

KIRKEGADE 4A-4D

Ekstraordinært Afdelingsmøde
Torsdag d. 29.02.2024 kl. 19.00



Frederikssund **KAB**
Boligselskab
DOMINIA



EJENDOMMENS TILSTAND I DAG

- 1) Gennemgang af ejendommen
- 2) Gennemgang af helhedsplan
- 3) Beboernes hverdag
- 4) Uafklarede punkter til videre projektering
- 5) Tidsplan
- 6) Økonomi
- 7) Huslejestigninger

KAB

DOMINIA



Frederikssund
Boligselskab

1) GENNEMGANG AF EJENDOMMEN

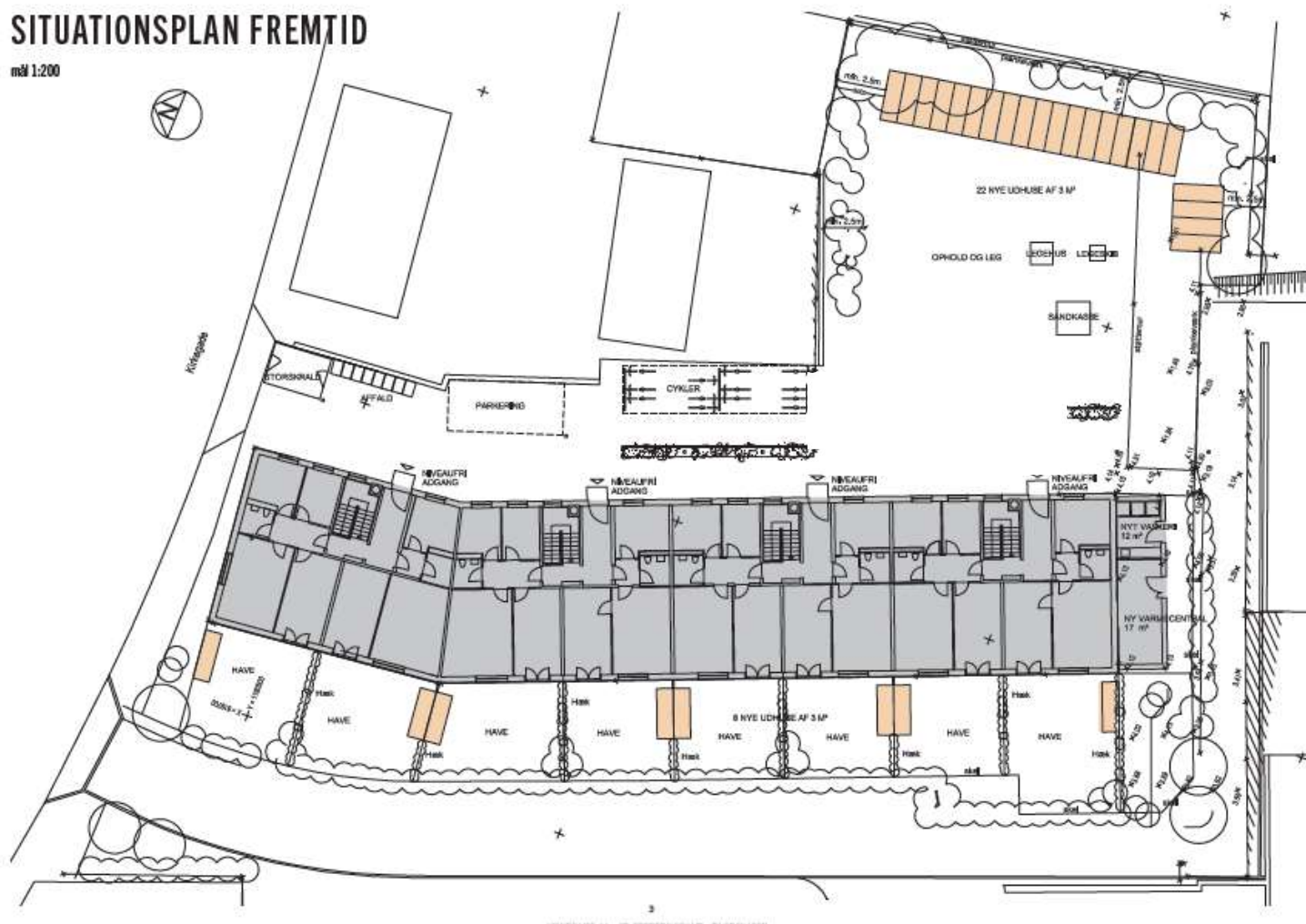
- Gennemgang af varmecentral
- Gennemgang af tag
- Udtagning af rørprøver i boligerne
- Besigtigelse af skakte og ingeniørgange
- Tilstandsvurdering
- Miljøprøver
- Indeklimaundersøgelser



2) UDEAREALER

SITUATIONSPLAN FREMTID

mål 1:200



Arbejdere:

- Gårdkælderen nedlægges.
- Der etableres varmecentral og fællesvaskeri i ny bygning på terræn.
- Der etableres et skur til hver lejlighed.
- Etablering af belægnings- og opholdsarealer.
- Ny terrænbelysning.

Fremtidige forbedring:

- Åbent gårdmiljø med mulighed for aktiviteter
- Tryghedsskabelse v. belysning
- Opbevaringsmuligheder i depot
- Haver på bagside

KAB

DOMINIA



2) TAG OG FACADER

FACADER FREMTID



Arbejdere:

- Nedtagning af eksisterende tag og vinduer.
- Nyt tag etableres.
- Nye kviste etableres.
- Efterisoleres
- Eftergår murværk.
- Alle facade vinduer udskiftes.
- Alle terrassedøre udskiftes.
- Nedløb og tagrender udskiftes.
- Arbejdets tilrettelæggelse – Afklares med entreprenøren i udbuddet.

Fremtidige forbedringer:

- Sund klimaskærm
- Forbedrede arealudnyttelse i boliger med kviste
- Bedre indeklima og mindre varmetab.

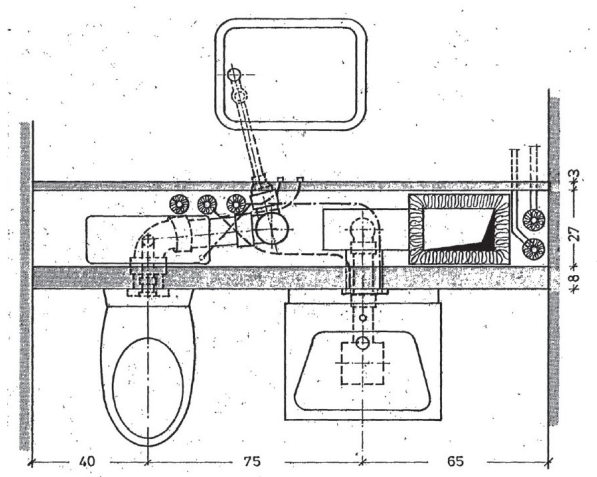
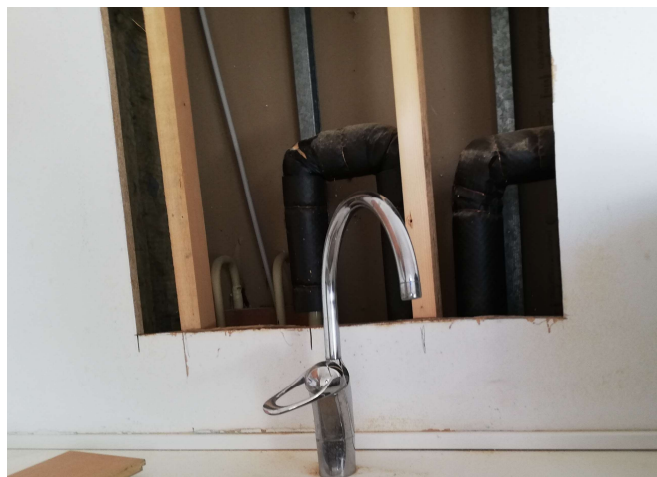
KAB

DOMINIA



Frederikssund
Boligselskab

2) INDVENDIGT



Arbejdere:

- Nedtagning og opsætning af nye varme og vandledninger i boligskaft.
- Opsætning af vandmålere
- Udskiftning af radiatorer inkl. termostater, hvor det vurderes nødvendigt.
- Nye blandingsbatterier.
- Rengøring af eksisterende ventilationsanlæg.
- Reetablering af overflader

Fremtidige forbedringer:

- Nye installationer i skakt
- Nye blandingsbatterier
- Nye radiatorer
- Nye varmemålere på samtlige radiatorer (BH-leverance)
- Målere til individuel måling af koldt- og varmt vand

3) BEBOERNES HVERDAG

Der arbejdes ud fra at der ikke skal genhuses.

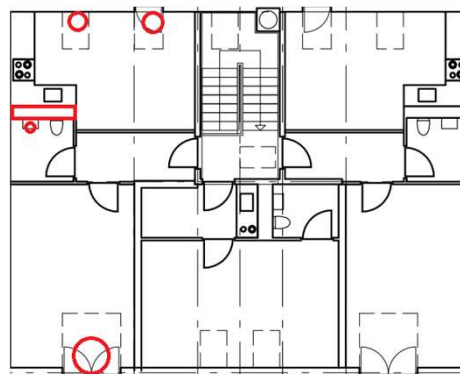
Bygningen vil blive indpakket i stillads overdækning.

- Dette vil visuelt kunne ses af beboeren.
- Der vil være byggeplads rundt bygningen, men alle adgangsveje vil blive synliggjort for beboeren for let adgang.
- Hvor mange håndværkere kommer i boligerne, hvordan sikres der adgang (Nøgle udleveres og opbevares sikkert) og arbejdstid ca. 7.30-16.30 eller lignende
- Der vil være byggestøj, men fokus på daglig oprydning på og omkring byggepladsen



Facade stillads.

- Der vil være stillads rundt bygningen med håndværkere i dagstiden. Disse vil passere vinduerne til jeres opholdsrum.
- Vinduer og altandøre vil blive udskiftet og der vil være åbent til det fri en kort periode hen over dagen.



KAB

DOMINIA



Frederikssund
Boligselskab

3) BEBOERNES HVERDAG (FORVENTET)

Der arbejdes ud fra at der ikke skal genhuses.

Afkobling af varmt- og koldt brugsvand.

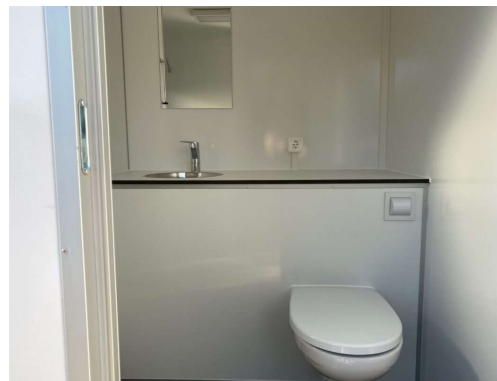
- Der opstilles badvogne i gården til benyttelse når vandet er frakoblet.
- Hver beboer får egen bad/toilet imens der arbejdes i boligen. Beboeren rengør selv i perioden, entreprenør rengør i mellem hvert beboer skift.

Afkobling af varmeanlægget (udføres uden for varmesæson)

Håndværkere i boligen

- Opsætning af nye radiatorer
- Udskiftning af installationer fra baderummet
- Vand og afløb koblet fra i ca. op til 5 uger
- Interimsvand/vandposter i opgange på hvert etage
- Der forventes at beboerne kan benytte køkkenet vand/afløb fra køkken.

Der etableres ny forsyning og ny varmecentral på gavlen mens beboerne bor i bygningen. Når varmesystem i lejlighederne, vinduer og tag skal udskiftes bliver beboerne boende i hele byggesagens forløb.



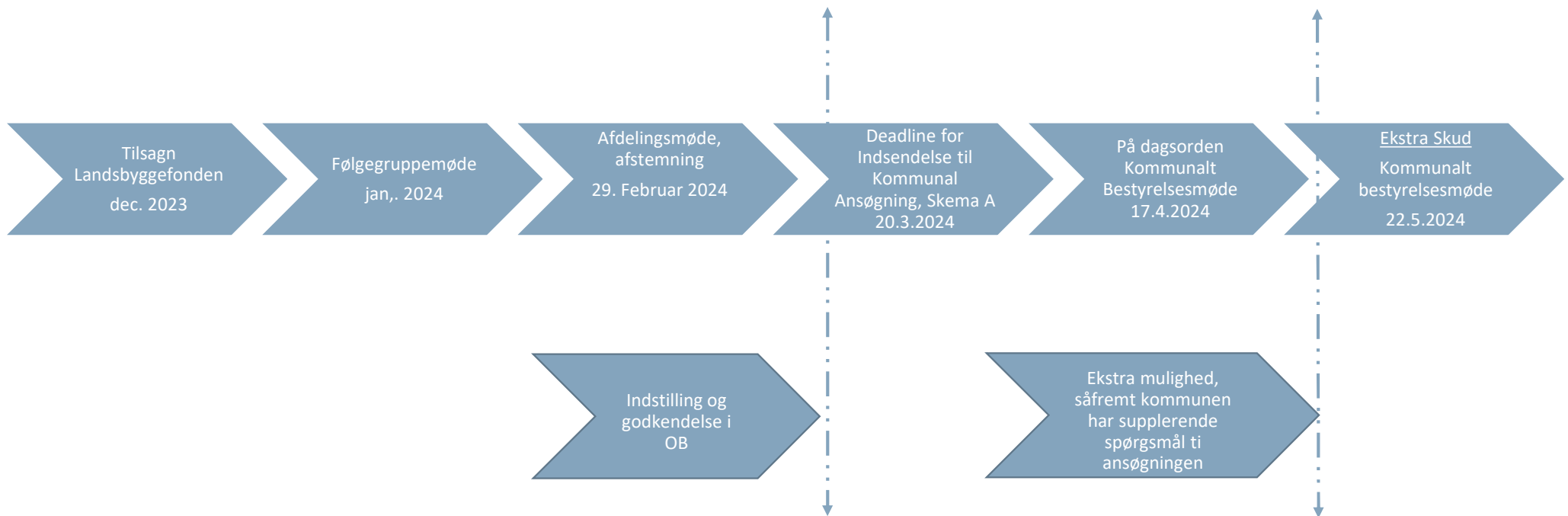
3) BEBOERNES KOMMUNIKATION

- Kort om beboerinformation/kommunikation under sagen
- Løbende nyhedsbreve/orienteringer om status – KAB
- Beboermøde inden opstart – KAB/Rådgiver/Entreprenør
- 3 mdr. varslings & 6 ugers varslings – KAB
- 14- og 3 dags varslings – entreprenør
- Af- og omvarslinger – entreprenør
- Beboerne kontakter driften/projektleder ang. spørgsmål, gener mm. og ikke til entreprenøren

4) UAFKLARET PUNKTER TIL VIDERE PROJEKTERING

- Udearealer
 - Hvor tæt kan skure på havesiden sættes mod vej, da nuværende placering skygger for solindfald og udsyn ?
 - Placering af varmecentral (ny), er der plads mod skel
 - Byggeplads, hvordan tænkes den inddraget i forhold til affaldssortering i dag, beboers færden på udearealet, parkering mm.
 - Kan der tænkes at lave ny varmecentral omkoble fra eksisterende eller hvad ?
 - Hvornår tænkes eksisterende varmecentral nedlagt og reetablering af overflader, Måske en tegning eller to over det tænkte forløb (ny varmecentral, omkobling fjernelse af ekst. Varmecentral, klimaskærm/ indv arbejder Skure.... Etc.
- Brandrådgivning
 - Fællesarealer
 - Opgange
 - Brandskel
 - Brandsektionering Loft(ungdomsboliger)
- Krybekælder
 - Der er dag indgang fra to gavle, er det tilstrækkeligt(der er krav om afstand 15m imellem disse)
- Interimsvarme
 - Hvad er der tænkt ind her hos de beboere der oplever dette i fyringssæsonen ?
- Interimsvand
 - Hvad er behovet, er det både køkken og bad, kan man bruge afløb i køkken og gennemskylle med interims eller er der ikke lukket for vand i køkken
 - Vandmålere på varmt og koldt er kun en af hver i en bolig, vand kobles for en periode fra i køkken ?
- Ventilation
 - Når der isættes nye vinduer og entredøre bliver eftergået bliver lejlighederne meget tætte. Når der opføres nye boliger i dag stilles der krav om etablering af balanceret ventilationssystem.

5) PROJEKTFORLØB FREM TIL KOMMUNAL GODKENDELSE I FREDERIKSSUNDS KOMMUNE



5) Kommunal godkendelse, projektering, udbud, udførelse



6) ØKONOMI HELHEDSPLAN - FAMILIEBOLIGER

Frederikssund Boligselskab

Skema A

17030005 Kirkegade

Helhedsplan - besparelser, ex § 100

Udarbejdet dato: 17.01.2024 1.486 m²
Navn på projektleder: RONFA 23
Navn på økonomimedarb.: SLM 1.288 kr.

		Støttet	Ustøttet	Samlet projekt
Entrepriseudgifter				
K920	Entrepriseudgifter	13.330.100	6.915.182	20.245.282
K922	Udg. til byggeplads og vinter 10%	1.333.010	691.518	2.024.528
K923	Bygherreleverance	0	0	0
K924	Særlige Vinterforanstaltninger	0	0	0
K925	Mindre reguleringer	0	0	0
	Entrepriseudgifter i alt	14.663.110	7.606.700	22.269.810
Administrative omkostninger				
K941	Teknikerhonorar	1.037.765	1.962.235	3.000.000
	Adm. omk. i alt	3.482.489	3.991.535	7.474.024
Gebyrer til offentlige myndigheder				
K931	Bidrag Byggeskadefond 1 %	183.289	117.154	300.443
K964	Byggetilladelse mv.	0	0	0
	Gebyrer i alt	183.289	117.154	300.443
	Samlet anskaffelsessum	18.328.888	11.715.389	30.044.277

KAB

DOMINIA



7) HUSLEJESTIGNINGER – FAMILIEBOLIGER

17030005 Kirkegade

Helhedsplan - besparelser, ex § 100

Udarbejdet dato: 17.01.2024 1.486 m²
Navn på projektleder: RONFA 23
Navn på økonomimedarb.: SLM 1.288 kr.

	Støttet	Ustøttet	Samlet A, B, C
Finansiering			
Realkredit 30 år / LBF-støttede lån	18.328.888	0	18.328.888
Anden lånetype / Annuitet 30 år	0	9.865.389	9.865.389
Anden lånetype / Annuitet 20 år	0	0	0
Evt. egenfinansiering (f.eks. Arbejdskapital)	0	0	0
Frie henlæggelsesmidler	0	350.000	350.000
Kapitaltilførsel	0	0	0
Tilskud fra dispositionsfond	0	1.300.000	1.300.000
LBF fællespuljetilskud	0	0	0
LBF egen trækingsret	0	200.000	200.000
	18.328.888	11.715.389	30.044.277

Lejepåvirkning pr. år			
Svarende til kr. pr. m²	88,32	128,33	216,66

Huslejestigning i %	6,86	9,97	16,82
----------------------------	-------------	-------------	--------------

Ny husleje kr. pr. m²	1.376	1.416	1.504
---	--------------	--------------	--------------

Eksempler på gennemsnitlige månedlige lejestigning i kr.

52 m ²	383	556	939
64 m ²	471	684	1.156
75 m ²	552	802	1.354

KAB

DOMINIA



Frederikssund
Boligselskab

6) ØKONOMI HELHEDSPLAN - UNGDOMSBOLIGER

Frederikssund Boligselskab

Skema A

17030005

Helhedsplan - besparelser, §100 boliger

Udarbejdet dato:	17.01.2024	Etageareal:	195 m ²
Navn på projektleder:	RONFA	Boliger:	7
Navn på økonomimedarb.:	SLM	Gnst. leje pr. m ²	1.114 kr.

	Alternativ A	Alternativ B	Alternativ C	I alt	
Entrepriseudgifter					
K 920	Entrepriseudgifter	2.331.231	0	0	2.331.231
K 922	Udgifter til byggeplads 10%	233.123	0	0	233.123
K 923	Bygherreleverancer	0	0	0	0
K 924	Særlige vinterforanstaltninger	0	0	0	0
K 925	Mindre reguleringer 10%	233.123	0	0	233.123
	Entrepriseudgifter i alt	2.797.477	0	0	2.797.477
Administrative omkostninger					
K 941	Teknikerhonorar	300.000	0	0	300.000
	Adm. omk. i alt	1.645.450	0	0	1.645.450
Gebyrer til offentlige myndigheder					
K 961	Bidrag Byggeskadefond 1 %	44.969	0	0	44.969
K 964	Byggetilladelse mv.	9.000	0	0	9.000
	Gebyrer i alt	53.969	0	0	53.969
	Samlet anskaffelsessum	4.496.896	0	0	4.496.896

KAB

DOMINIA



7) HUSLEJESTIGNINGER - UNGDOMSBOLIGER

Frederikssund Boligselskab

Skema A

17030005

Udarbejdet dato:	17.01.2024	Etageareal:	195 m ²
Navn på projektleder:	RONFA	Boliger:	7
Navn på økonomimedarb.:	SLM	Gnst. leje pr. m ²	1.114 kr.

	Alternativ A	Alternativ B	Alternativ C	I alt
Finansiering				
Realkredit 30 år / støttet lån	4.102.984	0	0	4.102.984
Anden lånetype / Annuitet 30 år	0	0	0	0
Anden lånetype / Annuitet 20 år	0	0	0	0
Egenbetaling, kommunen	393.912	0	0	393.912
Frie henlæggelsesmidler	0	0	0	0
Kapitaltilførsel	0	0	0	0
Tilskud fra dispositionsfond	0	0	0	0
LBF egen trækningsret	0	0	0	0
	4.496.896	0	0	4.496.896
Lejepåvirkning pr. år				
Samlet lejestigning	42.285	0	0	42.285
Svarende til kr. pr. m²	217,33	0,00	0,00	217,33
Huslejestigning i %	19,50	0,00	0,00	19,50
Ny husleje kr. pr. m²	1.332	1.114	1.114	1.332
Eksempler på gennemsnitlige månedlige lejestigning i kr.				
28 m²	507	0	0	507

KAB

DOMINIA



Frederikssund
Boligselskab