

Referat

18. november 2019
/KRO

VA afd. 60 Hyldespjældet – byggeudvalgsmøde.

den: 14.11.2019 kl. 18:00 til kl. 19.30, Hyldespjældets ejendomskontor.

Fase: Rådgiverudbud – Fase 4

Sags nr: 6008

Deltagere: **Byggeudvalget, VA afd. 60 Hyldespjældet:**

Vinie Hansen, Sif Enevold, Per Zoffmann Jessen, Povl Markussen, , Janne Storm, Gert Pedersen og Peter Kristensen

Administrationen, BO- VEST:

Kristian Overby(KRO), projektleder, (ref.)

Jesper Handskemager (JH), ejendomsleder Hyldespjældet

Afbud: Gitte-Elise Clausen, Christian Birk Hansen

DAGSORDEN

- Punkt 1:** Godkendelse af dagsorden
Punkt 2: Status for helhedsplanen
Punkt 3 Kommunikation for helhedsplanen
Punkt 4: Diverse
Punkt 5: Næste møde

INDHOLD

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Punkt 2: Status for helhedsplanen

Rådgiverudbud

Der er gennemført prækvalifikation for rådgiveruddet. 4 teams er blevet prækvalificeret. Der 4 teams er:

- ERIK Arkitekter A/S med underrådgiverne GHB Landskabsarkitekter a/s og MOE A/S
- LINK arkitektur A/S med underrådgiverne Thing Brandt Landskab og Oluf Jørgensen A/S
- Mangor & Nagel A/S med underrådgiverne Wissenberg A/S og Norconsult A/S
- Rambøll Danmark A/S

Der er modtaget indledende tilbud d. 7/11 klokken 12 fra de 4 bydende.

Der blev på mødet gennemgået overordnede takter i tilbuddene.

3-etagers boliger

Der er modtaget 15 udfyldte spørgeskemaer
3, 3-etagers boliger står tomme, + 1 under opsigelse
Der mangler således fra 6. Disse rykkes for svar.

Der er indtil videre ingen der har ønsket at flytte i boligen med øget tilgængelighed.
3 ønsker at blive boende eller at flytte til familieboligen ved ombygning
Mange der ønsker at flytte til gårdhavehuse.

Henlæggelser i afdelingen efter helhedsplanen

Den endelige finansiering af helhedsplanen kendes først når det fulde omfang af renoveringstiltag er afdækket i forbindelse med projekteringen og der er gennemført entreprisudbud. Omfang aftales løbende med byggeudvalget. Herefter skal beboerne godkende en eventuel huslejestigning som konsekvens af helhedsplanen.

Udgangspunktet er fortsat den beboervedtagne helhedsplan, der medfører en huslejestigning på 0 kr. pr. kvm. pr. år ved anvendelse af 44,7 mio. kr. i henlagte midler til finansiering af private arbejder. Dette er udgangspunktet indtil der er foreliggende en ny beboerbeslutning, hvilket vil være i forbindelse med godkendelse skema B, hvilket forventes i efteråret 2021.

Landsbyggefonden har i deres finansieringsskitse ved skema A tilsagn fastsat helhedsplanen til at have samlede 310 mio. kr. i støttede lån. Dertil forudsat at der med helhedsplanen vil være behov for at gennemføre nødvendige, ustøttede arbejder for 40 mio. kr. Dette kan være til endnu ikke identificerede følgearbejder til helhedsplanen. Disse var ikke en del af finansieringen ved beboernes skema A godkendelse. Dertil er der indregnet et endnu uafklaret energidemonstrationsprojekt for 15 mio. kr. Herved er der et samlet Landsbyggefondssag for 365.079.000 kr.

Beløbet på ca. 365 mio. kr. er i princippet et stort lån og den årlige ydelse til tilbagebetaling er opgjort til fra opstarten efter helhedsplanen at være 15.963.000 kr. eller hvad der svarer til 594 kr. pr. kvm. pr. år. Heraf dækkes 10.365.200 kr. af ydelsen eller hvad der svarer til 386 kr. pr. kvm. pr. år af en kapitaltilførsel, driftslån, fællespuljetilskud og trækingsret. Der udestår således 4.522.200 kr. eller hvad der svarer til 208 kr. pr. kvm. pr. år der skal finansieres via egenbetaling.

De 208 kr. pr. kvm. pr. år har landsbyggefonden forudsat betales via en fritagelse fra indbetaling til VA's dispositionsfond, en besparelse på driften/henlæggelser og via en mindre huslejestigning.

En model herfor kunne jf. Landsbyggefonden være:

Fritagelse fra indbetaling til dispositionsfond:	1.060.000 kr. / 39 kr. pr. kvm. pr. år
Besparelse på driften/henlæggelser:	4.000.000 kr. / 149. kr. pr. kvm. pr. år
Huslejestigning:	537.800 kr. / 20 kr. pr. kvm. pr. år

Den samlede projektsum der skal finansiering og finansieringsmodel herfor afklares forud for skema B.

Landsbyggefonden har i deres driftsstøtteskitse indtil videre forudsat en besparelse på driften/henlæggelser på 4 mio. kr. / år. Dette tilsvare 149 kr. pr. kvm. pr. år. Eller hvad der næsten svarer til en halvering af nuværende henlæggelsesniveau på 306 kr. pr. kvm. pr. år. Afdelingen har i dag et højt henlæggelsesniveau, da man har herved har sparet op til gennemførelsen af helhedsplanen, herunder finansiering af private arbejder for 44,7 mio. kr., skure og materielgård.

Ejendomslederen har givet et bud på en revideret langtidsplan efter helhedsplanen, hvor henlæggelser kan reduceres til ca. 200 kr. pr. kvm. pr. år. Herved vil 108 kr. pr. m² eller hvad der svarer til 2,9 mio. kr. overføres til finansiering af helhedsplanen. Ejendomslederens reviderede langtidsplan rummer en del løbende vedligehold, men ikke store projekter som udskiftning af varmesystemer, tagudskiftning når helhedsplanens tage måtte være udtjente, evt. fremtidig vinduesudskiftning mv. Der findes lovkrav om, at der fra 2026 skal være udarbejdet en 30 årig planlagt periodisk vedligeholdelsesplan omfattende alle bygningsdele. Dette skal langtidsplanen indrettes til.

Rådgiver for helhedsplanen skal som del af ydelse levere materiale omkring levetid og vedligeholdelse af på de bygningsdele de berører.

Der skal yderlige, efter lovkrav, laves en 30 årig planlagt periodisk vedligeholdelsesplan for afdelingen. Denne vil omfatte alle bygningsdele. Dette kan medføre en huslejestigning ud over det helhedsplanen måtte medføre, men de 2 ting er ikke som udgangspunkt forbundet.

Indtil materiale fra rådgiver foreligger og der er udarbejdet 30 årig planlagt periodisk vedligeholdelsesplan kan det være svært at fastsætte nødvendigt henlæggelsesniveau. Det må forventes at der skal henlægges til den løbende drift.

Punkt 3 Kommunikation for helhedsplanen

Der laves statusnyhed om rådgiverudbuddet og tidsplan på hjemmesiden opdateres

Punkt 4: Diverse

Endelige tilbud sendes til orientering i byggeudvalget.

Punkt 5: Næste møde

På mødet mødes byggeudvalget med rådgiver. Mødet foreslås afholdt 11/3 klokken 17.

/ Kristian Overby