

AFDELINGSMØDE NYBO

Informationsmøde

02.12.2025



Boligforeningen
NYBO



Norconsult



NRGI

KUBEN
MANAGEMENT

Dagsorden

Velkomst og præsentation

1. Valg af dirigent
2. Overordnet orientering og økonomi
3. Arbejdernes omfang
4. Overordnet tidsplan
5. Spørgsmål

Efter orienteringsmødet afholdes ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning om tilkøb af vinduer.

Velkomst og præsentation

Velkomst v/ Erik Boyschau, Ungdomsbo

Deltagere:

Erik Boyschau, teknisk chef v/ Ungdomsbo

Martin Holst, projektdirektør v/ NRGi-Kuben Management

Kim Skov, projektleder v/ Norconsult

Leif Sørensen, formand for afdelingsbestyrelsen

1. Valg af dirigent



2. Overordnet orientering og økonomi

Licitations afholdt. Priserne lå tæt.

Forventet kontrakt med Blom & Bjerg fra Varde.

Samlet pris lå højere end budgettet.

- Det medfører besparelser.
- Forhandlinger med Landsbyggefonden om ekstra tilskud.

De på afstemningsmødet godkendte arbejder udføres.

- Tilkøb der er tilføjet efter beboerafstemning udgår.

Der foreslås tilkøbt nye vinduer på Jernehusene og Rolfsgade samt tilkøb af ny dør og vindue ved bad på Enghavevej.

Dette behandles på det ekstraordinære afdelingsmøde efter dette informationsmøde.



2. Overordnet orientering og økonomi

ØKONOMISK PROJEKTOMFANG

Anlægsudgifter		Skema B	Skema A
Oprettning af byggeskader, fællesarealer, køkken- og badevogne	kr.	18.491.229	17.479.739
Ekstraordinære moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder	kr.	24.170.536	23.922.959
Total anlægssum inkl. moms	kr.	42.661.765	41.402.698



- De oplyste anskaffelsessummer dækker håndværkerudgifter samt omkostninger. Alle beløb er inkl. moms.
- Landsbyggefonden yder støttet lån på cirka 18,5 mio. kr., hvilket svarer til cirka 42 % af den samlede anskaffelsessum.

2. Overordnet orientering og økonomi

FINANSIERING

Finansiering		Skema B	Faktisk skema A	Godk. Skema A
Ydelsesstøttet realkreditlån (Landsbyggefonden)	kr.	18.491.229	17.479.739	17.479.739
Ustøttet realkreditlån	kr.	17.118.946	18.271.369	23.913.710
Egen trækingsret (tilskud fra boligorganisationen)	kr.	2.400.000	1.000.000	-1.000.000
Afdelingens henlæggelser	kr.	4.700.000	4.700.000	-4.700.000
Indfrielse af Kollektiv råderetsarbejder	Kr.	-48.410	-48.410	48.410
I alt finansiering	kr.	42.661.765	41.402.698	35.741.859



2. Overordnet orientering og økonomi

FINANSIERING

Huslejekonsekvens		Skema B	Skema A
Årlig ydelse på ydelsesstøttet realkreditlån, ydelsesprocent 3,6% (fordelagtigt lån ved Landsbyggefonden)	kr.	665.684	629.271
Årlig ydelse på ustøttet realkreditlån, ydelsesprocent 6% (alm. kreditforeningslån)	kr.	1.027.135	1.096.282
Driftslån fra Landsbyggefonden 15 (jf. finansieringsskitse)	kr.	-375.950	-353.000
Løbende tilskud fra Dispositionsfonden (jf. finansieringsskitse)	kr.	-187.475	-176.000
Pligtmæssigt G/A-bidrag - Fritagelse	kr.	-259.653	-259.653
Ekstraordinært tilskud fra Dispositionsfonden	kr.	-50.000	-116.242
Besparelse på driften	kr.	-60.000	-60.000
Samlet huslejestigning for afdelingen	kr.	759.741	760.658



2. Overordnet orientering og økonomi

FINANSIERING

Den gennemsnitlige huslejekonsekvens som følge af renoveringen bliver følgende:

Huslejekonsekvens (2024-tal)		Skema B	Skema A
Nuværende gennemsnitlige årlig husleje pr. m ²	kr.	710	710
Forhøjelse af den gennemsnitlige årlige husleje pr. m ²	kr.	199	199
Ny gennemsnitlig årlig husleje pr. m ²	kr.	909	909



- Huslejestigning som følge af renoveringen pr. m² er beregnet til gennemsnit på 28 %.
- Ny husleje er beregnet i nutidsværdi og alene på renoveringsomkostninger/gældende husleje – eventuelle huslejestigninger som følge af fremtidige generelle prisstigninger, og øgede driftsomkostninger er ikke indregnet.

3. Arbejdernes omfang

Enghavevej

- Nye indvendige døre (nye døre i nye vægge).
- Nyt større badeværelse med gulvvarme.
- Entre, gang og soveværelse får nye gulve og lofter som følge af ombygning af badeværelse.
- Nye køkkener.
- Ny udluftning med ventiler med varmegenvinding i ydervægge (type som Duka One plus).
- Opgradering af el-tavler fra HPI til HPFI (hvor det ikke allerede er udført).

Jernehusene

- Opretning af stabilitetsproblemer i tagkonstruktion.
- Nye isolerede ydervægge med ny skalmur / Ny let beklædning.
- Indvendige forsatsvægge fjernes.
- Dør til bad renoveres.
- Nye badeværelse med gulvvarme.
- Nye køkkener.
- Ny udluftning med ventiler med varmegenvinding i ydervægge (type som Duka One plus).
- Opgradering af el-tavler fra HPI til HPFI (hvor det ikke allerede er udført)

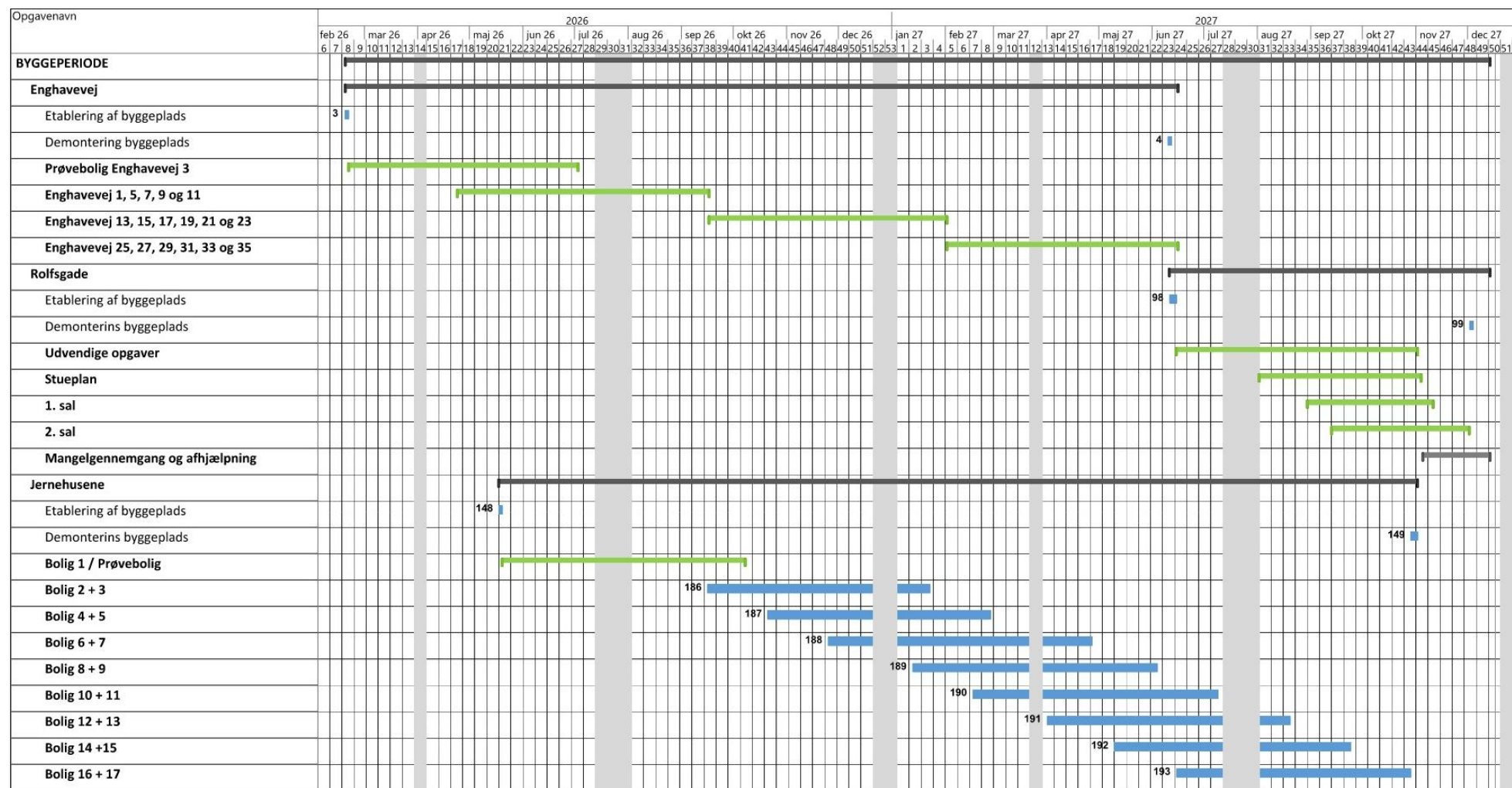
Rolfsgade

- Nye isolerede ydervægge med ny skalmur / Ny let beklædning - Gavl mod vest bibeholdes uændret.
- Indvendige forsatsvægge fjernes.
- Ny tagbelægning pga. asbest samt efterisolering af tag.
- Tagudhæng mod gade og etablering af ventiler af tag.
- Nye køkkener.
- Nye stigstrenger til brugsvand i køkkener.
- Udsugningsanlæg bibeholdes samt tilføjelse af ny udluftning med ventiler med varmegenvinding i ydervægge (behovstyret i type med styring via CO2 følere).
- Mindre opretning af utætheder i kloak.
- Opgradering af el-tavler fra HPI til HPFI (hvor det ikke allerede er udført).
- Bedre CTS-styring i teknikrum.
- Ny kældertrappe mod Rolfsgade.
- Nyt skraldeskjul mod Rolfsgade samt ekstra belægning i baghave samt en lille høj af overskudsjord.

4. Overordnet tidsplan

Tidsplanen er foreløbig og udskydes grundet besparelser

Prøveboliger Enghavevej 3 og Mjølners Alle 3



5. Spørgsmål



Tak for opmærksomheden



Boligforeningen
NYBO



Norconsult 

NRGI

KUBEN
MANAGEMENT