



Projektbeskrivelse til Energirenovering 2025

AFD. 35

Gartnerhaven 2-24

4261 Dalmose

Baggrund for projektet!



Afdelingen er ibrugtaget i 1979 og er 46 år gammel og består af 12 boligenheder.

På baggrund af den lovpligtige DCAB granskningsrapport fra Landsbyggefonden samt indmeldelser fra afdelingens inspektør iværksættes et større renoveringsprojekt, som omfatter følgende:

- Afdelingens tage, vindskeder, tagrender, tagedløb er udtjente, og står overfor en udskiftning.
- Døre og vinduer til boligerne er udtjente, og vil med en udskiftning optimere indeklimaet og reducere varmeregningen.
- Asfalten på parkeringspladsen er nedslidt og fuld af revner. Der bør lægges et nyt slidlag.

AFDELINGENS FYSISKE TILSTAND

Tage:

- De eksisterende tage på boligerne er udtjente. Tagdækningen er de gamle eternitplader med asbest. De gamle asbestplader og isolering behandles og bortskaffes efter ny gældende lovgivning. Loftrummet miljøscreenes og saneres hvis nødvendigt.
- Vindskeder, tagrender og nedløb udskiftes, da disse også er udtjente.
- I forbindelse med tagudskiftning vil der blive isoleret/efterisoleret i tagrum.
- **Bemærk: Maling af udhænget vil blive malet efter tagarbejderne. Det er vigtigt for beskyttelse af konstruktionen. Dette vil være i farven hvid.**



AFDELINGENS FYSISKE TILSTAND

VINDUER, HOVED- OG BRYGGERSDØR SAMT TRASSEDØR

- Eksisterende vinduer og døre er i plast og udtjente.
- Energimæssigt er de gamle vinduer og døre en belastning for varmeregningen og klimaet.
- Der er kuldebroer som skaber skimmelproblemer
- Fuger er nedbrudte i stort omfang.

I forbindelse med udskiftning af vinduerne monteret på brystningerne vil der skulle afmonteres radiatorer som sættes op igen på de nye vindues partier.



FORSLAG TIL RENOVERING

VINDUER, HOVED- OG BRYGGERSDØR SAMT TRASSEDØR

- Vinduer og døre udskiftes til nye træ/alu vinduer.
 - Elementer der er energi optimeret med 3 lag glas
 - Udvendig alukappe der er vedligeholdelsesfri
- Gode argumenter
 - Vinduer skal ikke længere vedligeholdes – billigere i drift
 - Varmetabet begrænses betydeligt
 - Nye tætte fuger
 - Trækgener undgås
 - Sikkerhedsmæssigt bedre end de gamle
- **De nye elementer vil være i farven hvid indvendigt samt udvendigt.**



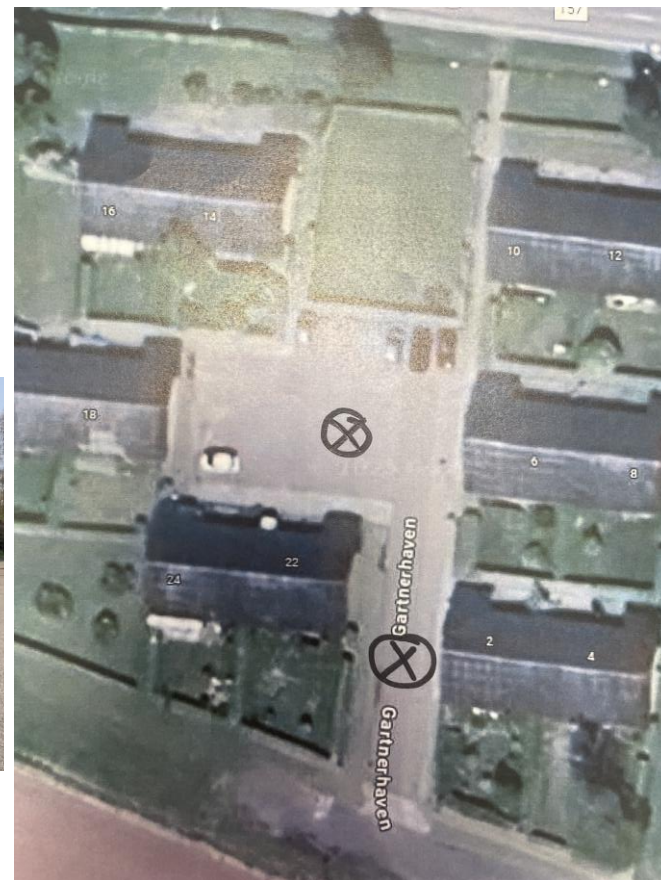
AFDELINGENS FYSISKE TILSTAND

Asfalt:

Asfalten på parkeringspladsen er nedslidt og fuld af revner. Der bør lægges et nyt slidlag.

De gamle brønde bliver oprette/hævet inden det nye slidlag udlægges.

Nyt slidlag er markeret med en ring med kryds i.



ØKONOMI OG BESPARELSER



ØKONOMI:

Entrepriseomkostninger

Entrepriseudgifter u. trækingsret	Sum		3.950.000,00
Entrepriseomkostninger m. trækingsret	Sum		0,00
Byggepladsomkostninger	%	2,50%	98.750,00
Summa			4.048.750,00

Rådgivningsomkostninger

Teknikerhonorar	%	8,00%	323.900,00
Anden rådgivning (miljø/Geo/jura/land)	Sum		25.000,00
Andet (specificeres)			5.000,00
Summa			353.900,00

Risiko

Risiko	%	7,82%	344.067,10
Summa			344.067,10

Omkostninger

Byggesagshonorar	%	3,00%	142.401,51
Trækingsret gebyr	%	1,00%	0,00
Diverse forsikring/finansiering mv	%	2,00%	94.934,34
Summa			237.335,85

Kapitalbehov i alt **4.984.052,95**

Kapitalanskaffelse

Finansieringsbehov		4.984.052,95	
Tilskud Disp.fond VAB	Sum	500.000,00	
Egne henlæggelser afd.	Sum	200.000,00	
Finansieringsbehov i alt			4.284.052,95

Årtlig ydelse

Ydelse	%	5,8	
Årtlig ydelse realkredit	Sum	248.475,07	
Årtligt tilskud Disp.fond VAB	Sum	180.000,00	
Årtlige driftsbesparelser	Sum	10.000,00	

Årtlig ydelse realkredit i alt 58.475,07

ØKONOMI

ØKONOMI: Ved sammenlægning med afd. 47 Lærkevej - Dalmose.

Da projektet er et energirenovierungsprojekt er der givet diverse tilskud til projektet:

- Tilskud fra VAB's dispositionsfond 500.000 kr.
- Der tages i alt 200.000 kr. fra henlagte midler.
- Driftstilskud på 180.000 pr. år fra VAB

Tilskuddene er betinget af sammenlægning med afdeling 47 Lærkevej. Denne afdeling skal også stemme om energi renovering og udskiftning af vinduer.

På baggrund af ovennævnte tal er der beregnet følgende huslejestigninger:

Husleje konsekvens

Ny husleje	kr/m ² /år	1.054,32
Husleje stigning i procent	%	8,25
Husleje stigning i kr/år pr. bolig	kr/m ² /år	80,32

Boligtype	m ²	Nuværende husleje	Huslejestigning	Ny husleje
	55,6	4.658	372	5.030
	65,8	5.200	440	5.640



Huslejestigning træder først i kraft når byggesagen er overstået. I vil blive varslet 3 mdr. før husleje stigning.

Sammenlægning med afd. 47



Fordele ved afdelingssammenlægning med afd. 47 Lærkevej, Dalmose:

Afd. 47 består af 20 lejemål som ligner jeres. De står også overfor en energi renovering med nyt tag, døre/vinduer og nyt slidlad på parkeringspladsen m.v.

- Økonomisk sårbarhed reduceres
- Mulighed for at opnå støtte fra VAB's trækingsret, dispositionsfonden og LBF
- Bedre vilkår for beboerdemokratiet
- Bedre mulighed for dialog med inspektører m.m.
- Positiv indvirkning på administrationsbidraget (stiger mindre end det måske ellers ville gøre)
- Større afdelingsbestyrelser

Ulemper ved afdelingssammenlægninger:

- Større arbejde for afdelingsbestyrelsen/overskue økonomi

ØKONOMI

ØKONOMI: Uden sammenlægning med afd. 47 Lærkevej - Dalmose.

Der gives ikke tilskud til projektet – der tages af afdelingens henlæggelser:

- Der tages i alt 200.000 kr. fra henlagte midler.

På baggrund af ovennævnte tal er der beregnet følgende huslejestigninger:

Husleje konsekvens

Ny husleje	kr/m ² /år			1.364,72
Husleje stigning i procent	%			40,11
Husleje stigning i kr/år pr. bolig	kr/m ² /år			390,72
Boligtype	m ²	Nuværende husleje	Huslejestigning	Ny husleje
	55,6	4.658	1.810	6.468
	65,8	5.200	2.142	7.342



Huslejestigning træder først i kraft når byggesagen er overstået. I vil blive varslet 3 mdr. før husleje stigning.

GODE ARGUMENTER

BEGRUNDELSER FOR AT GÅ VIDERE MED PROJEKTET:

- De bygningsdele der er med i projektet er i en tilstand og har en alder hvor udskiftning indenfor få år er nødvendig alligevel.
- Der er energibesparelser og sparede udgifter til opvarmning som led i projektet.
- Der er øget komfort – mindre træk og kulde fra vinduer og døre samt ekstra isolering af lofterne.
- Sidst og ikke mindst er der lige nu lovet tilskud til projektet fra VAB.



Øget varme-komfort – selv i vinterkulde



NÆSTE SKRIDT

Hvis der er en positiv stemning for projektet er de næste faser i gennemførelse følgende:

- Projektering **september/oktober** 2025
- Udbud **oktober/november** 2025
- Om alt går efter planen – opstartes projektet **primo 2026**

