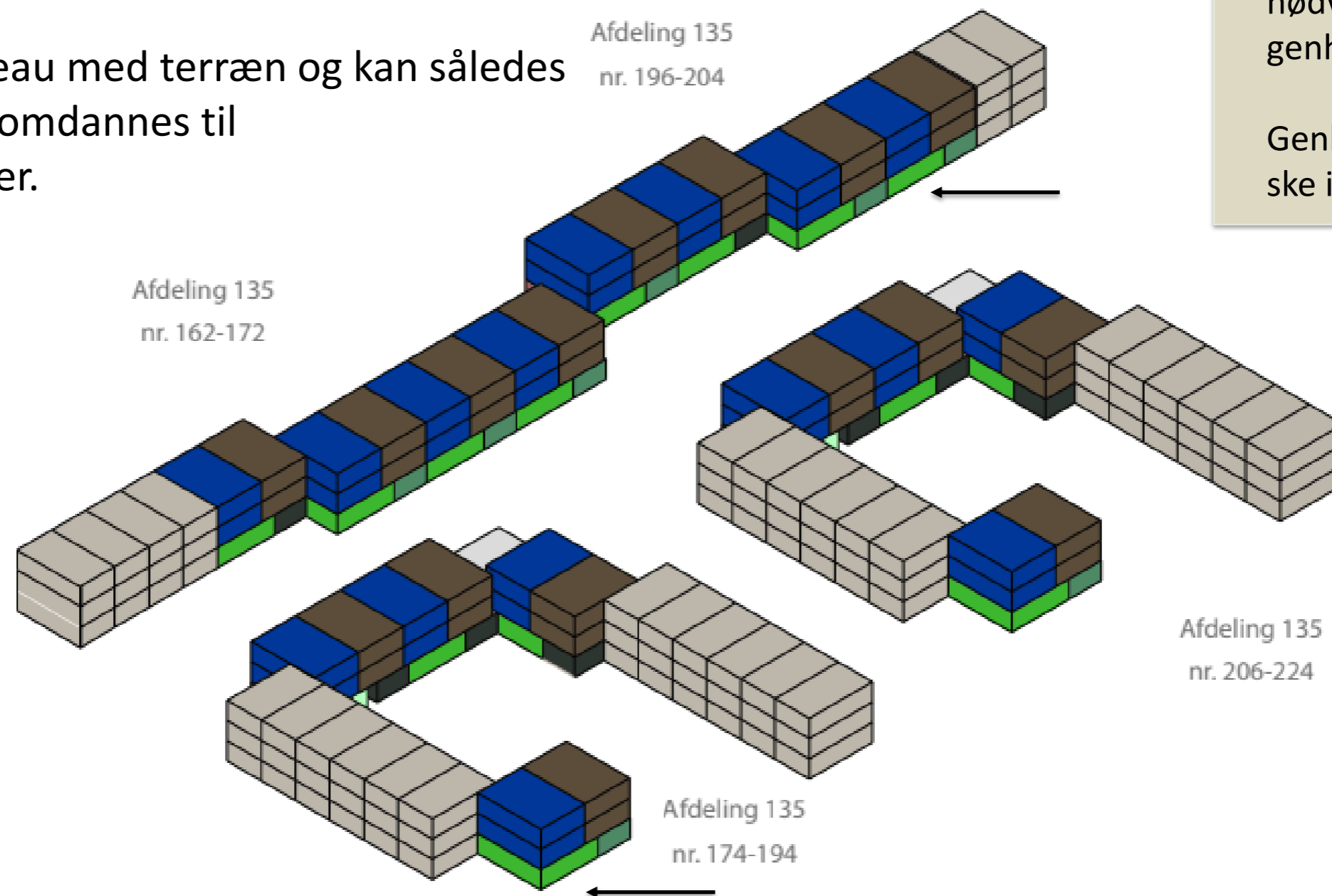
**VIBO**



# Tilgængelighedsboliger

Helhedsplanen foreslår, at der etableres tilgængelighed i stueplan.

Boligerne ligger i niveau med terræn og kan således med relativt simpelt omdannes til tilgængelighedsboliger.



## Genhusning

Under renoveringen bliver det nødvendigt at genhuse beboerne.

Genhusningen vil ske internt i VIBO.

**Badeværelse – køkken – niveaufri adgang - depotrum**

**VIBO**



# Solcelleanlæg – Grøn screening

Etablering af solceller, batteri, bi-målere i hvert lejemål

Individuelt el-forbrug

Besparelser  
pr. husstand  
ca. 50%

Fælles el-forbrug

Besparelser i  
driften/  
boligaftaget



**VIBO**





**ØKONOMI FOR DEN FYSISKE HELHEDSPLAN**

**MED STØTTE FRA LANDSBYGGEFONDEN**

**BOLIGFORENINGEN VIBO**

**HØJE-TAASTRUP KOMMUNE**



**VIBO**



# Gennemgang af økonomi

Den samlede budgettramme for helhedsplanen er **14 mio. kr.**

De støttede arbejder udgør **8 mio. kr.** og de ustøttede arbejder udgør **6 mio. kr.**

Med Landsbyggefondens finansieringsskitse er det muligt at gennemføre helhedsplanen med en huslejestigning på **2 %** (i forhold til nuværende huslejeniveau).



## ARBEJDERNE OMFATTER:

### Tilgængelighedsarbejder – Genhusning– Facade– Solceller

BOLIGTYPE	M2	HUSLEJE	FORVENTET HUSLEJESTIGNING	FORVENTET FEMTIDIG HUSLEJE
2 værelses bolig	55,6	4.783 kr./måned	101 kr./måned	4.884 kr./måned
2 værelses bolig	69,3	5.642 kr./måned	126 kr./måned	5.768 kr./måned
3 værelses bolig	80,8	6.251 kr./måned	147 kr./måned	6.398 kr./måned
4 værelses bolig	95,5	7.028 kr./måned	173 kr./måned	7.201 kr./måned

**VIBO**



# Økonomi tilgængelighedsboliger

Der stilles krav om differentieret husleje for tilgængelighedsboligerne

## Huslejeksempler

<b>BOLIGTYPE</b>	<b>M2</b>	<b>NUVÆRENDE HUSLEJE</b>	<b>FORVENTET STIGNING 2 % (FYSISK HELHEDSPLAN)</b>	<b>TILLÆG TIL HUSLEJEN – VED TILGÆNGELIGHED</b>	<b>FREMTIDIG HUSLEJE</b>
2 værelses bolig	62,9	5.285 kr./måned	114 kr./måned	50 kr./måned	5.449 kr./måned
3 værelses bolig	87,1	6.586 kr./måned	158 kr./måned	50 kr./måned	6.794 kr./måned
4 værelses bolig	95,5	7.028 kr./måned	173 kr./måned	50 kr./måned	7.251 kr./måned

**VIBO**



# Proces for afstemning

## AFSTEMNINGSFORSLAG – RENOVERINGSARBEJDER = 2 % HUSLEJESTIGNING

- **Stemmer afdelingen JA til den fysiske helhedsplan**  
Afdelingsbestyrelsen og Boligforeningen VIBO arbejder videre med de godkendte renoveringstiltag.
- **Stemmer afdelingen NEJ til den fysiske helhedsplan:**  
Den fysiske helhedsplan frafalder.  
Derefter indkalder afdelingsbestyrelsen og Boligforeningen VIBO til et nyt afdelingsmøde, hvor de nødvendige renoveringsarbejder skal planlægges og udføres inden for nær fremtid.

Afdelingen mister i den forbindelse støtten fra Landsbyggefonden, Boligforeningen VIBO, Høje-Taastrup Kommune.

Renoveringsarbejderne finansierer afdelingen derfor selv.

# Afstemning

- Afstemning om gennemførelse af den fysiske helhedsplan omhandlende renoveringsarbejder for i alt 14.334.822 kr. med en samlet huslejestigning på 2%



# Tidsplan

- November 2022 Godkendelse af skema A Høje-Taastrup Kommune
- December 2022 Godkendelse af skema A Landsbyggefonden
- Januar 2023 Rådgiver bliver koblet på sagen
- Februar 2023 Udarbejdelse af materiale for en licitation
- Januar 2024 Licitations
- Marts 2024 Skema B ansøgning godkendelse
- April 2024 Byggeopstart
- Juni 2024 Forventede aflevering

**VIBO**

