



25. MAJ 2022

Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde i Rosenlunden

Torsdag den 9. juni 2022 kl. 17.00

Fælleshuset, Rosenlunden 24, 2625 Vallensbæk

Afdelingsmøderne er din mulighed for at få indflydelse på udviklingen i Rosenlunden.

Den **9. juni 2022** holder vi ekstraordinært afdelingsmøde om udskiftning af vinduer og hoveddøre

Dagsorden

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg og referent
3. Orientering om projektet og tilvalg: Udskiftning af vinduer og hoveddøre
4. Godkendelse af tilskud fra afdelingens henlæggelser på 500.000 kr. til dækning af eventuel rentestigning – Se bilag
5. Godkendelse af tilvalg af hoveddøre med ekstra glas - Se bilag

Adgang og stemmeret

Adgang til og stemmeret på afdelingsmødet har lejeren og disses myndige husstandsmedlemmer.

Hver husstand har to stemmer uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

På grund af EU Persondataforordningen må vi ikke længere bruge beboerlister med beboernes navne på. Vi skal derfor bede dig huske at have legitimation med, når du møder op til afdelingsmødet. Det kunne for eksempel være dit sundhedskort (sygesikringsbevis), som dokumentation for, at du er fyldt 18 år og bor i afdelingen

Vi glæder os til at se dig til mødet.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen



25. MAJ 2022

Bilag til pkt. 3

Ekstraordinært afdelingsmøde i Rosenlunden

Udskiftning af vinduer og hoveddøre

Torsdag den 9. juni 2022

Vindues- og dørudskiftning

Vinduer

Der er indhentet tilbud fra 4 byggefirmaer og det er Albertslund Tømrer & Snedker A/S (HRH) som havde det bedste tilbud, og som der indgås kontrakt med.

Projektet omfatter at alle vinduer i afdelingen udskiftes til nye lavenergivinduer i kombi træ/aluminium termoelementer. Ruderne bliver som udført med 3-lags ruder i energimærke A.

Vinduer bliver udført med antracitgrå rammer, så det oprindelige udtryk bevares.

Vinduer får samme rudeopdeling som i dag og med mulighed for vinduespudsning inde fra. Dog vil en vinduespudsning af enkelte vinduer, f.eks. badeværelsesvinduer forsat skulle pudses udvendigt fra.

Vindues plader indvendigt bibeholdes af hensyn til projektøkonomien.

Eksisterende lysninger bevares, og indvendigt afsluttes med hvidmalede lister og finishfuge mod nye vinduer og døre.

Sålbænke

I forbindelse med vinduesudskiftningen udskiftes alle afdelingens sålbænke. I projekteringsfasen er det undersøgt om de eksisterende kan bibeholdes og afrenses for løstsiddende maling. Af miljøhensyn og den samlede økonomi for afdeling på sigt, er det fordelagtigt at de udskiftes nu.

Hoveddøre

Projektet omfatter udskiftning af alle hoveddøre, altandøre og terrassedøre.

Det tages til afstemning om hoveddørene skal udskiftes til nye i stil som eksisterende, eller om de skal udskiftes til nye med mere glas. Dette kan ses under forslag 2 på næste side.

Låsesystemer udføres på samme måde som i dag, så de passer til samme nøgler som skur, postkasse og døre.

Forventet tidsplan

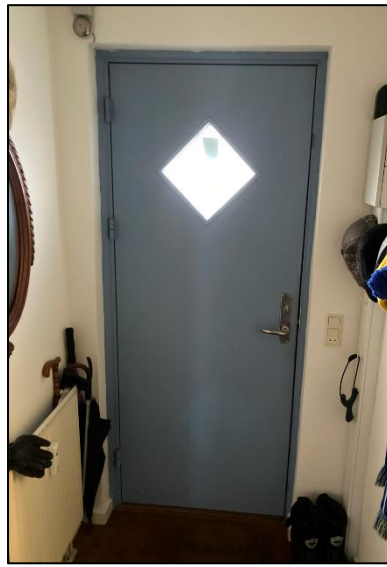
Byggeopstart
Aflevering

ultimo juli 2022
december 2022



Forslag 1

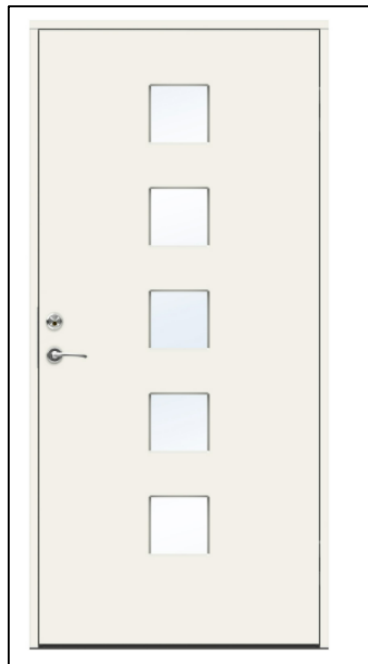
Forslag 1 omfatter udskiftning af alle afdelings vinduer, sålbænke og udvendige døre. hoveddøre udskiftes til nye i udseende som eksisterende.



Forslag 2

Forslag 2 omfatter udskiftning af alle afdelings vinduer, sålbænke og udvendige døre. Hoveddøre udskiftes til nye med mere glas som følgende:

Hoveddøre udføres i tilsvarende farve som eksisterende. Den viste farve er blot illustration.





25. MAJ 2022

Bilag til pkt. 4 & 5

Ekstraordinært afdelingsmøde i Rosenlunden

Udskiftning af vinduer og hoveddøre

Torsdag den 9. juni 2022

Rådgiver har afholdt licitation 2. maj 2022, hvor HRH var billigste entreprenør.

Rådgiver har efterfølgende udarbejdet en indstilling, som følgegruppen har gennemgået og drøftet på møder hhv. den 4. og 18. maj 2022.

Desværre har den ekstraordinære situation med krigen i Ukraine og den generelle inflation påvirket de renter, som udgør ydelsesprocenten på det samlede lån efter byggesagens afslutning.

Afdelingen godkendte den 31. august 2021 et rammebudget med ydelsesprocent på 5,5 %. Denne rente gav på daværende tidspunkt en buffer zone på ca. 1,3%.

Dags dato ligger renten på ca. 5,2 %, hvilket gør, at bufferen i renterne ikke vil være til stede under byggesagen, hvilket kan medføre en risiko for budgetoverskridelse ved afslutningen.

Efter ønske fra følgegruppen har KAB derfor udarbejdet 2 forslag til budget ud fra rådgivers indstilling, men hvor huslejekonsekvensen holdes under den godkendte huslejestigning den 31. august 2021.

Begge forslag indeholder tilføjelse af egne henlæggelser, som kan findes i driften. På den måde

tilføres en buffer på 500.000 kr., hvis renterne overstiger 5,5 % ved projektets afslutning.

Forslag 1 omfatter budget ud fra rådgivers indstilling, hvor budgettet for entreprise- og administrative omkostninger kan holde sig inden for det godkendte rammebudget fra den 31. august 2021. Dog med en tilføjelse af egne henlæggelser fra driften.

Forslag 2 omfatter alternativ til rådgivers indstilling. Her er rammebudgettet til entrepriseudgifter hævet med et tilvalg til hoveddøre, og der er tilføjet en post til egne henlæggelser.

Begge forslag medfører, at den samlede huslejekonsekvens ender lige under det beløb, afdelingen godkendte den 31. august 2021.

Budget – Godkendt 31. august 2021

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Entrepriseomkostninger | 5.697.500 kr. |
| Administrative omkostninger | 1.259.750 kr. |
| Gebyrer, offentlige myndigheder | <u>70.275 kr.</u> |
| Samlet anskaffelsessum | <u>7.027.525 kr.</u> |

Finansiering
Realkreditlån

7.027.525 kr.



Samlede udgifter til byggesagen **7.027.525 kr.**

Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på maksimalt 6,94 % svarende til 69,47 kr. pr. m² pr. år.

Den nye gennemsnitlige husleje bliver 1.070 kr. pr. m² pr. år.

Budgetforslag til afstemning baseret på indstilling fra rådgiver til følgegruppen den 18. maj 2022.

Budget – forslag 1

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Entrepriseomkostninger | 5.704.250 kr. |
| Administrative omkostninger | 1.238.000 kr. |
| Gebyrer, offentlige myndigheder | <u>70.124 kr.</u> |
| Samlet anskaffelsessum | <u>7.012.374 kr.</u> |

Finansiering

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Realkreditlån | 6.512.374 kr. |
| Henlæggelsesmidler | 500.000 kr. |
| Samlede udgifter til byggesagen | <u>7.012.374 kr.</u> |

Forventet huslejestigning

Den nuværende gennemsnitlige husleje er 1.000 kr. pr. m² pr. år.

Projektet ved forslag 1 medfører en gennemsnitlig huslejestigning på maksimalt 6,43 % svarende til 64,37 kr. pr. m² pr. år.

Den nye gennemsnitlige husleje bliver 1.065 kr. pr. m² pr. år.

Budget – forslag 2

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Entrepriseomkostninger | 5.951.000 kr. |
| Administrative omkostninger | 1.267.000 kr. |
| Gebyrer, offentlige myndigheder | <u>72.909 kr.</u> |
| Samlet anskaffelsessum | <u>7.290.909 kr.</u> |

Finansiering

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Realkreditlån | 6.790.909 kr. |
| Henlæggelsesmidler | 500.000 kr. |
| Samlede udgifter til byggesagen | <u>7.290.909 kr.</u> |

Forventet huslejestigning

Den nuværende gennemsnitlige husleje er 1.000 kr. pr. m² pr. år.

Projektet ved Forslag 2 medfører en gennemsnitlig huslejestigning på maksimalt 6,71 % svarende til 67,13 kr. pr. m² pr. år.

Den nye gennemsnitlige husleje bliver 1.068 kr. pr. m² pr. år.

Huslejestigningen bliver effektueret, når hele renoveringssagen er afsluttet, hvilke ifølge den foreløbige tidsplan er december 2022.

Afstemning

På afdelingsmødet skal der stemmes om godkendelse af ovenstående forslag 1 eller 2.

På afdelingsmødet vil det også være muligt, at stille spørgsmål til projekt og finansiering.

