

Afdelingsbestyrelsens forslag til det videre forløb for helhedsplanen



4 SYD



Ekstraordinært beboermøde om reovering af gårdhusene i VA 4 Syd

Tirsdag den 1. oktober 2019 kl. 18:30-21.00

Beboermødet holdes i Kongsholmsalen i Liljens kvarter 2

Husstandsomdelt den 24. september 2019

Til beboerne i VA 4 Syd

I er tidligere blevet informeret omkring de to reoveringsmetoder, nemlig den oprindelige reovering (inklusiv byggeudvalgets projektilpasninger), samt elementreoveringen.

I har på det ekstraordinære beboermøde den 10. marts 2019 godkendt en maksimal gennemsnitlig huslejestigning på 1.100 kr. pr. m² pr. år for gennemførelse af elementreoveringen.

På dette ekstraordinære beboermøde vil I blive orienteret om følgende:

- Byggesagens udvikling siden sidst (10. marts 2019).
- Udbudsprocessen med de to forhandlingsrunder
- Det reviderede udbudte projekt
- De opdelte boliger
- Igangværende forsyningsprojekt
- Tidsplan
- Gennemgang af tilvalgs-katalog.

I skal på dette ekstraordinære beboermøde beslutte:

- Om skema A og B for opdeling af 28 gårdhuse til 41 mindre boliger kan godkendes.
- Om skema B, som omfatter en udvidet reoveringsløsning af udbud 1, inklusiv gulvvarme, nye tage og ny kloak, kan godkendes.
- Om tilvalgs-katalog, herunder mulige planløsninger samt tilvalg/tilkøb af indvendige og udvendige råderetsarbejder, kan godkendes. Råderetskataloget vil blive tilrettet med tilvalgs-katalogets tilvalg/tilkøb, hvis forslaget vedtages.

Herunder kan I kort læse om forløbet med udbudsprocessen siden det ekstraordinære beboermøde den 10. marts 2019 frem til nu, inklusiv tilretning af det udbudte projekt, så beboerne får mest mulig kvalitet for pengene. Der er også beskrevet, hvad I skal beslutte. Desuden en kortfattet beskrivelse af økonomi, tid og tilvalg.

Orientering

Følgende emner vil blive behandlet på vores kommende beboermøde den 1. oktober 2019:

Byggesagens udvikling siden sidst (10. marts 2019) inklusive udbudsprocessen.

Rådgiverne orienterer om:

- de indledende tilbud, samt om første forhandlingsrunde med de tre bydende entreprenører.
- anden forhandlingsrunde.
- revidering af det udbudte projekt.
- de endelige tilbud.
- den vindende udbudspakke inkl. optioner.
- den vindende entreprenør.

Det reviderede udbudte projekt.

Rådgiverne orienterer om revisionerne af udbud 1 på baggrund af forhandlingerne med de bydende entreprenører.

Indholdet af den udvidede renoveringsløsning af udbudspakke 1 er oplistet på side 5 under 2. afstemningsforslag.

De opdelte boliger.

BO-VEST orienterer om arbejdet med de opdelte boliger siden sidste ekstraordinære beboermøde den 10. marts, om baggrunden for det øgede antal opdelte boliger, samt om beliggenheden af disse. Der har været afholdt særskilt møde med de berørte beboere torsdag den 19. september 2019. Nærmere beskrivelse af forslaget om opdelte boliger følger.

Igangværende forsyningsprojekt.

Rådgiverne giver en status på udskiftningen af forsyningsledninger.

Tidsplan

Udskiftningen af forsyningsledninger startede i parkeringsarealerne i Duens kvarter i starten af juni 2019 og mellem gårdhusene i juli 2019.

Forsyningsledninger forventes at starte i VA4 Nord i løbet af sommeren 2020.

Arbejdet med forsyningsledninger forventes afsluttet i sommeren 2021.

Til sidst i nærværende dokument kan du se en foreløbig tidsplan for udførelse af helhedsplanen.

Bygningsrenoveringen vil iht. den foreløbige tidsplan starte i VA 4 Syd i løbet af november/december 2019 med etablering af byggeplads og skurby, samt med udførelsen af referenceboliger.

Lige nu har vi en forventning om, at bygningsrenoveringen i VA4 Nord vil starte med referenceboliger i foråret 2021. En mere nøjagtig opstartsdato planlægges i samarbejde med den vindende entreprenør.

Rækkefølgen af renoveringsarbejderne i de enkelte kvarterer forventes at blive:

Duen – Hanen – Spætten – Ørnen – Svanen – Ravn – Uglen – Vægten – Nøglen – Ankeret - Hjulet

Gennemgang af tilvalgskatalog

Byggeudvalget har siden det ekstraordinære beboermøde den 21. juni 2017 arbejdet med at begrænse tilvalgskataloget for at gøre renoveringsprojekterne billigere.

Rådgiverne gennemgår tilvalgene i det digitale tilvalgskatalog i hovedtræk:

- Forskellige planløsninger
- Boligindretning: stort eller lille depot, fravalg af værelse
- Nyt vindueshul i tung facade
- Terrassedør
- Hoveddør
- Indvendige døre
- Gulve
- Køkkener: indretning og materialer
- Ekstra tele/data og antennestik
- Pergola
- Lille skur ved hoveddør (lille X-boks)
- Plankeværk/havelåge/hæk
- Haver: forskellige indretninger, materialevalg og orientering
forbandt på belægning
taphane



Beslutning

Tirsdag den 1. oktober 2019 skal I beboere beslutte følgende:

- Om skema A og B for opdeling af 28 gårdhuse til 41 mindre boliger kan godkendes.
- Om skema B, som omfatter en udvidet renoveringsløsning af udbud 1, inklusiv gulvvarme, nye tage og ny kloak, kan godkendes.
- Om tilvalgskatalog, herunder mulige planløsninger samt tilvalg/tilkøb af indvendige og udvendige råderetsarbejder, kan godkendes. Råderetskataloget vil blive tilrettet med tilvalgskatalogets tilvalg/tilkøb, hvis forslaget vedtages.



Nærmere beskrivelse samt de økonomiske konsekvenser af afdelingsbestyrelsens tre forslag fremgår af de følgende sider:

Tre forslag til afstemning:

På det ekstraordinære beboermøde den 10. marts 2019 blev der med overvejende flertal godkendt en maksimal gennemsnitlig huslejestigning på 1.100 kr. pr. m² pr. år for gennemførelse af elementrenoveringen. Det har desværre ikke vist sig muligt at gennemføre elementrenoveringen indenfor den godkendte ramme. Til gengæld indstilles en udvidet renoveringsløsning, som bl.a. indeholder nye tage, ny belægning i private haver, gulvvarme i hele huset, ny kloak og en væsentlig bedre udebelysning på stier og p-arealer.

Bemærk! Det er en forudsætning i den samlede økonomi og huslejekonsekvens, at forslaget om opdeling af 28 gårdhuse til 41 mindre boliger godkendes. Nærmere beskrivelse heraf følger.

1. Forslag om skema A og B for opdeling af 28 gårdhuse til 41 mindre boliger

Vi besluttede på beboermøde tilbage i juni 2017, at der skulle projekteres og indhentes tilbud på en opdeling af gårdhuse til mindre boliger i forbindelse med helhedsplanen. Baggrunden for beboerinteressen skyldes bl.a. at de store gårdhusafdelinger har mange og udelukkende store familieboliger på 93 og 108 m². Samtidig er der kun få mindre almene boliger med lavere husleje i nærområdet og i kommunen generelt. Gennemsnitsalderen i vores afdeling ligger meget højt, hvorfor der med rette er bekymring for huslejeudviklingen ikke mindst efter den kommende helhedsplan.

Landsbyggefonden har ved møde den 6. maj 2019 tilkendegivet, at antallet af opdelte boliger kan forøges til omkring 10 % af det samlede boligantal. På baggrund af Landsbyggefondens seneste udmelding er der i forbindelse med udbud af vores helhedsplan udbudt 28 gårdhuse, som ombygges til 41 mindre boliger i størrelserne 62–75 m². De opdelte boliger er kun udbudt i elementrenovering, hvilket betyder helt nye huse på eksisterende fundamenter. Boligerne er 2-3 rums, har egen have med niveaufri adgang og badeværelserne er forberedt kørestolsbrugere. Eksempler på planløsninger og placering af de opdelte boliger bliver gennemgået på mødet.

De endelige tilbud på de opdelte boliger indikerer tydeligt, at projektet kan gennemføres indenfor Landsbyggefondens udmelding om støtte til projektet. Endvidere medfører en gennemførelse af projektet en stor besparelse på den store renoveringssag, da en stor andel af udgifterne overføres til den nye sag vedrørende de opdelte boliger. Samlet set betyder det, at ca. 10 % af de ustøttede udgifter nu bliver støttet i den nye sag om opdelte boliger, hvilket har stor positiv indflydelse på den endelige husleje.

Landsbyggefonden har tilkendegivet, at der kan opnås en støtte til de opdelte boliger på 10.000 kr. pr. m² som tillæg til den igangværende renoveringsstøttesag. Skema A og B for den nye tillægssag i Landsbyggefonden udgør i alt 26.040.000 kr.

Huslejeniveauet i de opdelte boliger skal ifølge Landsbyggefonden følge afdelingernes huslejeniveau efter renovering i "indbyrdes værdi" med afdelingernes almindelige store familieboliger. Merudgiften til opdelingen oprettes som en ny skemasag og dækkes driftsøkonomisk gennem driftsstøttesagen, typisk ved forhøjelse af driftslån. Der vil således ikke opstå urimelige huslejeforskelle i forbindelse med opdelingen.

Administrationen har fredag den 24. maj 2019 omdelt en skrivelse til jer beboere, hvori I fik mulighed for at tilkendegive deres interesse for en mindre bolig. Vi modtog over 50 tilkendegivelser, hvilket svarer til interesse på 25 % fra vores nuværende beboere.

VA godkendte forøgelsen af antal opdelte boliger på bestyrelsesmøde den 18. juni 2019. På mødet besluttede bestyrelsen endvidere, at beboere, som permanent genhuses som følge af ombygningen, får fortrinsret til en af de mindre boliger i vores afdeling.

Gennemførelse af projektet om opdelte boliger er under forudsætning af Albertslund Kommunes godkendelse skema A og B samt Landsbyggefondens endelige tilsagn.

Afdelingsbestyrelsen indstiller til, at beboermødet godkender forslaget.

2. Forslag om skema B for renoveringsprojektet, som omfatter en udvidet renoveringsløsning af udbud 1

På det fælles informationsmøde den 26. juni 2019 blev der orienteret om, at en elementrenovering med stor sandsynlighed ikke kunne gennemføres indenfor de økonomiske rammer. På mødet blev der samtidig orienteret om muligheden for en udvidet renoveringsløsning, som bl.a. omfatter nye tage. Det er netop denne udvidede renoveringsløsning af udbud 1, som vi i afdelingsbestyrelsen indstiller til godkendelse på beboermødet med følgende økonomiske og huslejemæssige konsekvenser:

Skema B – indstillingsbudget:

Håndværkerudgifter (renovering af 248 gårdhuse "udbud 1")	453.264.925 kr.
Ledningsentreprise	23.258.267 kr.
Ny højtliggende kloak	10.826.277 kr.
Håndværkerudgifter (opdeling af 28 gårdhuse i elementrenovering)	53.030.418 kr.
Overført til ny sag i *LBF (opdeling af 28 gårdhuse)	-26.040.000 kr.
Fremskudte arbejder "kloak/skimmel", prøvehusprojekter mv.	13.541.068 kr.
Øvrige omkostninger (genhusning, låneomkostninger, teknikere- og byggesagshonorar mv.)	116.449.341 kr.
Samlede anskaffelsessum	644.330.296 kr.

Finansiering:

Finansiering med støtte fra *LBF (**gruppe 1 og 2)	375.000.000 kr.
Reguleringskonto (andel på 75%)	105.450.000 kr.
Henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	28.000.000 kr.
Lånebehov uden støtte fra *LBF	135.880.296 kr.
I alt	644.330.296 kr.

Huslejekonsekvens:

****Gns. Leje kr. pr. m2:

Nuværende leje	759
** Gruppe 1 og 2-arbejder med støtte fra *LBF	145
***Gruppe 3-arbejder, låneydelse uden støtte fra *LBF	323
Reduktion af de årlige henlæggelser	-106
Ny husleje efter renovering	1.121

Kroner per måned:

Ny husleje for et 93 m2 gårdhus	8.669
Ny husleje for et 108 m2 gårdhus	9.703
Ny husleje for et 93+kælder parterrebolig	9.441
Ny husleje for en lille bolig på 65 m2 (opdelt gårdhus)	Ca. 6.100

*LBF: Landsbyggefonden

**Gruppe 1: Støttede lån

**Gruppe 2: Ustøttede lån men med drifts- og huslejestøtte

***Gruppe 3: Private lån uden støtte fra LBF

****Gennemsnitlig husleje i kroner per kvadratmeter per år.

Den udvidede renoveringsløsning af udbudspakke 1 indeholder:

- Nye tagkassetter (systemleverance)
- Nyt terrændæk
- Sokkelisolering mod haven
- Nye flydende gulve
- Nyt køkken
- Nyt badeværelse bygget på stedet
- Nye lofter efter udskiftning af tage

- Nye vægge og indvendige døre
- Nye yderdøre og vinduer i tung facade
- Nye lette facader mod haven
- Gulvvarme
- Ventilationsanlæg (kanaler i loft)
- EL
- Udv. teknikboks og indiv. teknikskab
- Nye haver
- Ny højtliggende kloak

Afdelingsbestyrelsen indstiller til, at beboermødet godkender forslaget.

3. Forslag om godkendelse af tilvalgskatalog, herunder mulige planløsninger samt tilvalg/tilkøb af indvendige og udvendige råderetsarbejder

Det omfattende tilvalgskatalog, som giver os beboere mulighed for at sætte vores individuelle præg på egen bolig, vil blive gennemgået på et overordnet plan på beboermødet. Det endelige tilvalgskatalog er et resultat af vores fokusgruppeforløb, byggeudvalgets løbende prioriteringer samt beboernes beslutning om at minimere tilvalg/tilkøbsmulighederne på beboermødet i juni 2017.

Der forventes et maksimalt huslejetillæg på 850 kr. per måned til at afdrage tilkøb over henholdsvis 15 og 30 år. Grænsen på 850 kr. per måned er under forudsætning af Albertslund Kommunes godkendelse.

Løbetiden på tilkøbet afhængig af tilkøbets levetid. Der tillægges et administrativt råderetsgebyr på 5 % af de samlede tilkøb i henhold til BO-VESTs gældende prisblad. Endvidere kan der være tilkøb, som kræver løbende vedligehold, hvorfor der månedligt opkræves et gebyr svarende til den løbende vedligeholdelsesudgift. Alle tilvalg- og tilkøbsmuligheder vil fremgå med illustrationer, priser samt huslejekonsekvens inkl. råderetsgebyr og driftstillæg i det digitale tilvalgskatalog. Vi beboere får et login til det digitale tilvalgskatalog i forbindelse med vores varslings om genhusning. Vores råderetskataloget vil blive tilrettet med tilvalgskatalogets tilvalg/tilkøb, såfremt forslaget vedtages.

Afdelingsbestyrelsen indstiller til, at beboermødet godkender forslaget.

Link til video, som beskriver hvorledes det digitale tilvalgskatalog virker: youtu.be/yuRzfjNqi1A

Yderligere information

Varmebesparelser

Der er udført en teoretisk sammenligning af varmeforbruget før renovering med varmeforbruget efter renovering. Af beregningen fremgår det, at en standardfamilie på to personer, som ikke ændrer sine vaner, kan forvente en varmesparelse på 70 % efter en almindelig renovering (udbud 1) med nye tage.

Bemærk! Der er alene tale om en teoretisk beregning. Beregningen kan umiddelbart ikke omregnes til varmesparelse i kroner og øre, da det reelle varmeforbrug afhænger af den enkelte husstands størrelse og forbrugsvaner. En besparelse i kroner og øre vil også forudsætte, at varmeprisen er stabil, hvilket den ikke er.

Den erfaringsmæssige nuværende årlige varmeudgift er omkring 15.000 kr. pr. husstand i et gårdhus. Med en årlig "teoretisk" reduktion af energiforbrug beregnet ud fra udbud 1 inklusiv nye tage vil der kunne forventes en besparelse på 875 kr. per måned.

Myndighedsforhold for opdelte boliger i elementrenovering

Diverse forhold omkring de opdelte boliger er afklaret med myndighederne. Der skal dog søges særskilt byggetilladelse for gennemførelse af de opdelte boliger i elementrenovering, såfremt projektet godkendes.

Hjemmeside

Vores renovering har fået ny hjemmeside, som tilgås via BO-VESTs hjemmeside. Masterplansyd.dk indeholder nu kun historik. Link/sti til den nye renoveringshjemmeside:

www.bo-vest.dk/byggeri/renoveringer-og-helhedsplaner/4-syd-og-4-nord/

Vi glæder os meget til at se jer alle tirsdag den 1. oktober 2019, kl. 19:00 i Kongsholmsalen i Liljens Kvarter 2.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen i VA 4 Syd

Afdelingsbestyrelsen indstiller, at beboerne i VA 4 Syd vedtager:

- Skema A og B for opdeling af 28 gårdhuse til 41 mindre.
- Skema B for renoveringsprojektet, som omfatter en udvidet renoveringsløsning af udbud 1, inklusiv gulvvarme, nye tage og ny kloak.
- Tilvalgs katalog, herunder mulige planløsninger samt tilvalg/tilkøb af indvendige og udvendige råderetsarbejder. Råderetskataloget konsekvensrettes, hvis forslaget vedtages.

FORELØBIG

	2019				2020				2021				2022				2023
	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.
Generelt																	
Fuldskalarenovering - projektering og udbud																	
Prækvalifikation og udbud af elementrenovering og oprindelig renovering	■	■	■														
Forhandlinger og endeligt tilbud			■	■													
Evaluering og standstill				■													
Skema B godkendelse: Beboermøde og Albertslund Kommune				■	■												
Kontrakt med vindende entreprenør				■	■												
Udførelse																	
Forsyningledninger VA 4 Syd		■	■	■	■	■	■										
Forsyningledninger VA 4 Nord						■	■	■	■	■	■						
Renoveringsarbejder VA 4 Syd					■	■	■	■	■	■	■	■					
Renoveringsarbejder VA 4 Nord										■	■	■	■	■	■	■	■

Udførelsesperiode for VA4 Nord og for VA4 Syd.

Rækkefølge af kvartererne.

Duen – Hanen – Spætten – Ørnen – Svanen – Ravnen – Uglen – Vægten – Nøglen – Ankeret - Hjulet