

Velkommen til ekstraordinært afdelingsmøde AB Vest



Dagsorden for ekstraordinært afdelingsmøde i AB Vest 12.9. 2018 på Egelundskolen

- Velkomst v. afdelingens bestyrelsesformand John Christiansen
- Valg af dirigent
- Valg af referent
- Valg af stemmetællere
- Kort gennemgang af projekt og tidsplan
- Resultat af licitationen
- Gennemgang af de økonomiske konsekvenser
- Afstemning om godkendelse af skema B og den hermed forbundne huslejeforhøjelse
- (Fibernetprojektet er taget af dagsorden p.g.a. uafklaret økonomi)
- Eventuelt

Valg af Dirigent



Valg af Referent



Valg af Stemmetællere



Projekt og tidsplan



RENOVERINGEN I KORTE TRÆK

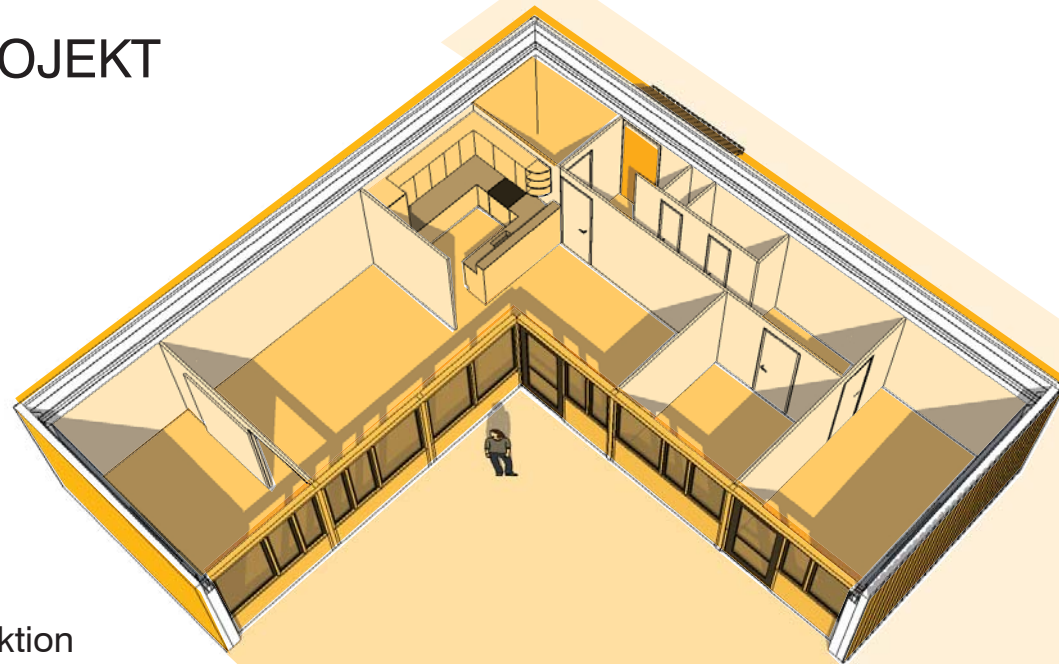
OVERBLIK OVER GRUNDPROJEKT

■ MED I GRUNDPROJEKT:

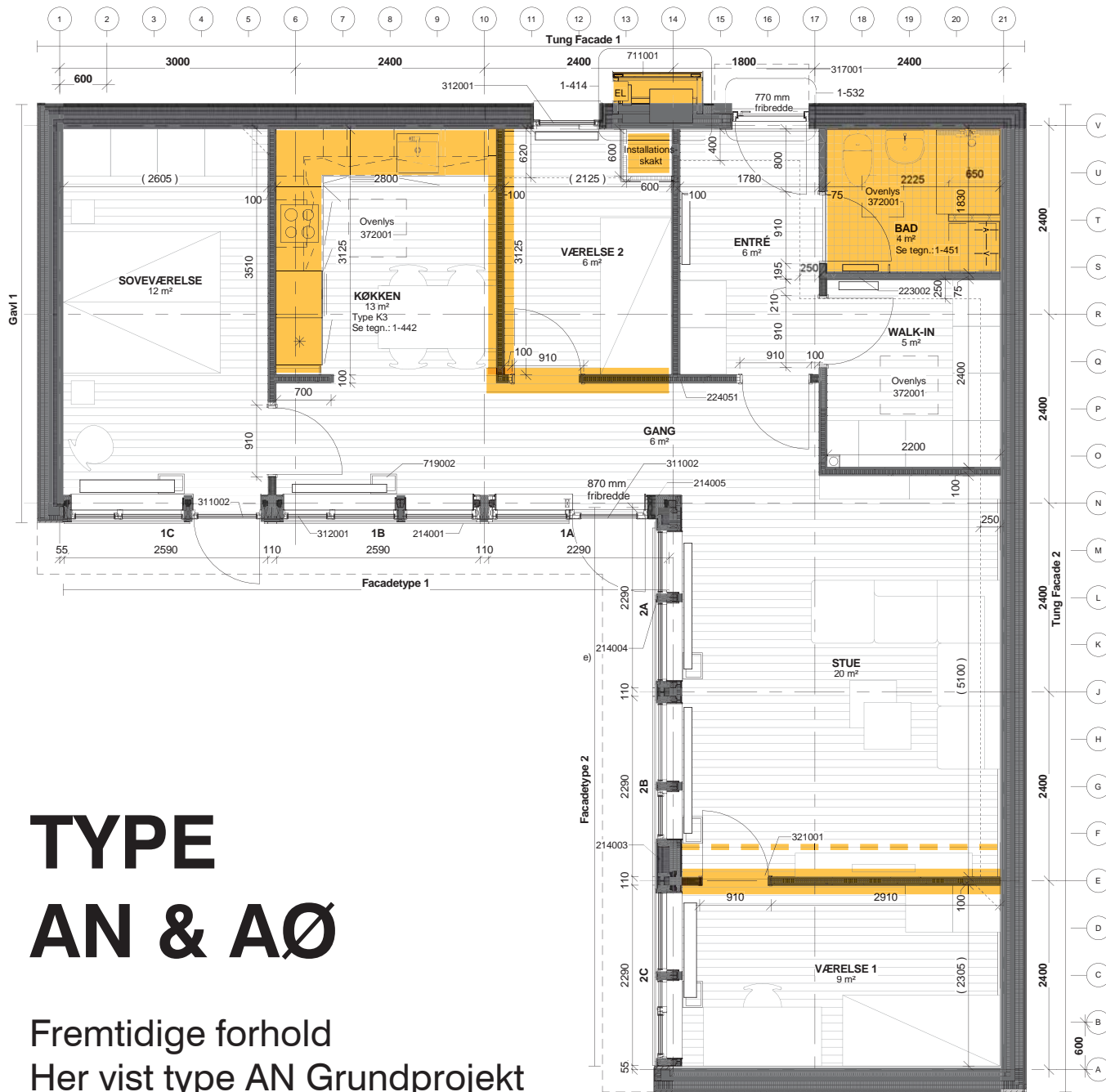
- Gadefacade:
 - Rense og male facadeplader
 - Nyt vindue mod gade
 - Nyt indgangsparti inkl. ny dør
- Nyt terrændæk og nye gulve
- Nye indre vægge og døre
- Nyt køkken (ekskl. hvidevarer)
- Ny vinduesfacade mod have
- Helt nye lofter + afrensning af tagkonstruktion
- Ny tagbelægning og nye ovenlys
- Etablering af ny have + hegn og reetablering af fælles uderum og stier
- Helt nyt badeværelse, samme størrelse
- Mekanisk balanceret ventilation
- Nyt varmesystem og radiatorer

Herudover tilbydes beboerne forskellige

VALGMULIGHEDER & TILKØB



PRINCIP-SNIT



TYPE AN & AØ

Fremtidige forhold
Her vist type AN Grundprojekt

VÆSENTLIGE FORHOLD VEDR TYPE AN OG AØ

Type AN og AØ (kort gang) kan ændres til hhv. BN og BØ (lang gang)

Valg mellem tre forskellige køkkentyper i 4 forskellige serier

Valg af 5 forskellige farver på vægge

Mulighed for køkkenalrum (fravalg af værelse 2)

Helt nyt badeværelse med plads til vaskesøjle inkl. valg af 4 forskellige nuancer på gulvfliser

Mulighed for at vælge større værelse for enden af stuen

Teknikskab udenfor

Installationsskakt inde

Højsoleret vinduesfacade med vindueskarme



TYPE BN & BØ

Fremtidige forhold
Her vist type BN Grundprojekt

VÆSENTLIGE FORHOLD VEDR TYPE BN OG BØ

Valg mellem tre forskellige køkkentyper
i 4 forskellige serier

Valg af 5 forskellige farver på vægge

Mulighed for at køkkenet er åbent eller
lukket mod stue

Helt nyt badeværelse med plads til
vaskesøjle inkl. valg af 4 forskellige
nuancer på gulvfliser

Mulighed for at vælge større værelse for
enden af stuen

Teknikskab udenfor

Installationsskakt inde

Højsoleret vinduesfacade med vin-
dueskarme

KØKKEN

Beboervalg: farver på fronter og bordplade

SERIE 1

Hvide, glatte, fuldlakerede låger. Hvid laminatbordplade 30 mm



SERIE 3

Varm grå, fuldlakerede låger. Hvid laminatbordplade 30 mm



SERIE 2

Hvide, glatte, fuldlakerede låger. Mørkegrå laminatbordplade 30 mm



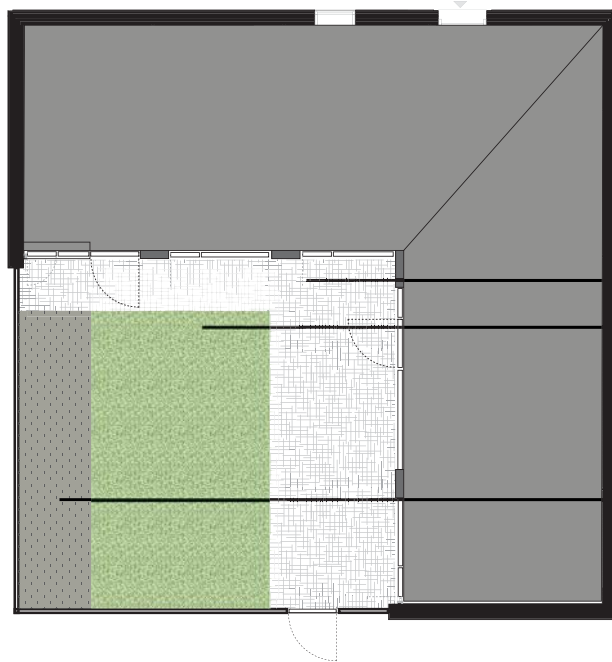
SERIE 4

Varm grå, fuldlakerede låger. Mørkegrå laminatbordplade 30 mm



DEN PRIVATE GÅRDHAVE

Beboervalg



Belægning

1. Grundprojekt - Betonflise i sildebensbelægning
2. Valgmulighed - Betonflise i blokforbandt
3. Valgmulighed - Grusbærelag
(klargøring til egne fliser)

Græs

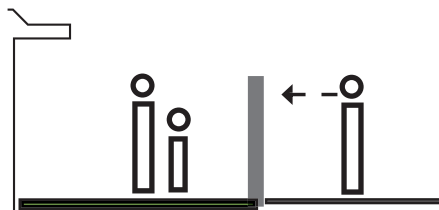
1. Grundprojekt - Græs
2. Valgmulighed - Muld uden græs

Bed

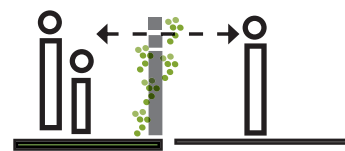
1. Grundprojekt - Bed med muld
2. Valgmulighed - Græs

Hegn

1. Grundprojekt - Hegn helt lukket
2. Valgmulighed - Hegn åbent i toppen



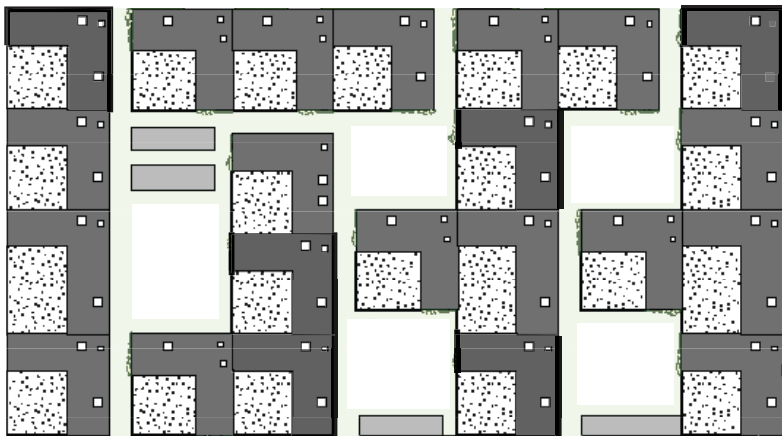
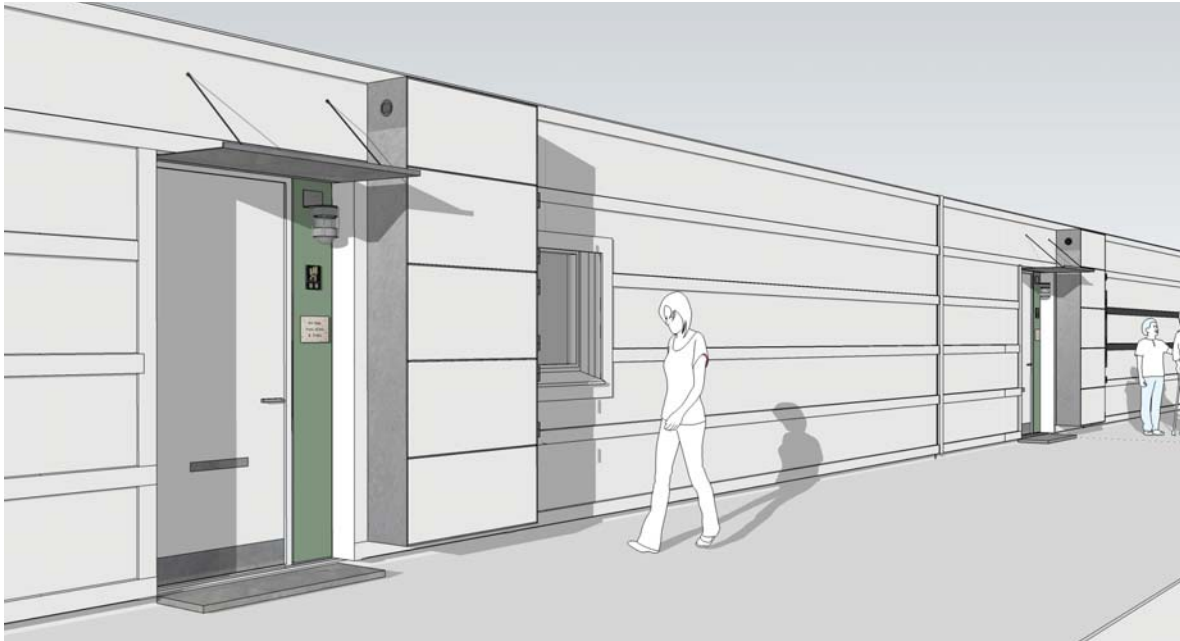
Grundprojekt
Lukket hegn (højde som i dag)



Valgmulighed
Lukket hegn, åbent i toppen

VARIATION GADEFACADER HVIDE OG SORTE FACADER

Beboerne får mulighed for, at vælge om gade/stifacader skal være sorte.
Ingen nabofacader i haver bliver sorte - kun hvide!



TIDSPLAN

2018

2018/2019

2019/2020

2020/2021

12. september 2018
19 - 20.30

EKSTRA-
ORDINÆRT
AFDELINGSMØDE



10. oktober 2018
18.30 - 20.30

ETAPEMØDE
NR. 1
HVEDENS
KVARTER



UDFØRELSE AB - 27 MDR.

UDFØRES I ETAPER KVARTERVIS

OKT 2018
REF.-HUS

5 MDR./
HUS

HVEDENS KVARTER

DEC 2018 - AUG 2019

ROSENS KVARTER

MAR 2019 - DEC 2019

VALMUENS KVARTER

JUL 2019 - APR 2020

VIOLENS KVARTER

DEC 2019 - AUG 2020

MARGERITTENS KVARTER

APR 2020 - JAN 2021

Licitationsresultat



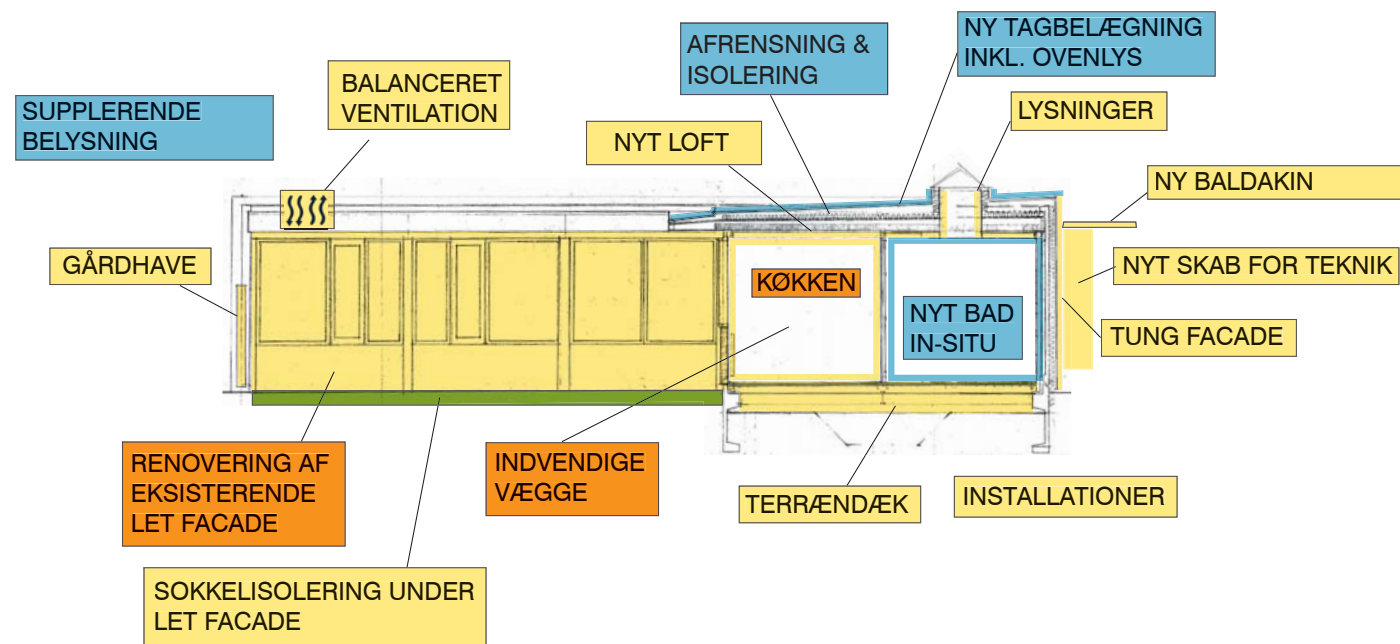
ALBERTSLUND VEST - renovering af gårdhavehusene
FORSIDE - samlet

	Tilbud i alt excl. moms	Variable ydelser excl. moms	Tilbudssum i alt excl. moms	Tilbudssum i alt incl. moms	Forbehold	Referencehus udgør af tilbudssum
Entreprise E.01 MT Højgaard A/S	kr. 19.117.990,00	kr. 0,00	kr. 19.117.990,00	kr. 23.897.487,50	Ingen forbehold	kr. 0,00
Entreprise E.02 J. Jensen A/S	kr. 11.325.376,00	kr. 901.000,00	kr. 12.226.376,00	kr. 15.282.970,00	Ingen forbehold	kr. 25.000,00
Entreprise E.03 Titan nedrivning A/S	kr. 11.784.560,61	kr. 1.017.425,02	kr. 12.801.985,63	kr. 16.002.482,04	Ingen forbehold	kr. 59.218,90
Entreprise E.04 LM BYG A/S	kr. 33.662.613,00	kr. 3.884.215,00	kr. 37.546.828,00	kr. 46.933.535,00	Ingen forbehold	kr. 0,00
Entreprise E.05 Wicotec Kirkebjerg A/S	kr. 32.760.354,00	kr. 1.867.180,00	kr. 34.627.534,00	kr. 43.284.417,50	Ingen forbehold	kr. 0,00
Entreprise E.06 Skou Gruppen A/S*	kr. 67.278.048,30	kr. 359.460,40	kr. 67.637.508,70	kr. 84.546.885,88	Ingen forbehold	kr. 492.000,00
Entreprise E.07 Primatag A/S	kr. 7.656.478,37	kr. 2.124.128,00	kr. 9.780.606,37	kr. 12.225.757,96	Ingen forbehold	kr. 38.474,77
Entreprise E.08 Malmester Willi Becke ApS	kr. 8.096.076,86	kr. 2.940.350,00	kr. 11.036.426,86	kr. 13.795.533,58	Ingen forbehold	kr. 50.000,00
Entreprise E.09 Petri & Haugsted	kr. 13.707.376,00	kr. 10.177.759,00	kr. 23.885.135,00	kr. 29.856.418,75	Ingen forbehold	kr. 82.000,00
	kr. 186.270.883,14	kr. 23.271.517,42	kr. 209.542.400,56	kr. 285.825.488,20		kr. 746.693,67

Økonomiske konsekvenser

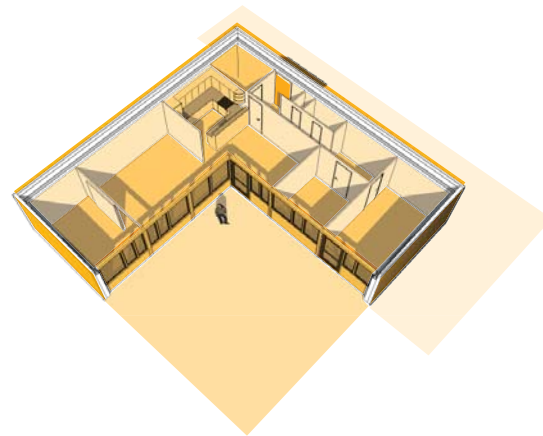


Oversigt over renoveringsarbejderne for gårdhavehusene



Renoveringen indeholder følgende bygningsarbejder:

- | | |
|---|--|
| <p>01</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>02</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nedrivning af letfacade mod gårdhave (indtil bærende system) - Nye facadeelementer mod gårdhave (inde og ude) - Nye vindere og vinduesdøre - Ny sokkelisolering <p>03</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afrensning og ny overfladebehandling af tunge facader (gade og gavl) - Nye entrédøre - Nye baldakiner <p>04</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nedrivning af lofter - Indvendig sanering af tagkonstruktion - Ny loftsbeklædning inkl. dampspærre - Ny loftsisolering - Ny tagbelægning - Nye ovenlysvinduer <p>05</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nye badeværelser <p>06</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nye indvendige vægge - Ny overfladebehandling på tunge vægge (gade og gavl) <p>07</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nye køkkener | <p>08</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nye entréer - Nye indgangspartier <p>09</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nedrivning af installationer for afløb, vand og varme - Nye afløbsinstallationer - Nye vandinstallationer - Nye varmeinstallationer - Udvendigt teknikskab <p>10</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nye ventilationsanlæg med varmegenvinding - Nye emhætter <p>11</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nedrivning af EL-installationer - Nye elinstallationer - Nye telefoninstallationer - Nye fiberinstallationer - Nye antenneinstallationer <p>12</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nye hegn - Nye belægninger i gårdhaver |
|---|--|



BEBOERINFORMATION



Ekstraordinært afdelingsmøde om godkendelse af skema B

Renovering af gårdhavehusene i AB - 3703 Vest
Onsdag d. 12. september 2018 kl. 19.00

Afdelingsmødet afholdes på Egelundskolens gymnastiksal 2 & 3

Til beboerne i Albertslund Boligselskab, afdeling 3703 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 Niras og Arkitema Architects og i tæt dialog med byggeudvalget og afdelingsbestyrelsen, arbejdet med udvikling af det endelige projekt.

Projektet er opdelt i 8 fagentrepriser og tilbuddene for alle entrepriser er modtaget d. 26. april 2018.

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 Landsbyggefondens flyttet det nye ventilationsanlæg med varmegenvindig inkl. kanaler fra ustøttede til støttede renoveringsarbejder.

Derudover har Landsbyggefondens 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:	278.925.416 kr.
Supplerende ustøttede arbejder:	55.647.307 kr.
Anlægsomkostninger i alt	334.572.723 kr.

Finansiering

LBF helhedsplan: Realkredit med rentestøtte fra LBF	205.000.000 kr.
Realkredit med kommunegaranti	54.930.898 kr.
Fællespuljemidler og trækningsret	4.310.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.000.000 kr.
Reguleringskonto	13.684.518 kr.

Samlet finansiering af LBF helhedsplan **278.925.416 kr.**

Supplerende ustøttede arbejder: Realkredit med kommunegaranti	43.647.307 kr.
Henlagte midler	12.000.000 kr.

Samlet finansiering af supplerende ustøttede arbejder **55.647.307 kr.**

Samlet finansiering **334.572.723 kr.**

Huslejekonsekvens

Nuværende gennemsnitsleje for et gårdhavehus	853 kr. pr. m ²
Støttet renovering	70 kr. pr. m ²
Supplerende ustøttede arbejder	140 kr. pr. m ²

Dette medfører en samlede huslejestigning på 25 %, svarende til 210 kr. pr. m² i gennemsnitlig huslejestigning. Ny gennemsnitlig husleje for gårdhusene efter renovering **1.063 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 12. september 2018 godkender skema B, herunder det samlede renoveringsomfang, finansiering og huslejekonsekvensen heraf for henholdsvis;

Et gårdhus på 93 m²

Nuværende husleje:	6.611 kr. pr. mdr.
Huslejestigning:	1.628 kr. pr. mdr.
Ny husleje:	8.239 kr. pr. mdr.

Et gårdhus på 108 m²

Nuværende husleje:	7.677 kr. pr. mdr.
Huslejestigning:	1.890 kr. pr. mdr.
Ny husleje:	9.567 kr. pr. mdr.

Afstemning om godkendelse af Skema B og huslejeforhøjelse



Eventuelt.....



Tak for i aften

