



Bilag til punkt 3 og 5.

Afdelingsmøde i Havremarken 28. maj 2018, kl. 19.00
Solbjerg Haves selskabslokale, Solbjerg Have 12-14

14.maj 2018/khs

Pkt. 3 Præsentation af projekt og projektøkonomi vedr. udskiftning af vinduer samt etablering af ventilationsanlæg i blok 1, 2 og 3.

På afdelingsmødet den 17. maj 2017 har afdelingen godkendt igangsætning af udskiftning af vinduer i hele afdelingen.
I blev kort orienteret om arbejderne med udskiftningen af vinduerne.

Efter lange drøftelser med teknisk rådgiver har følgegruppen valgt at udvikle projektet med nye ventilationsanlæg i jeres afdeling. Dette med henblik på at få et bedre indeklima i boligerne, herunder at få reduceret kulde og trækgener.

Projektet indeholder også udbedring af byggeskader omkring den eksisterende udsugning i køkken og baderum i blok 1, som blev udført i 2010.

Projektet og økonomien vedrørende udskiftning af vinduer samt etablering af ventilationsanlæg vil blive fremlagt til godkendelse på afdelingsmødet den 28. maj 2018, kl. 19.00.

Vinduesudskiftning

Vinduer og altandøre

Rådgiver har udført forundersøgelser og miljøundersøgelser af de eksisterende vinduer.

På baggrund af forundersøgelserne foreslås, at alle vinduer og altandøre udskiftes, da de er udtjente.

Vinduer bliver hvide med samme rudeopdeling som i dag og med mulighed for vinduespudsning indefra.

Vinduesplader indvendigt samt køkkenbordsplader forventes ikke berørt.

Da forslaget også omfatter nye ventilationsanlæg, skal vinduer **ikke** forsynes med spalteventiler.

Kældervinduer samt udvendige kælderdøre udskiftes i samme omgang.

Sålbænke

I forbindelse med vinduesudskiftningen udskiftes eksisterende sålbænke i blok 1 og 2.

Sålbænke i blok 3 berøres ikke, da disse har en længere levetid.



Opgange

Opgangsdøre

Alle opgangsdøre er ligeledes utætte og nedslidte.

Disse udskiftes til nye aludøre i samme udformning og farve som de nye opgangsdøre i Finsenshave.

14.maj 2018/khs

De brikklåse, der sidder på dørene i dag, skal genanvendes.

Opgangsvinduer

Alle opgangsvinduer udskiftes.

Vinduer bliver hvide med samme rudeopdeling som i dag og med mulighed for vinduespudding indefra.

Trappestene

Klinke-trappestene i blok 2 og 3 udskiftes.

I blok 2 fjernes de riste, som sidder der i dag.

I blok 3 udskiftes også den eksisterende træbeklædning. Den nye beklædning bliver en vedligeholdelsesfri indfarvet fibercementplade.

Facader

Eksisterende muraftæk

Da der stort set overalt stadig forefindes muraftæk i køkkener og stuer, og eftersom disse giver træk og kulde, skal disse tilmures.

Overalt ses disse tapetseret/overmalet indvendigt, dette medfører derfor ingen nævneværdige arbejder indvendigt.

Arbejder i boliger

Retablering af puds, blok 3

I blok 3 ses der særligt meget skimmelvækst på vægge ved altandørene.

Skimmelbefængt vægpuds fjernes ca. 30 cm fra døren. Der udføres ny vægpuds, som malerbehandles med diffusionsåben vægmaling.

Tildannelse af indvendige døre

Da der udføres nye ventilationsanlæg, skal alle indvendige døre tildannes i bunden af dørpladen for at opnå en god fordeling af den forvarmede indblæsningsluft.

Inddækning af ventilationskanaler

Der etableres nye ventilationskanaler fra skorstene til værelser. Disse monteres under loft og beklædes med hvide plader.

Retablering af udsugning, blok 1

Da der er konstateret lugtgener ved gennemføring af udsugningskanaler i etageadskillelser, og det efterfølgende er konstateret, at disse ikke opfylder brandkravene, skal der udføres nye tætninger omkring kanalerne. Dette



medfører, at kanalvægge i køkkener skal nedtages og retableres efter kanalarbejder i etageadskillelsen.

Udskiftning af butiksfacade

Butiksfacader i kiosken blok 3 udskiftes til mere tidssvarende vinduespartier.

Opdeling af vinduesfelter vil i sin udformning blive som kiosken Finsensvej 145, med samme farve som disse.

De skrå indhak i facaden fjernes og nye sokler udstøbes.

14.maj 2018/khs

Nye ventilationsanlæg

Der etableres nye centrale ventilationssystemer med indblæsning af forvarmet luft i opholdsrum og udsugning i køkken og bad. Ventilationssystemet tænkes udført med en tidssvarende varmegenvinding via en modstrømsveksler (80-85 %) samt en variabel styring af luftmængden iht. den målte luftfugtighed i badeværelse.

Aggregat påtænkes placeret i tørrerum på loft i et nyetableret teknikrum. Nye kanaler bliver koblet på eksisterende skorstensrør og udsugningskanaler.

Inden tilkobling strømpføres de eksisterende ventilationskanaler og skorstensrør, således at utætte kanaler lukkes og bliver tætte og funktionsdygtige.

For Blok 1 genbruges de nyere stålkkanaler, kun skorstensrøret strømpføres. Der etableres nye friskluftindtag i tag, og afkast tilsluttes eksisterende afkasthætter. Systemet påtænkes brandsikret ved røgventilering.

I de enkelte boliger etableres nye indblæsningskanaler fra skorstensrør til de enkelte opholdsrum, hvor den forvarmede luft blæses ind.

I køkken etableres konstant udsugning fra ny kontrolventil i kanal. I bad opsættes en mekanisk fugtstyret kontrolventil, hvor udsugningsluftmængden varierer efter behovet.

Med de valgte løsninger vil de nye ventilationsanlæg således ikke optage plads i boliger.

Projektkonometri

De samlede udgifter til byggesagen er på 36.304.672 kr., som hovedsageligt skal finansieres ved optagelse af almindelige realkreditlån.

Byggesagen finansieres også med 3,2 mio. kr., som er opsparet i afdelingen netop med henblik på denne type vedligeholdelse (frie henlæggelsesmidler og opsparet overskud).



Renoveringen betyder også, at afdelingen kan reducere i de løbende drifts-omkostninger, så der årligt kan spares i omegnen af 300.000 kr. Dette har naturligvis betydning for den fremtidige husleje.

14.maj 2018/khs

Det er forudsat, at projektet bliver støttet med 10 mio. fra egen trækingsrets puljen. Dette er midler, som kan tildeles til projekter, som medfører forbedringer i ejendommen, hvilket nye vinduer og nyt ventilationsanlæg er.

Budget

Vinduer og ventilationsanlæg	31.537.039 kr.
Administrationsomkostninger	4.399.636 kr.
<u>Gebyrer til off. myndigheder</u>	<u>367.997 kr.</u>
Samlede udgifter til byggesagen	36.304.672 kr.

Finansiering

Realkreditlån	23.104.672 kr.
Opsparede midler	3.200.000 kr.
<u>Egen trækingsret</u>	<u>10.000.000 kr.</u>
Samlede udgifter til byggesagen	36.304.672 kr.

Forventet huslejestigning

Den nuværende gennemsnitlige husleje er 790 kr. pr. m² pr. år.

Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 11,6 % svarende til 91,5 kr. pr. m² pr. år.

Den nye gennemsnitlige husleje bliver 882 kr. pr. m² pr. år.

Eksempler på gennemsnitlige månedlige lejestigninger i kr.

1-rums bolig på 38 m ² :	290 kr. pr. måned
2-rums bolig på 54 m ² :	412 kr. pr. måned
3-rums bolig på 67 m ² :	511 kr. pr. måned

Selve huslejestigningen vil først ske, når renoveringen er færdig, dvs. i vinteren 2018.

Afstemning

På afdelingsmødet skal der stemmes om godkendelse af ovenstående projekt og finansiering.



Pkt. 5 Præsentation af projekt og projektøkonomi vedrørende glasinddækning af altaner i blok 3

14.maj 2018/khs

Til afdelingsmødet den 17. maj 2017 har afdelingen godkendt at undersøge prisen på at glasinddække altanerne i blok 3. Her følger projekt og projektøkonomi, som er under forudsætning af, at pkt. 3 godkendes på afdelingsmødet og gennemføres.

Projekt

Der ønskes nye glaslukninger af altaner i blok 3.

Det foreslås, at glaslukningerne udføres af indrammede foldeglas, som samtidig vil være støjdæpende.

Runde hjørner inddækkes med buede aluminiumsplader.

Rammerne foreslås i hvid udførelse som øvrige vinduer.

Øverste altaner skal brandsikres mod taget og foreslås beklædt afslutningsvist med hvid træbeton.

Projektøkonomi

De samlede udgifter til glasinddækning af altaner i blok 3 er 1.540.780 kr., som skal finansieres ved optagelse af almindelige realkreditlån.

Budget

Glasinddækning af altaner i blok 3	1.540.780 kr.
Administrationsomkostninger	247.205 kr.
<u>Gebyrer til off. myndigheder</u>	<u>18.060 kr.</u>
Samlede udgifter til byggesagen	1.806.044 kr.

Finansiering

<u>Realkreditlån</u>	<u>1.806.044 kr.</u>
Samlede udgifter til byggesagen	1.806.044 kr.

Forventet huslejestigning

Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 9,1 kr. pr. m² pr. år

Nuværende gennemsnitlige husleje	790 kr. pr. m ² pr. år
Vinduer og ventilation, gennemsnitlig huslejestigning	91,5 kr. pr. m ² pr. år
<u>Glasinddækning</u>	<u>9,1 kr. pr. m² pr. år</u>
Fremtidig gennemsnitlig husleje	891 kr. pr. m²

Selve huslejestigningen vil først ske, når renoveringen er færdig, dvs. i vinteren 2018.

Afstemning

På afdelingsmødet skal der stemmes om godkendelse af ovenstående projekt og finansiering.



Bemærk!: Kun såfremt pkt. 3 godkendes af afdelingsmødet skal pkt. 5 til afstemning.

Pkt. 5 kan ikke realiseres uden en godkendelse af pkt. 3.

14.maj 2018/khs