



Projektbeskrivelse til Energirenovering 2025

AFD. 66

Vandværksbakken 48-74 , 4450 Jyderup



Afdelingsmøde 10/7-2025

Dagsorden

- Valg af dirigent.
- 1.a Valg af referent.
- Orientering om projektet.
- Spørgsmål vedrørende projektet.
- Afstemning om projektet.

Baggrund for projektet!

Afdelingen er ibrugtaget 1984 og er 41 år gammel og består af 14 boligenheder.

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

- Afdelingens tage samt tage på skure, vindsheder, tagrender, tagnedløb er udtjente, og står overfor en udskiftning.
- Døre og vinduer samt entredøre til boligerne er udtjente, og vil med en udskiftning optimere indeklimaet og reducere varmeregningen.
- Afdelingens facader trænger til mindre reparationer hvor fuger er dårlige pga. tidens tand.
- Der er et indeklimate problem på badeværelserne og der etableres derfor Duka ventiler i badeværelser for bedre indeklimate.
- Driften skifter eksisterende fjernvarme installation til en ny fjernvarme unit og i den forbindelse etableres ny Elinstallation til fjernvarmeunit samt fjernelse af returventiler på radiatorer.



AFDELINGENS FYSISKE TILSTAND

Tage:

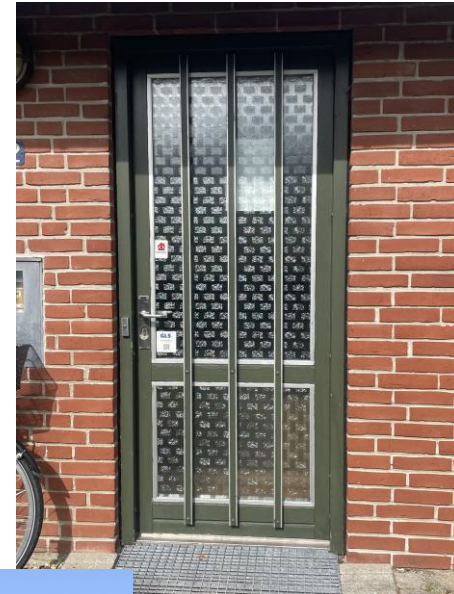
- De eksisterende tage på boligerne samt skure er udtjente. Tagdækningen er de gamle eternitplader med asbest. De gamle asbestplader og isolering behandles og bortskaffes efter ny gældende lovgivning. Loftrummet miljøscreenes og saneres hvis nødvendigt. Taget nr. 68 og 70 er skiftet pga. branden.
- Vindskeder, tagrender og nedløb udskiftes, da disse også er udtjente.
- I forbindelse med tagudskiftning vil der blive isoleret/efterisoleret i tagrum.
- **Bemærk: Udvendt træværk vil blive malet efter tagarbejderne. Det er vigtigt for beskyttelse af konstruktionen. Dette vil være i farven hvid. Udgiften til malearbejdet tages over henlagte midler via driften**



AFDELINGENS FYSISKE TILSTAND

VINDUER, HOVED- OG BRYGGERSDØR SAMT TRASSEDØR

- Eksisterende vinduer og døre er i træ og udtjente.
- Energimæssigt er de gamle vinduer og døre en belastning for varmeregningen og klimaet.
- 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

Facader:

- Mindre murer reparationer af facader de steder hvor fuger er dårlige grundet tidens tand.

Ventilation i bad:

- Der er et indeklima problem på badeværelserne og der etableres derfor Duka ventiler i badeværelser for bedre indeklima.

El-installation:

- Driften skifter eksisterende fjernvarme installation til en ny fjernvarme unit og i den forbindelse etableres ny El-installation til fjernvarmeunit samt fjernelse af returventiler på radiatorer.
- Diverse maler reparation i forbindelse med nedtagning af varmtvandsbeholder.



ØKONOMI OG BESPARELSER



ØKONOMI:

Kapitalbehov

Entrepriseomkostninger			
Entrepriseudgifter u. trækningsret	Sum		4.590.000,00
Byggepladssomkostninger	%	2,50%	114.750,00
Summa			4.704.750,00

Rådgivningsomkostninger

Teknikerhonorar	%	8,00%	376.380,00
Anden rådgivning (miljø/Geo/jura/land)	Sum		20.000,00
Andet (specificeres)			5.000,00
Summa			401.380,00

Risiko

Risiko	%	8,00%	408.490,40
Summa			408.490,40

Omkostninger

Byggesagshonorar	%	3,00%	165.438,61
Trækningsret gebyr	%	1,00%	0,00
Diverse forsikring/finansiering mv	%	2,00%	110.292,41
Andet (specificeres)			0,00
Summa			275.731,02

Kapitalbehov i alt

5.790.351,42

Kapitalanskaffelse

Finansieringsbehov			5.790.351,42
Tilskud Disp.fond VAB	Sum		300.000,00
Egne henlæggelser afd.	Sum		800.000,00
Finansieringsbehov i alt			4.690.351,42

Årlig ydelse

Ydelse	%		5,80
Årlig ydelse realkredit	Sum		272.040,38
Årligt tilskud Disp.fond VAB	Sum		140.000,00
Årlige driftsbesparelser	Sum		5.000,00

Årlig ydelse realkredit i alt

127.040,38

ØKONOMI

ØKONOMI:

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

- Tilskud fra VAB's dispositionsfond 300.000 kr.
- Der tages i alt 800.000 kr. fra henlagte midler.
- Driftstilskud på 140.000 pr. år fra VAB

På baggrund af ovennævnte tal er der beregnet følgende huslejestigninger:

Husleje konsekvens

Ny husleje	kr/m ² /år	949,30
Husleje stigning i procent	%	17,20
Husleje stigning i kr/år pr. bolig	kr/m ² /år	139,30

Boligtype	m ²	Nuværende		Ny husleje
		husleje	Huslejestigning	
	50,8	3677	590	4267
	63	4261	731	4992
	72	4765	836	5601
	72	4860	836	5696

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 2025
- Udbud oktober 2025
- Om alt går efter planen – opstartes projektet ultimo 2025/primo 2026

