



Projektbeskrivelse til Energirenovering 2025

AFD. 47

Lærkevej 26-48 & 50-64 (lige nr.)

4261 Dalmose



Afdelingsmøde 14/8-2025 kl. 18:00 i Dalmose hallen

Baggrund for projektet!



Afdelingen er ibrugtaget i 1981 & 1983 og er mellem 42 og 44 år gammel og består af 20 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, tagnedløb er udtjente, og står overfor en udskiftning.
- Døre og vinduer til boligerne er udtjente, og vil med en udskiftning optimere indeklimaet og reducere varmeregnen.
- De gamle decentrale ventilationsanlæg i etape 1 er udtjent og bør udskiftes til mere energivenlige.
- 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.



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.



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

Ventilation:

De 8 stk. gamle decentrale ventilationsanlæg i etape 1 er udtjente og bør udskiftes til nogle mere energivenlige.

Man genbruger selve rørene. Det er kun ventilationsanlægget som bliver udskiftet.

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.



ØKONOMI OG BESPARELSER



ØKONOMI:

Entreprisekomkostninger

Entreprisegodtgørelse u. trækingsret	Sum		6.726.250,00
Byggepladskomkostninger	%	2,5%	168.156,25
Summa			6.894.406,25

Rådgivningsomkostninger

Teknikerhonorar	%	7,8%	534.316,48
Anden rådgivning (miljø/Geo/jura/land)	Sum		20.000,00
Andet (specificeres)			5.000,00
Summa			559.316,48

Risiko

Risiko	%	9,0%	670.835,05
Summa			670.835,05

Omkostninger

Byggesagshonorar	%	3,0%	243.736,73
Trækingsret gebyr	%	1,0%	0,00
Diverse forsikring/finansiering mv	%	2,0%	162.491,16
Summa			406.227,89

Kapitalbehov i alt

8.530.785,67

Kapitalanskaffelse

Finansieringsbehov			8.530.785,67
Tilskud Disp.fond VAB	Sum		500.000,00
Egne henlæggelser afd.	Sum		400.000,00

Finansieringsbehov i alt

7.630.785,67

Årtlig ydelse

Ydelse	%		5,80
Årtlig ydelse realkredit	Sum		442.585,57
Årtligt tilskud Disp.fond VAB	Sum		275.000,00
Årtlige driftsbespærelser	Sum		5.000,00

Årtlig ydelse realkredit i alt

162.585,57

ØKONOMI

ØKONOMI: Ved sammenlægning med afd. 35 - Gartnerhaven, Dalmose.

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

- Tilskud fra VAB's dispositionsfond 500.000 kr.
- Der tages i alt 400.000 kr. fra henlagte midler.
- Driftstilskud på 275.000 pr. år fra VAB

Tilskuddene er betinget af sammenlægning med afdeling 35 Gartnerhaven. 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	1.050,04
Husleje stigning i procent	%	14,01
Husleje stigning i kr/år pr. bolig	kr/m ² /år	129,04

Boligtype	m ²	Nuværende husleje	Huslejestigning	Ny husleje
	52	4.222	559	4.781
	62	4.623	667	5.290
	71	5.286	763	6.049
	71	5.449	763	6.213



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

Sammenlægning med afd. 35



Fordele ved afdelingssammenlægning med afd. 35
Gartnerhaven, Dalmose:

Afd. 35 består af 12 lejemål som ligner jeres. De står også overfor en energi renovering med nyt tag, døre/vinduer og nyt slidlad på parkeringspladsen.

- 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. 35 - Gartnerhaven, Dalmose.

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

- Der tages i alt 400.000 kr. fra henlagte midler.

På baggrund af ovennævnte tal er der beregnet følgende huslejestigninger:

Husleje konsekvens

Ny husleje	kr/m ² /år	1.321,48
Husleje stigning i procent	%	43,48
Husleje stigning i kr/år pr. bolig	kr/m ² /år	400,48

Boligtype	m ²	Nuværende husleje	Huslejestigning	Ny husleje
	52,0	4.222	1.735	5.957
	62,0	4.623	2.069	6.692
	71,0	5.286	2.370	7.656
	71,0	5.449	2.370	7.819



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. Det er svært at estimere præcis, hvad jeres udgifter til varme vil blive men erfaringsmæssigt vil de nye døre og vinduer betyde at jeres energiforbrug vil falde.
- 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**

