



5. NOVEMBER 2020

Beboerinformation

Tøndehvælv – Afstemning om helhedsplanen

Forslag fra bestyrelsen og administrationen i afdeling 47-13 Tøndehvælv
Ekstra ordinært afdelingsmøde – mandag den 16. november 2020 kl. 19.

Helhedsplan – Tøndehvælv

Vi informerer hermed om, at der skal stemmes om vedtagelse af et rammebudget for helhedsplanen. Det skal understreges, at afdelingsmødet, hvis der er flertal herfor, giver tilladelse til, at en kommende renovering kan bruge penge svarende til den vedtagne %-vise huslejestigning, denne huslejestigning kan ikke overskrides uden et nyt afdelingsmødets accept.

Afdelingsmødet skal tage stilling til om helhedsplanen skal gennemføres.

Baggrund for renoveringen

Afdelingen består af 5 blokke med 28 almene boliger. Afdelingen er opført i 1994 med mørkegrå facadeplader som klinkbeklædning og hvide facadevinduer. Taget er beklædt med tagpap, som er svejst på tagkassetter. Afdelingen og ejendomsselskabet ønsker at få udbedret skader efter råd og skimmel i facader, tag og kviste, som følge af års fugtskader grundet byggetekniske problemer ved opførelsen. Helhedsplanen omhandler udbedring af disse fugtskader.

Hvad indeholder helhedsplanen:

Den kommende udbedring skal i hovedtræk indeholde følgende aktiviteter:

Facader

- Nedrivning og bortskaffelse af eksisterende facadeplader og isolering
- Udbedring af skimmel- og rådangreb i skeletkonstruktionerne bagved eksisterende facadeplader

- Påbygning af ny skeletkonstruktionen på facader, som øges med en isoleringstykkelse på ca. 150 mm
- Montering af nye facadeplader i samme farve som eksisterende
- Udskiftning af vinduer og døre
- Udgravning langs sokkel ifm. udbygning/forstærkning af fundamentterne

Efterisolering af tag

- Ekstra isolering på eksisterende tage
- Udvidelse/etablering af udhæng på tage
- Nyt tagpap
- Nye tagrender og nedløbsrør
- Ændring af tagrendeløsning ved franske altandøre på 1. etage

Stillads

I forbindelse med udførelsen anbefaler rådgiver, at der opstilles et facadestillads med fuld overdækning omkring blokkene.

Dette anbefales, for at mindske risikoen for vandskader på tag under arbejdet og for at undgå stop i udførelsen pga. evt. dårligt vejr.

Følgegruppen, projektleder Zahra Vo og Jan Højriis Frandsen fra Pålsson Arkitekter vil være til stede på mødet og forklare nærmere om de tekniske overvejelser, fordele og konsekvenser ved projektet.

Foreløbig tidsplan

Afdelingsmøde	16. november 2020
Godkendelse af Skema A	Januar/februar 2021
Projektering	2. kvartal 2021
Udbud/kontrahering	3. kvartal 2021
Forventet byggestart	4. kvartal 2021
Forventet aflevering	4. kvartal 2022

Budget og finansiering

Entrepriseudgifter:	14.558.219 kr.
Administrative omkostninger:	3.520.800 kr.
Gebyrer:	211.871 kr.
Samlet anskaffelsessum inkl. moms:	18.290.890 kr.

Finansiering

Støttede lån:	11.197.081 kr.
Ustøttede lån:	6.403.808 kr.
Kapitaltilførsel:	500.000 kr.
LBF egen trækningsret:	190.000 kr.
Samlet finansiering i alt:	18.290.889 kr.

Huslejestigning:

Den nuværende gennemsnitlige husleje er 989 kr. pr. m² pr. år.

Projektet vil medføre en fremtidig lejestigning:

Huslejestigning pr. m ² for helhedsplan:	76,70 kr.
Gennemsnitlig huslejestigning i %:	7,76 %
Fremtidige leje pr. m ² pr. år:	1.066,00 kr.

Eksempler på gennemsnitlige månedlige lejestigning i kr.

- Bolig på 55 m² stiger 352 kr.
- Bolig på 73 m² stiger 467 kr.
- Bolig på 83 m² stiger 530 kr.
- Bolig på 110 m² stiger 703 kr.

NB: Huslejestigningen træder først i kraft når projektet er afsluttet. Beboer vil blive varslet med 3 måneders varsel inden huslejestigningen træder i kraft.

