

Boligselskabet Sortemoen  
2202-9/0004 Hyldemoen - energirenovering

16. november 2012

## Følgegruppemøde nr. 2

**Dato:** onsdag den 7. november 2012  
**Sted:** fælleshuset, Hyldemoen 46

**KAB**  
Vester Voldgade 17  
1552 København V

T 33 63 10 00  
F 33 63 10 01

kab@kab-bolig.dk  
www.kab-bolig.dk

CVR-nr. 56 81 59 10

**Beboerservice**  
Man - ons kl. 10.00-14.30  
Torsdag kl. 10.00-18.00  
Fredag kl. 10.00-12.00

### Følgegruppe

Navn	Initialer Titel	e-mailadresse	Evt. afbud
Astrid Tind		<a href="mailto:janastrid@mail.dk">janastrid@mail.dk</a>	
Jan Michaels		<a href="mailto:jan.michaels@unox.dk">jan.michaels@unox.dk</a>	
Jens Sjøgreen		<a href="mailto:jens.sjoegreen@privat.dk">jens.sjoegreen@privat.dk</a>	
Ole Larsen		<a href="mailto:ole@lardi.dk">ole@lardi.dk</a>	
Lis M. Jakobsen		<a href="mailto:lismoeslund@hotmail.com">lismoeslund@hotmail.com</a>	X
Marlene S. Nielsen		<a href="mailto:marlene_stern@hotmail.com">marlene_stern@hotmail.com</a>	X
Michael Quintas		<a href="mailto:mquintas@mail.com">mquintas@mail.com</a>	X
Michael Hoffmann	driftsleder	<a href="mailto:mhn@kab-bolig.dk">mhn@kab-bolig.dk</a>	
Mogens West Andersen	driftschef, KAB	<a href="mailto:mwa@kab-bolig.dk">mwa@kab-bolig.dk</a>	
Bente Heltberg	projektleder, KAB	<a href="mailto:bhe@kab-bolig.dk">bhe@kab-bolig.dk</a>	

### Kontaktoplysninger

Bente Heltberg  
Projektleder  
T 33 63 12 89  
F 33 63 10 09  
bhe@kab-bolig.dk

### Indholdsfortegnelse

1. Bemærkninger til sidste referat.....	2
2. Projekt.....	2
3. Beboerforhold .....	2
4. Myndigheder .....	2
5. Økonomi .....	2
6. Tids- og handlingsplan .....	3
7. Eventuelt .....	3
8. Næste møde.....	4

## Boligselskabet Sortemosen 2202-9/0004 Hyldemosen - energirenovering

følgegruppemøde nr. 2  
den 7. november 2012

### 1. Bemærkninger til sidste referat

Ingen bemærkninger.

### 2. Projekt

#### 2.1. Oplæg til udbud af rådgiverydelse

##### *Projektleder fremlægger udkast til udbud af rådgiverydelse*

Projektleder fremlagde udkast til udbud af rådgiverydelsen. Der var især fokus på pkt. 9, hvor opgaven beskrives. Opgaven opdeles i fase 1, hvor forskellige løsningsforslag undersøges og fremlægges, og fase 2 hvor det valgte forslag projekteres, udbydes og gennemføres. Følgegruppen godkendte beskrivelsen.

Under pkt. 3 blev det diskuteret, hvor meget de bløde værdier skulle vægtes overfor pris. Det blev pointeret, at erfaringer fra lignende opgaver er vigtige – specielt viden om vedvarende energi og energibesparelser. Det blev besluttet, at de bløde værdier skulle vægte 40 % og pris 60 % (fase 1 25 % og fase 2 35 %).

Det blev også diskuteret, at det er centralt i udbuddet af selve entreprisen, at det sikres, at der altid er dansktalende arbejdsformænd på pladsen.

Når tilbuddene er modtaget, laver projektlederen en evaluering ud fra de opstillede kriterier, og derefter en indstilling, der fremlægges i følgegruppen.

### 3. Beboerforhold

Ingen bemærkninger.

### 4. Myndigheder

Ingen bemærkninger.

### 5. Økonomi

#### 5.1. Foreløbige budgetter

##### *Oversigt over huslejekonsekvenser ved forskellige løsninger*

Projektleder fremlagde budgetoverslag med beregning af lejestigning for henholdsvis et 'minimumsprojekt' og et udvidet projekt. Lejestigningen var henholdsvis 3,1 % og 9,8 %. Her var taget udgangspunkt i lånefinansiering, men med 2 mio. kr. i opsparede henlæggelser. Det blev bemærket, at afdelingen har afsat i alt 4 mio. kr. til udskiftning af gasfyr i årene 2012-2015, og det derfor var mere korrekt at medregne 4 mio. kr.

## Boligselskabet Sortemosen 2202-9/0004 Hyldemosen - energirenovering

følgegruppemøde nr. 2  
den 7. november 2012

Derudover kan sparede vedligeholdelsesudgifter eventuelt også indregnes.

Der blev spurgt om muligheder for at få finansieringstilskud. Desværre er muligheder for støtte fra f.eks. Landsbyggefonden ikke store, da afdelingen er velfungerende på langt de fleste punkter. Der kan være et forhold omkring den relative høje husleje, men det giver sjældent i sig selv mulighed for tilskud.

Projektet vil forhåbentlig medføre en energibesparelse, og her kan opnås et mindre tilskud.

./.  
*Efter mødet: Nyt budgetoverslag med 4 mio. kr. i afsatte henlæggelser er vedlagt referatet. Lejestigningen for de to projektmodeller er nu 2,6 % og 9,3 %.*

### 6. Tids- og handlingsplan

#### 6.1. Foreløbig tidsplan

Projektleder fremlægger udkast til foreløbig tidsplan

Projektleder fremlagde foreløbig tidsplan, som den var beskrevet i udbudsmaterialet. Det blev bemærket, at der skal afsættes tid til et ekstraordinært afdelingsmøde. Tidsplanen vil således være som følger:

#### Udbud, totalrådgivning:

Fremsendelse udbudsmateriale:	fra den 16. november 2012
Spørgetid, sidste frist:	30. november 2012
Indlevering:	7. december 2012 kl. 10.00
Bedømmelse:	medio december 2012
Offentliggørelse:	senest 20. december 2012
Kontrahering totalrådgiver:	1-2 uger efter evaluering

#### Planlægning og projektering:

Fase 1 – forslag:	januar – midt februar 2013
Afdelingsmøde:	marts 2013
Fase 2 – projektering og udbud:	april – maj 2013
Licitation:	slut maj 2013

#### Udførelse og aflevering:

Byggeperiode:	juli – januar 2014
---------------	--------------------

### 7. Eventuelt

Følgegruppen ønsker at besøge en Almen Bolig+ afdeling, hvor opvarmning sker med varmepumper.

Boligselskabet Sortemoen  
2202-9/0004 Hyldemoen - energirenovering

følgegruppemøde nr. 2  
den 7. november 2012

**8. Næste møde**

Næste følgegruppemøde afholdes onsdag den 12. december 2012 kl. 19.00. På dette møde fremlægges evaluering af rådgiverudbuddet samt indstilling til valg af rådgiver.

Med venlig hilsen

Bente Heltberg

Udarbejdet dato:	16.11.2012	Etageareal - m <sup>2</sup> :	7.562
Navn på projektleder:	Bente Heltberg	Boliger:	88
Navn på øko':	Torben Freinsilber	Gnst. leje pr. m <sup>2</sup> :	897,00

Anlægsudgifter		Alternativ A	Alternativ B	Alternativ C	Alternativ D
Håndværkerudgifter		4.500.000	8.800.000	0	0
Uforudsete udgifter	10,00%	450.000	880.000	0	0
Foreløbige reparationer		0	0	0	0
		4.950.000	9.680.000	0	0
Tekniske forundersøgelser		0	0	0	0
Teknikerhonorar	10,00%	495.000	968.000	0	0
Tryk, fotokopier og udlæg	0,75%	37.000	73.000	0	0
		5.482.000	10.721.000	0	0
Byggesagshonorar ved index	129,20	174.011	318.084	0	0
Startgebyr inkl. moms		23.375	23.375	0	0
Byggelånsrenter	3,00%				
..... Byggetid - mdr.	8	61.000	119.000	0	0
Låneomkostninger		54.300	212.200	0	0
Indskud, byggetillad, revision mv.		24.000	35.100	0	0
Genhusningsudgifter ved udgift pr. bolig	0	0	0	0	0
Henlæggelse til 1- og 5 års -eftersyn	0,00%	0	0	0	0
Bidrag Byggeskade-fonden	1,00%	60.000	117.000	0	0
Administrationsgebyr ifm. 1- og 5 års eftersyn		37.500	62.500	0	0
Diverse ( forsikr. m.v.) 0,5 -1,5 %	1,00%	55.000	107.000	0	0
I alt		5.971.186	11.715.259	0	0

Finansiering					
Realkreditlån 30 år	LBF-støttede lån	0	0	0	0
Anden lånetype	Annuitet 30 år	0	0	0	0
Anden lånetype	Annuitet 20 år	1.471.186	7.215.259	0	0
Anden lånetype	Annuitet 15 år	0	0	0	0
Anden lånetype	Annuitet 10 år	0	0	0	0
Evt. egenfinansiering (f.eks. arbejdskapital)		0	0	0	0
Frie henlæggelsesmidler		4.000.000	4.000.000	0	0
Kapitaltilførsel		0	0	0	0
Tilskud fra dispositionsfond		500.000	500.000	0	0
LBFegen trækningsret		0	0	0	0
		5.971.186	11.715.259	0	0

Lejepåvirkning pr. år					
Realkreditydelse/ LBF-støttede lån	3,70%	0	0	0	0
Øvrige lån ydelse (30 årige)	6,50%	0	0	0	0
Øvrige lån ydelse (20 årige)	7,94%	116.812	572.892	0	0
Øvrige lån ydelse (15 årige)	9,39%	0	0	0	0
Øvrige lån ydelse (10 årige)	12,44%	0	0	0	0
Evt. rentetab frie midler	1,50%	60.000	60.000	0	0
		176.812	632.892	0	0

Evt. besparelse på henlæggelser		0	0	0	0
Fritagelse for G-indskud		0	0	0	0
Fritagelse for indbetaling af udamor. lån		0	0	0	0
Bortfald af eksisterende lån på konto 125 og 126		0	0	0	0
Landsbyggefondens huslejestøtte		0	0	0	0
Samlet lejestigning hele ejendommen		176.812	632.892	0	0

Svarende til kr. pr. m<sup>2</sup> 23,38 83,69 0,00 0,00

Huslejestigning i % 2,61% 9,33% 0,00% 0,00%

Husleje efter forbedring/renovering kr. pr. m<sup>2</sup> 920,38 980,69 897,00 897,00

Lejestigning evt. fordelt ens pr. bolig pr. måned 167 599 0 0

Omregnet til ens stigning pr. m<sup>2</sup> pr. måned:

Rum:	For en:				
2	68,10 m <sup>2</sup> bolig	133	475	0	0
3	89,00 m <sup>2</sup> bolig	173	621	0	0
3	89,70 m <sup>2</sup> bolig	175	626	0	0
4	94,30 m <sup>2</sup> bolig	184	658	0	0