

Engen

Rødovre almennyttige Boligselskab



Ekstraordinært afdelingsmøde

Onsdag den 3. december 2014, kl. 19.00

i fælleshuset Mariehøj 54

Dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmeudvalg
4. Tagrenovering af Rødovrevej
 - a) Gennemgang af projektet v. Jan Stadsbjerg, DAB
 - b) Gennemgang af finansiering v. Lisbeth Mathiesen, DAB
 - c) Afstemning om projektet

Vi opfordre alle beboere til at møde op og høre nærmere om projektet og være med i beslutningerne.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

27. november 2014

Baggrund for projektet

Det nuværende tag på Rødovrevej består af bølgeeternitplader som har ligget siden opførelsen i 1989. Ved inspektion via lift i foråret, stod det klart at taget var udtjent. Pladerne krakeler, store flager falder af overalt og der er huller i rygningssplader.

Regnvand trænger, via hullerne, direkte ned i isoleringen og der er således konstateret fugt i isoleringen langs tagfoden. Der er dermed risiko for fugtskader herunder råd, svamp og skimmelsvamp i tagkonstruktionen. Med andre ord, taget er udtjent og skal udskiftes.

Firmaet Torkil Laursen A/S er valgt som rådgiver på projektet og har udarbejdet budgettet for det samlede projekt.

Beskrivelse af projektet

Taget på Rødovrevej har en lav hældning og ikke kan inspiceres ordentlig fra terræn. Samtidig har nye bølgetagplader en levetid på 20-30 år. Dette til sammen har medført en anbefaling af, at der i stedet for bølgetagplader lægges listetagdækning (tagpap) på underlag af tagbrædder eller krydsfiner. Levetiden for tagpapdækning er 30-40 år. Det er denne løsning, der er indeholdt i budgettet.

Når stilladser og liftadgang alligevel opstilles og benyttes under tagarbejdet, er følgende arbejder påtænkt udført samtidig med tagrenoveringen:

- Nye zinktagrender: Levetiden for zinktagrender er normalt 25-30 år afhængig af miljøet. De eksisterende tagrender er 25 år. Udskiftningen er derfor medtaget i udgettet.
- Nye karnapper: Der er konstateret utætheder på karnapper i tag/facader, der er påtalt trækgener og der er ønsket om efterisolering. Derfor er en udskiftning af eksisterende karnapper medtaget i budgettet.
- Fugeudskiftning: Udskiftning af elastiske fuger i facadeelementer er med i budgettet.
- Vinduesudskiftning: Eksisterende trævinduer er nedbrudte i varierende omfang og det er ikke rentabelt at renovere de vinduer, som ikke sidder beskyttet. Der er indregnet en udskiftning af 190 vindueselementer i budgettet.

På det ekstraordinære afdelingsmøde onsdag den 3. december 2014 vil inspektør Jan Stadsbjerg fra DAB gennemgå de tekniske detaljer og baggrunden for projektet.

På mødet deltager ligeledes ingeniør Michael Rønne fra Torkil Laursen A/S og vi forventer, at kunne fremlægge en foreløbig tidsplan for projektet på mødet.



Hul i rygning af taget

Undersøgelse af grønne tiltag

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 24. juni 2014 fik afdelingsbestyrelsen bevilliget penge til en undersøgelse af mulighederne for at indarbejde diverse grønne tiltag i forbindelse med udskiftning af taget på Rødovrevej. Undersøgelsen blev udført af firmaet Grontmij A/S.

Efter ansøgning fra afdelingsbestyrelsen har Rødovre almennyttige Boligselskab besluttet at betale for undersøgelsen, pris 235.000 kr.

Rapporten fra Grontmij viste, at det eneste grønne tiltag, der kunne svare sig økonomisk, var at få opsat solcelleanlæg, forventet pris ca. 185.000 kr.

På baggrund af rapporten fra Grontmij har afdelingsbestyrelsen besluttet at indarbejde det anbefalede solcelleanlæg i projektet. Den producerede el fra solcellerne vil gå til dækning af afdelingens elforbrug til ventilation, vaskeri mv.



Løs liste mellem glas og bundglasliste

Finansiering af projektet

Samlet forventes hele projektet at koste ca. 9,2 mio. kr. inklusiv solcelleanlæg.

Afdeling Engen har en rimelig høj husleje og vi er sårbare over for en større huslejestigning.

Derfor har afdelingsbestyrelsen søgt Rødovre almennyttige Boligselskab om trækingsret i Landsbyggefonden for at mindske huslejestigningen.

På selskabets bestyrelsesmøde den 10. november 2014 fik Engen bevilliget trækingsret på 2/3 af de samlede udgifter, dog max. 6 mio. kr.

Tilskuddet på de 6 mio. kr. blev givet under forudsætning af, at den resterende del af udgiften finansieres med et 10-årigt lån. Det vil betyde en højere årlig ydelse på lånet, set i forhold til et 20-årigt lån, men vil samtidig betyde, at afdelingen afvikler gælden hurtigt.

Et 10-årigt lån på 3,2 mio. kr. forventes at give en huslejestigning på godt 2 %. Se i øvrigt finansieringsoverslag på næste side.



Råd i lodpost i sydvendt vindue

FINANSIERINGSOVERSLAG

Nyt tag på Rødovrevej samt nye vinduer

Forventet projektperiode: 01-04-2015 til 31-10-2015

Budget med overslag over udgifter:

Håndværkerudgifter:

Nyt tag, tagpap og tagbrædder	2.669.000	
Udskiftning af 190 vinduer	2.862.500	
Udskiftning af zinktagrender	312.500	
Udskiftning af karnapper tage og facader	850.000	
Udskiftning af elastiske fuger i betonelementer	94.000	
Etablering af vandnæser ved betonelementer	62.500	
Udbedring af fugtskader i tagkonstruktion	187.500	
solceller	185.000	
Håndværkerudgifter i alt	7.223.000	7.223.000
Uforudseelige omkostn. (ca. 10%)		726.000
Rådgiver/tilsyn, 8 %		636.000
Omkostninger til tryk af materiale		50.000
Forsikring		11.000
Byggeskadefonden, 1 % af omkostningerne		92.000
5 års eftersyn		90.000
Byggelånsrenter		25.000
Låneomkostninger		95.000
Honorar til DAB		242.000
Revision		10.000
I alt:		9.200.000

Finansieringsforslag:

Landsbyggefonden, trækingsret	6.000.000
10-årigt realkreditlån	3.200.000
I alt:	9.200.000

1. års omkostninger:

Årlig låneydelse ca. (ydelsesprocent 11,35)	363.000
Besparelse udgift el pga solceller	-13.000
I alt	350.000

Nødvendig lejestigning, ca. **2,15%**

En stigning på 2,15% betyder at den gennemsnitlige årlige leje stiger fra 941 kr. m² til 961 kr. m², og at huslejen stiger med ca. 125-175 kr. pr. måned alt efter boligstørrelse.

Finansieringsberegningen er foreløbig og baseret på skønnet udgifter. Den er udarbejdet på basis af de nuværende muligheder for låneoptagelse og renteniveau. Der tages forbehold for fejl og forglemmelser samt ændring af realkreditbelåningsmuligheder, BL-tilskudsregler, trækingsret, kurs-/renteudvikling og anvendelsen af egne midler.