

Kære beboer

Velkommen til nyhedsbrev nummer 7 i rækken omkring Helhedsplanen for Carlsro. Dette nyhedsbrev præsenterer økonomien for Helhedsplanen og beskriver hvordan vi i styregruppen arbejder med at sikre, at vi holder projektet inden for de økonomiske rammer, der blev vedtaget sammen med helhedsplanen.

Asbestundersøgelser

Som beskrevet i sidste nyhedsbrev er der desværre konstateret meget små asbestforekomster fra det tidligere eternittag i rækkehusene. Når taget skal renoveres, kræver det derfor særlige foranstaltninger for de håndværkere der skal arbejde på taget. Vi er derfor nu ved at planlægge tagrenoveringen, så vi kan efterlade et tag der er fuldt asbestsaneret til fremtiden. Det betyder dog at den afsatte økonomi til tagrenoveringen bliver dyrere end forudsat, og sammen med en række andre projektforslag er den samlede stigning for det kalkulerede projektforslag beregnet til ca. 94 mio. kr.

Styring af økonomien

Vi arbejder løbende med at kvalificere budgettet for helhedsplanen. Vi bliver hele tiden klogere på omfanget af projektet i takt med at vi gennemfører de mange forundersøgelser (der var beskrevet i sidste nyhedsbrev). Den viden vi opsamler bruger vi til at opdatere de enkelte budgettal, der således over tid vil stige eller falde, efterhånden som vi ved mere og mere.

Der vil således helt naturligt opstå ønsker om at udvide omfanget af projektet, og her er det styregruppens rolle at prioritere de enkelte ønsker og behov der løbende opstår.

Vi vil i det efterfølgende gennemgå de vigtigste prioriteringer, der er blevet foretaget for at sikre at projektet holder den afsatte økonomiske rammer – og den huslejestigning i som beboere har stemt ja til.

Som budgettet ser ud nu, er det stadig styregruppens og projektteamets opfattelse, at vi kan holde os inden for det budget der blev aftalt ved Helhedsplanens vedtagelse: I alt Håndværkerudgifter inkl. moms: 738 mio. kr.

Inflationens betydning

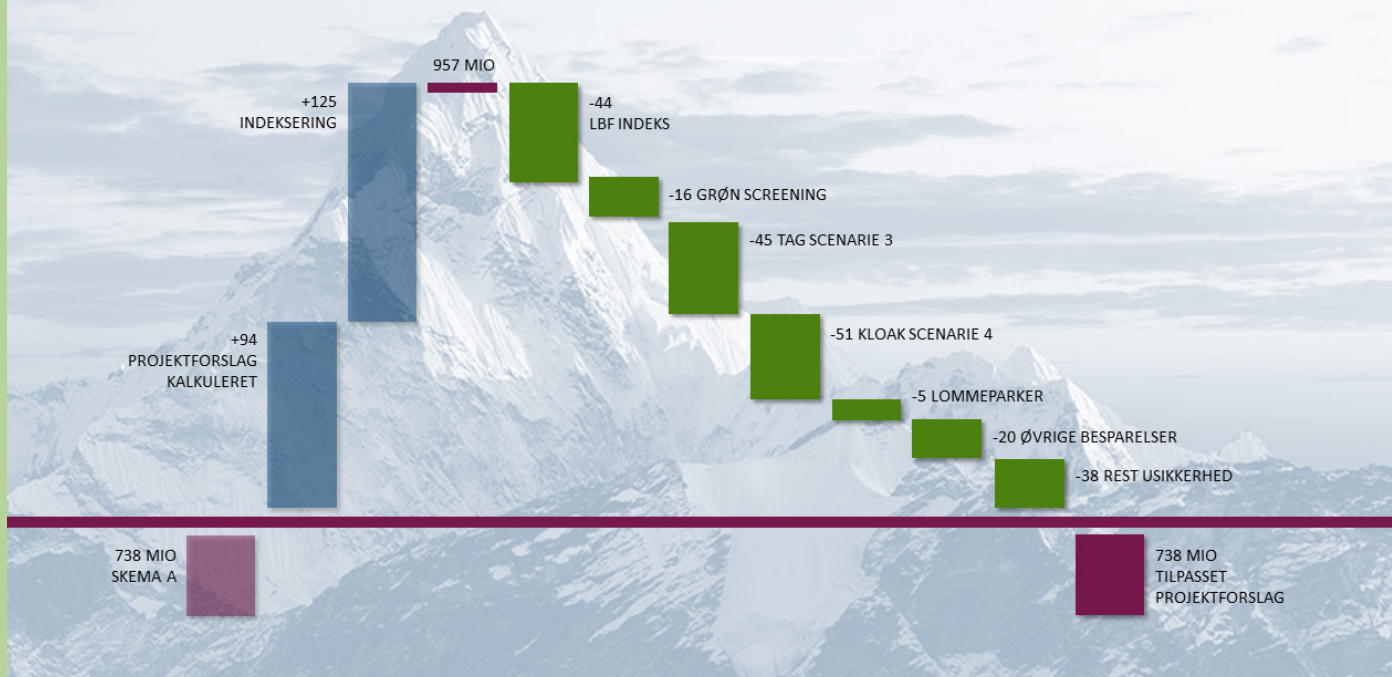
Siden vi vedtog helhedsplanen, har der været en betydelig inflation i samfundet, og særligt i byggebranchen har der været store omkostningsstigninger. Stigningerne er lidt forskellige for henholdsvis materiale- og arbejdsomkostninger, men i gennemsnit svarer de til en beregnet stigning på ca. 125 mio. kr.

Håndtering af budgetoverskridelse

Den samlede budgetoverskridelse på ca. 219 mio. kr. håndteres gennem en række projektprioriteringer, så vi igen når tilbage på projektets økonomiske 'basislinje'.

Vi har forsøgt at illustrere de enkelte trin og prioriteringer i et trappediagram. Her kan man se hvordan stigninger først hæver budgettet op til en 'bjergtop' på 957 mio. kr., og hvordan vi derefter kommer ned af 'bjerget' og tilbage på budgettallet 738 mio. kr. via en række prioriteringer, der er uddybet i det efterfølgende.

Håndtering af budgetoverskridelse



Budgetprioriteringer

Budgettet er bragt i balance blandt andet via en dialog med Landbyggefonden. Vi forventer således at Landsbyggefonden vil støtte projektet med yderligere 44. mio. kr. svarende til den inflation, der har været på de arbejder de i forvejen støtter. Landsbyggefonden har desuden givet tilsagn om en yderligere direkte støtte på 16 mio. kr. i forbindelse med bæredygtighedstiltag (grøn screening).

Vi har desuden måtte foretage et par nødvendige prioriteringer af projektomfanget:

- Vi har således valgt at gå videre med en tagløsning på rækkehusene med tagpap i stedet for skifer. (Svarende til en besparelse på 45 mio. kr.)
- Vi har valgt at kloakreoveringen udføres med strømpeføring af alle hoved og fællesledninger, men at det kun er stikledninger i rækkehuse type D & E der udføres som nye og at der kun udføres separering af tagvand i rækkehuse type D & E. (Svarende til en besparelse på 51. mio. kr.)
- Vi har desuden reduceret omfanget af landskabsbearbejdningen i området. Der er således udgået en række små parker / lommeparker mellem rækkehusene. (Svarende til en besparelse på 5 mio. kr.)

Sammen med en række øvrige mindre tiltag er vi dermed tilbage på budgettet – eller nede af 'bjerget' i figuren.

Budget vs. Tilbud

I forbindelse med de gennemgåede budgettal er det vigtigt at understrege at det stadig kun er budgettal, og at de er forbundet med en vis usikkerhed i forhold til marked og inflation. Vi kender først de reelle priser på tilbudsdagen og dermed også først de nødvendige prioriteringer og støttebeløb senere i forløbet.

Økonomistyring vil fortsat have styregruppens bevågenhed, og som tidligere skrevet er det styregruppens og projektteamets vigtigste mål, at vi kan holde os inden for det budget der har været til afstemning.

Husleje og overskridelser

Da I godkendte helhedsplanen tilbage i september 2021, godkendte I også en huslejestigning for Langhuset og ABC rækkehusene. For DE rækkehusene godkendte I et nyt huslejeniveau.

I de foregående afsnit har vi orienteret om, hvordan byggesagens økonomi håndteres løbende i styregruppen. Vi har også i nyhedsbrev nr. 6 orienteret om, hvordan vi ved forundersøgelser, opmålinger og prøveudførelser kvalificerer projektet, og derved minimerer overraskelser og dermed meromkostninger på sagen.

Vi kan dog ikke helt undgå, at der vil ske uforudsete ting når vi går i gang med at bygge.

Uforudsete udgifter vil ikke som udgangspunkt påvirke det godkendte huslejeniveau. Hvis omfanget af uforudsete udgifter er så stort, at huslejen ikke kan holdes på det aftale niveau, vil der enten skulle gennemføres besparelser i projektet, eller beboerne vil skulle beslutte en yderligere huslejestigning.

Der kommer således ikke en yderligere huslejestigning i forbindelse med projektet, medmindre beboerne godkender dette.

Spørgsmål?

I er meget velkomne til at kontakte ejendomskontoret, eller afdelingsbestyrelsen pr. mail eller tlf., såfremt I har spørgsmål til helhedsplanen. Mailadressen er:

2303helhedsplan@boligafdeling.dk

I vil blive informeret nærmere om tidsplanen og andre praktiske forhold, i takt med sagens udvikling.

Med venlig hilsen
Styregruppen,
på vegne af Afdelingsbestyrelsen