

Ekstraordinært afdelingsmøde om godkendelse af skema B

Renovering af gårdhavehusene i VA 6 Vest
Onsdag d. 18. maj 2016 kl. 19.00

Afdelingsmødet afholdes i fælleshuset på
Egelundsvej 2

Til beboerne i Vridsløselille Andelsbolig-
forening, afdeling 6 Vest

På beboermøde d. 20. november 2012 godkendte vi oplæg
til renovering med støtte fra Landsbyggefonden, LBF
(skema A).

Siden er der, med teknisk rådgivning fra Alectia og Arkitema
Architects og i tæt dialog med byggeudvalget og afdelings-
bestyrelsen, arbejdet med udvikling af det endelige projekt.

Projektet er opdelt i 8 fagentrepriser og tilbuddene for alle
entrepriser er modtaget d. 9. februar 2016.

På grundlag af licitationsresultatet er der opstillet budget
(skema B), som nu skal fremlægges for og godkendes af
beboerne.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Beskrivelse

Støttede renoveringsarbejder

Her indgår de arbejder, der var omfattet af skema A. På enkelte punkter er der justeret i de renoveringsarbejder, der er omfattet af den støttede renovering.

Bl.a. har Landsbyggefonden flyttet det nye ventilationsanlæg med varmegenvindig inkl. kanaler fra ustøttede til støttede renoveringsarbejder.

Derudover har Landsbyggefonden ydet tilskud til udførelsen af nye tidssvarende badeværelser, i stedet for den oprindelig løsning med understøbning af de eksisterende badeværelser.

For nærmere beskrivelse af renoveringsomfanget henviser vi til den sidste side i denne folder.

Nødvendige følgearbejder

Lette vægge, indvendige døre, køkken mv.

I forbindelse med etableringen af nye terrændæk (beton) er det nødvendigt, at nedrive og udskifte de eksisterende lette vægge, døre, køkkener mv.

Disse arbejder er indeholdt i den samlede renovering og de økonomiske følger heraf, har vi indarbejdet i den samlede økonomioversigt på næste side.

Supplerende ustøttede renoveringsarbejde

Ny tagisolering (inkl. sanering af eksisterende indvendige tagkonstruktion)

I forbindelse med udskiftningen af de eksisterende lofter, er det af rådgiverne blevet anbefalet, at nedtage og udskifte det eksisterende isoleringslag, så det således bliver muligt at kontrollere tilstanden af samtlige tage i bebyggelsen.

På den måde sikres det, at eventuelle utætheder, råd- og svampeproblemer eller lignende kan lokaliseres og udbedres.

Bestyrelsen indstiller, at de eksisterende tage registreres og udbedres samtidig med at den eksisterende isolering udskiftes.

Ny tagbelægning

I forbindelse med renoveringsopgaven har vi indhentet tilbud på totalrenovering af den eksisterende tagbelægning. Hvis ikke arbejderne udføres nu i forbindelse med den store renovering, må det forventes, at tagene løbende vil kræve et væsentligt vedligehold og at tagfladerne som helhed skal totalrenoveres med ny tagpap inden for en ca. 10-årig periode.

Bestyrelsen indstiller, at de eksisterende tagflader renoveres.

Nye badeværelser

Landsbyggefondens tilskud til badeværelserne, har åbnet mulighed for, at der for en meget lav pris kan laves helt nye og tidssvarende badeværelse med plads for vaskemaskine og tørretumbler.

Tilskuddet er baseret på besparelser opnået ved, at vi har valgt en løsning med nye badeværelser som derved giver et mindre komplekst og billigere terrændæk. Den opnåede besparelse tilgår så de nye badeværelser.

Bestyrelsen indstiller, at der udføres nye tidssvarende badeværelser.

Supplerende terrænbelysning

Der er i projektet indhentet tilbud for etablering af supplerende terrænbelysning, så "mørke" områder i bebyggelsen kan blive bedre belyst og derved skabe større tryghed i bebyggelsen.

Bestyrelsen indstiller, at der udføres supplerende terrænbelysning.

Ovenstående supplerende ustøttede arbejder har vi indarbejdet i den samlede renovering og de økonomiske følger er indeholdt i den samlede økonomioversigt på næste side.

Økonomi

Samlede anlægsomkostninger

LBF helhedsplan: Støttede renoveringsarbejder samt nødvendige følgearbejder:	324.592.825 kr.
Supplerende ustøttede arbejder:	71.552.077 kr.
Anlægsomkostninger i alt	396.144.902 kr.

Finansiering

LBF helhedsplan: Realkredit med rentestøtte fra LBF	247.861.088 kr.
Realkredit med kommunegaranti	68.341.737 kr.
Fællespuljemidler og trækningsret	6.890.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.500.000 kr.
Samlet finansiering af LBF helhedsplan	324.592.825 kr.
Supplerende ustøttede arbejder: Realkredit med kommunegaranti	53.252.077 kr.
Henlagte midler	18.300.000 kr.
Samlet finansiering af supplerende ustøttede arbejder	71.522.077 kr.
Samlet finansiering	396.144.902 kr.

Huslejekonsekvens

Nuværende gennemsnitsleje for et gårdhavehus	782 kr. pr. m ²
Støttet renovering	70 kr. pr. m ²
Supplerende ustøttede arbejder	130 kr. pr. m ²

Dette medfører en samlede huslejestigning på 26 %, svarende til 200 kr. pr. m² i gennemsnitlig huslejestigning. Ny gennemsnitlig husleje for gårdhusene efter renovering 982 kr. pr. m²

Det skal bemærkes, at renoveringen omfatter en række energibesparende tiltag som eksempelvis ventilation med varmegenvinding, nyt vindue i tung facade og ny hoveddør, nye ovenlys, lette facader samt et isoleret terrændæk/gulv. Dette vil samlet set medføre en besparelse på din varmeregning.

Bestyrelsen indstiller, at vi på afdelingsmødet den 18. maj 2016 godkender skema B, herunder det samlede renoveringsomfang, finansiering og huslejekonsekvensen heraf for henholdsvis;

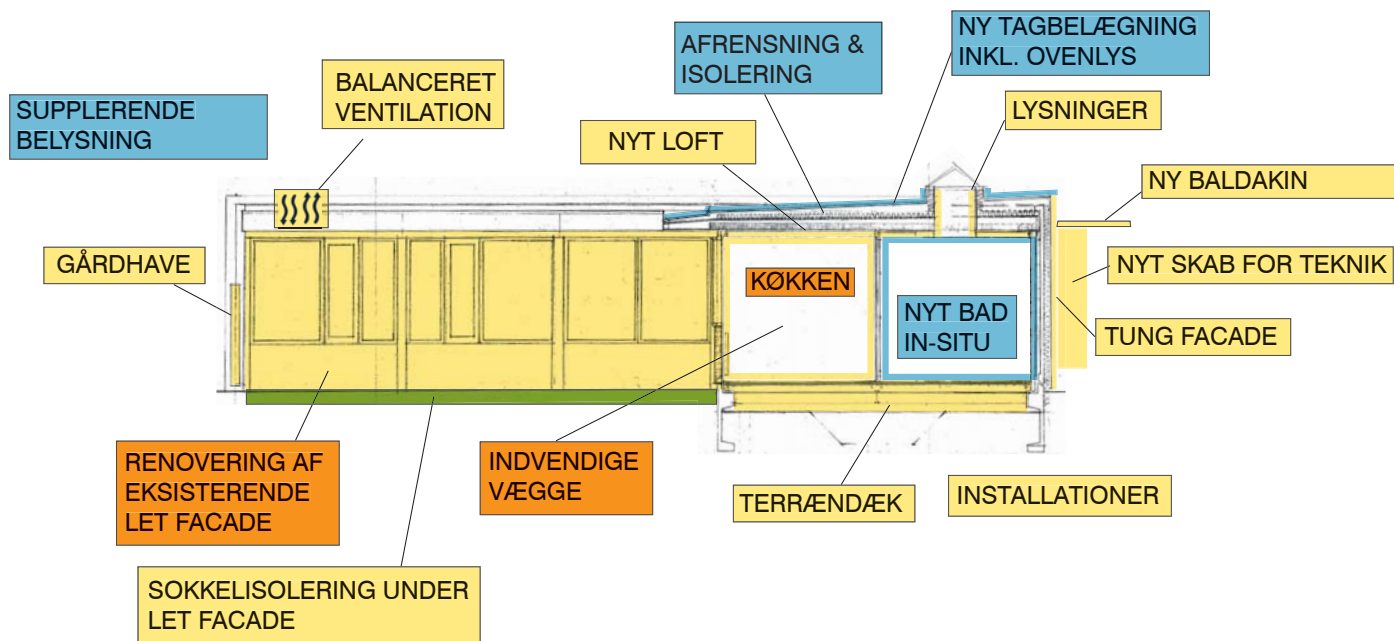
Et gårdhus på 93 m²

Nuværende husleje:	6.061 kr. pr. mdr.
Huslejestigning:	1.553 kr. pr. mdr.
Ny husleje:	7.614 kr. pr. mdr.

Et gårdhus på 108 m²

Nuværende husleje:	7.038 kr. pr. mdr.
Huslejestigning:	1.804 kr. pr. mdr.
Ny husleje:	8.842 kr. pr. mdr.

Oversigt over renoveringsarbejderne for gårdhavehusene



Renoveringen indeholder følgende bygningsarbejder:

- 01
 - Nedrivning af køkkener
 - Nedrivning af indvendige vægge
 - Nedrivning af badeværelser
 - Nedrivning af gulvkonstruktion
 - Opbygning af nye terrændæk (beton)
 - Nye trægulve
 - Udbedring af terrændæk i Rugens kvarter 4A
- 02
 - Nedrivning af letfacade mod gårdhave (indtil bærende system)
 - Nye facadeelementer mod gårdhave (inde og ude)
 - Nye vindere og vinduesdøre
 - Ny sokkelisolering
- 03
 - Afrensning og ny overfladebehandling af tunge facader (gade og gavl)
 - Nye entrédør
 - Nye baldakiner
- 04
 - Nedrivning af lofter
 - Indvendig sanering af tagkonstruktion
 - Ny loftsbeklædning inkl. dampspærre
 - Ny loftsisolering
 - Ny tagbelægning
 - Nye ovenlysvinduer
- 05
 - Nye badeværelser
- 06
 - Nye indvendige vægge
 - Ny overfladebehandling på tunge vægge (gade og gavl)
- 07
 - Nye køkkener
 - Nye hvidevarer
- 08
 - Nye entréer
 - Nye indgangspartier
- 09
 - Nedrivning af installationer for afløb, vand og varme
 - Nye afløbsinstallationer
 - Nye vandinstallationer
 - Nye varmeinstallationer
 - Udvendigt teknikskab
- 10
 - Nye ventilationsanlæg med varmegenvinding
 - Nye emhætter
- 11
 - Nedrivning af EL-installationer
 - Nye elinstallationer
 - Nye telefoninstallationer
 - Nye fiberinstallationer
 - Nye antenneinstallationer
- 12
 - Nye hegn
 - Nye belæggninger i gårdhaver

