Rødovre Ældreboligselskab afdeling 1 - helhedsplan

Beslutningsoplæg til ekstraordinært afdelingsmøde den 29. september 2021

1

Dagsorden

1. Velkomst, valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
2. Beskrivelse af renoveringsarbejderne
3. Midlertidig genhusning
4. Økonomi
5. Tidsplan
6. En kort pause
7. Spørgsmål og svar
8. Afstemning
9. Afrunding og tak for i aften

2

2. Beskrivelse af renoveringsarbejderne

3

Helhedsplan versus renovering

- Almindelig renoveringsarbejder finansieres som udgangspunkt af henlæggelser evt. suppleret med ustøttede lån.
- Helhedsplan er en renovering med støtte fra Landsbyggefondens renoveringsstøtte-ordning. Landsbyggefonden giver blandt andet ydelsesstøtte, dvs. støtte til betaling af de lån, der skal optages for at betale for helhedsplanen, så huslejen ikke stiger for meget på én gang.
- Man kan kun modtage støtte til det ekstraordinære dvs. de arbejder, der er ud over almindelig drift, vedligehold og aldersbetinget nedslidning.

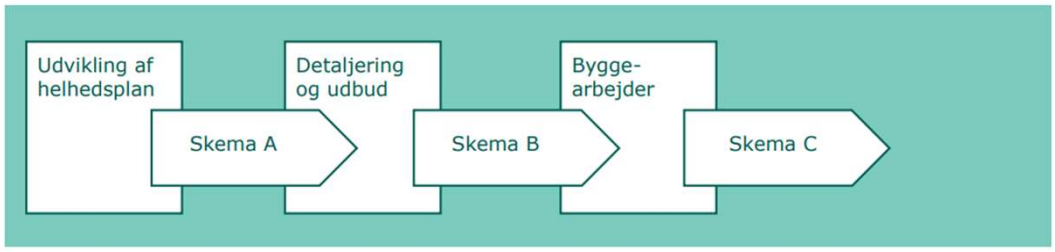
4

Skema A, B og C

- **Skema A, B og C** er de tre ansøgninger, som hele byggesagens godkendelsesproces er bygget op omkring.
- **Skema A-ansøgning** (”bevilling”) sendes, når den endelige helhedsplan (projekt, foreløbigt budget for helhedsplanen, finansiering, huslejekonsekvens og tidsplan) er blevet godkendt af beboerne på et afdelingsmøde og af organisationsbestyrelsen.
- **Skema B-ansøgning** (”lov til at bygge”) sendes, når der er udarbejdet et detaljeret projektmateriale og indhentet pris for håndværkerarbejdet. Når Skema B er godkendt af alle parter, må byggearbejderne gå i gang.
- **Skema C-ansøgning** (”byggeregnskab”) sendes, når byggearbejderne er afsluttet og det færdige byggeregnskab for helhedsplanen er udarbejdet.

Proces for en helhedsplan

Her er projektet nået til



Et hurtigt overblik over renoveringsarbejderne

3 væsentlige problemer, fordi de betyder risiko for yderligere skade

- Rustne stålsøjler og bærejern i facader
- Fugt og vandindtrængen ved altangange
- Utætte tage

7

Et hurtigt overblik over renoveringsarbejderne

Øvrige forhold

- Diverse revner som følge af bevægelser og materialeudvidelser mm.
- Altaner, trapper og altangange: Altanplade 1. sal mod Roskildevej, løse skydeglas på hjørnealtan, rust på trappe og altangang
- Udskiftning af vinduer, yderdøre og altandøre
- Forbedret tilgængelighed: Niveau fri adgang til altaner, belysning trapper og altangange

8

Beskrivelse af de 3 væsentlige problemer og projektets løsningsforslag:

- Rustne stålsøjler og bærejern i facader
- Fugt og vandindtrængen ved altangange
- Utætte tage

Stålsøjler og bærejern i facader

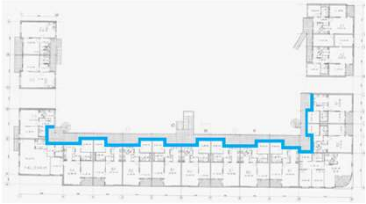
- Problem:
  Revner i murværk i områder over søjler kan skyldes stålsøjlerne, stålsøjler og bærejern er meget angrebet af rust

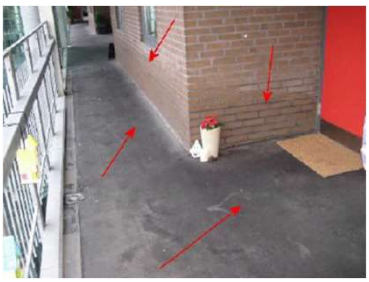
- Projekt:
  Stålsøjler udskiftes, følgearbejde i form af etablering af bredere altandøre i forbindelse med udskiftning af dør- og vinduesparti,nye glas-støjværn, afmontering og genetablering af gulv langs facade

Altangange hovedbygning

- Problem:
  Opfugtet murværk pga. vandindtrængning via revnedannelser og utætheder ved belægning på altangangsdæk, utætheder i tagdækning, samt kondens fra kuldebroer og generel fugtophobning på grund af manglende ventilering

- Projekt:
  Fjernelse af murværk, ny isolering og let, ventileret facadebeklædning, etablering af ny altangangsbelægning med fald, udskiftning af defekte afløbsbrønde og nedløb, skimmelsanering og udskiftning af alle beskadigede bygningsdele, udskiftning af defekte loftsplader i stueetagen



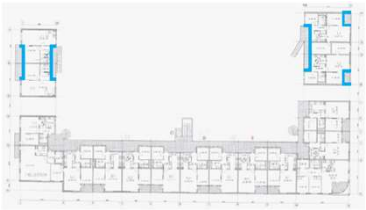


11

Altangange og altaner punkthuse

- Problem:
  Afskallet og opfugtet facadebeklædning, let facade ligger lavere end udvendigt terræn og vand siver desuden ind via revnedannelser og utætheder ved belægning på altaner og altangange, let facade er udført med utilstrækkelig udluftning

- Projekt:
  Fjernelse af let facadebeklædning, ny isolering og let, ventileret facadebeklædning, etablering af ny altangangsbelægning med fald, udskiftning af defekte afløbs-brønde og nedløb, skimmelsanering og udskiftning af alle beskadigede bygnings-dele, etablering af rist med afløb langs lette facader i stueetagen

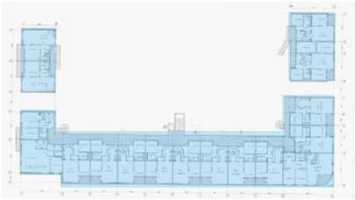


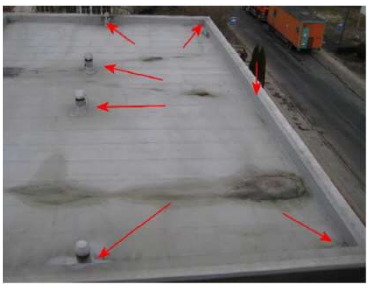
12

Utætte tage

- Problem:
  Der er konstateret vandindtrængen flere steder under tag samt skimmelskader i boliger på 2. sal, tagdugen er stiv og mør

- Projekt:
  Udskiftning af isolering og tagmembran, inddækninger mv., etablering af fald-sikring





Beskrivelse af de øvrige forhold og projektets løsningsforslag:

- Diverse revner som følge af bevægelser og materialeudvidelser mm.
- Altaner, trapper og altangange: Altanplade 1. sal mod Roskildevej, løse skydeglas på hjørnealtan, rust på trappe og altangang
- Udskiftning af vinduer, yderdøre og altandøre
- Forbedret tilgængelighed: Niveau fri adgang til altaner, belysning trapper og altangange

Murværk på altangange

- Problem:
  Bevægelser i betonkonstruktionen resulterer i beskadiget murværk

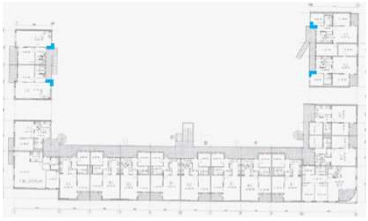
- Projekt:
  Overgang mellem råhus og tilstødende bygningsdele udføres med tilstrækkelig dilatation (plads til udvidelse), så råhuset kan arbejde
  Bemærk at der ikke udføres udbedringer ved altangange på hovedbygning i områder, hvor murværk udskiftes med en let facade-opbygning

15

Betondæk revner, punkthuse

- Problem:
  Revnedannelser ved betondæk og murværk grundet bevægelser og materialeudvidelser

- Projekt:
  Udbedring af revnede mursten og defekte/ revnede dilatationsfuger, friskæring langs overgange hvor dilatationsfugen er under 15mm



16

Revner i murværk

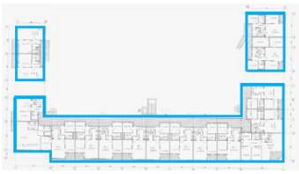
- Problem:
  Bevægelsesrevner i murværk, desuden fugtproblemer i murværk ved hjørnealtan Auroravej/Roskildevej

- Projekt:
  Udskiftning af revnede mursten, udbedring af defekte mørtelfuger, udførelse af dilatationsfuger, ny membran på dæk ved afrundede hjørnealtaner på 1. og 2. sal samt komplet udskiftning af tilhørende altanafvanding

Sokler

- Problem:
  Lodrette revnedannelser og afskallet sokkelpuds

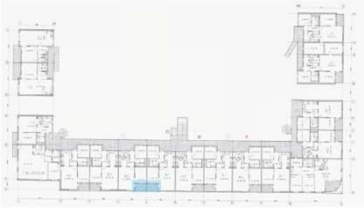
- Projekt:
  Beskadigede lecablokke repareres og der udføres ny sokkelpuds



Altanplade mod Roskildevej, 1. sal

- Problem:
  Altanplade ved nr. 6 og 8 er sunket i løbet af de seneste år og en revne mellem altandækket og ydervæggen ind mod naboen, er blevet større og større

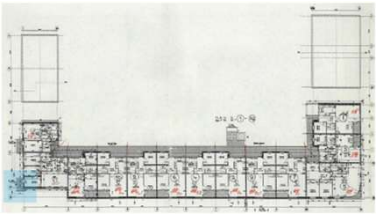
- Projekt:
  Sikre at der ikke er svækkede konstruktions-dele der bærer altandæk, nedrive eksisterende altandæk og støbe et nyt altandæk på stedet



Løse skydeglas på hjørnealtan

- Problem:
  Skydepartier er løse og er i risiko for at kunne falde ud

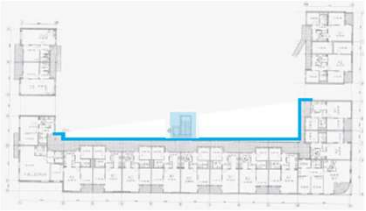
- Projekt:
  Udskiftning af komplet skydeparti



Rust på trappe og altangang

- Problem:
  Rustdannelse flere steder i trappe- og elevatortårn samt på inddækninger langs altangangsforkanter

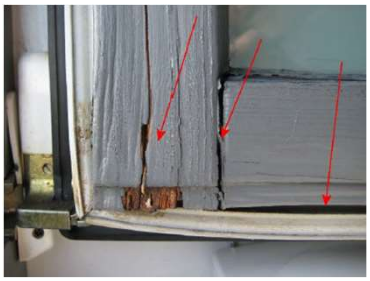
- Projekt:
  Reparation og udskiftning af rustangrebne stålkonstruktioner og beslag



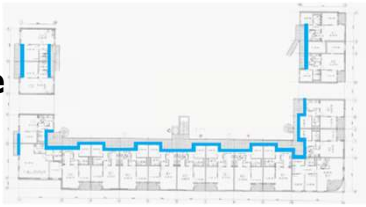
Udskiftning af vinduer

- Problem:
  Råd og utætheder i eksisterende vinduers træværk, mørnede fuger, vinduer lukker ikke tæt og der er kuldebroer med risiko for kondensdannelse

- Projekt:
  Udskiftning til nye vinduer, udbedring af eventuelle utætheder ved inddækninger

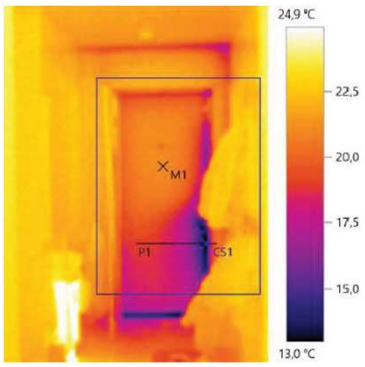


Udskiftning af yderdøre og altandøre

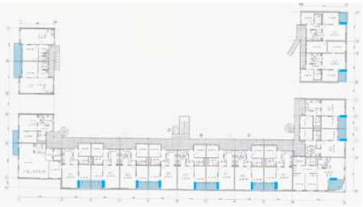


- Problem:
  Der er råd, utætheder og fugeovergange mod inddækninger og øvrige bygnings-dele er mørnet, døre lukker ikke tæt og der er kuldebroer langs dørblad samt på udvendig side af karme

- Projekt:
  Udskiftning til nye yderdøre og altandøre



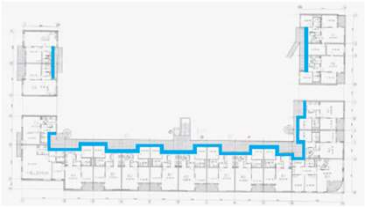
Adgang til altaner



- Problem:
  Der er dårlige adgangsforhold til altaner herunder stort niveauspring

- Projekt:
  Niveaufri adgang, montering at nyt hævet terrassegulv i optagelige felter i niveau med indvendig gulvoverflade

Belysning trapper og altangange



- Problem:
  Eksisterende belysningsarmaturer giver et dårligt og uensartet lys og det er svært for ældre at se og orientere sig

- Projekt:
  Udskiftning til en ny mere tidssvarende og energirigtig belysning, med et højere belysningsniveau og en bedre lysfordeling, så belysningen lever op til gældende regler og normer

3. Midlertidig genhusning

- Nødvendigt på grund af arbejder på altangange (adgangs- og flugtveje) og ved åbning af facade (udskiftning af rustne stålsøjler)
- Forventet periode ca. 4-5 uger pr. bolig – gennemføres etapevis
- Boligselskabets forpligtelse, men Rødovre Kommune har tilkendegivet, at man er positivt indstillet på at stille passende genhusningsboliger til rådighed for særligt sårbare og handikappede beboere
- Det påregnes boligpavilloner i gårdrummet til de øvrige beboere
- Personlig samtale med genhusningskoordinator og fuld flyttehjælp
- Detaljeret plan for genhusning udføres mellem skema A og B

4. Økonomi

Anskaffelsessum

- Den almene boligafdelings andel af den samlede anskaffelsessum for helheds-planen er budgetteret til at udgøre 37.961.500 kr. inkl. moms.

Arbejderne er delt op i følgende grupper alt efter støttede lån eller ej:

	Kr. inkl. moms
Gruppe 1 LBF støttede arbejder	22.672.000
Gruppe 2 LBF ustøttede arbejder	7.000.000
Gruppe 3 Afd. 9801 ustøttede arbejder	8.289.500
Anskaffelsessum i alt	**37.961.500**

4. Økonomi

Finansiering

Gruppe 1 LBF støttet	30-årigt realkreditlån	22.672.000
Gruppe 2 LBF ustøttet	30-årigt realkreditlån	6.530.000
	Kapitaltilførsel	250.000
	Boligorganisationsbidrag	220.000
Gruppe 3 Afd. 9801 ustøttet	30-årigt realkreditlån	8.289.500
I alt finansiering		**37.961.500**

4. Økonomi

Huslejeregulering

Gruppe 1 LBF støttet, årlig ydelse 3,6%	816.192
Gruppe 2 LBF ustøttet, årlig ydelse 6,0%	391.800
Huslejeregulering som følge af helhedsplan	0
Huslejestøtte/tilskud fra disp.fond/manko lån	-1.207.992
Gruppe 3 Afd. 9801 ustøttet, årlig ydelse 6,0 %	497.370
Årlig huslejestigning i alt	**497.370**

4. Økonomi

Huslejeregulering

- En årlig huslejestigning på 497.370 kr. svarer til en gennemsnitlig huslejestigning på ca. 176 kr./m2/år. Stigningen i % er ca. 14,9.
- Den gennemsnitlige månedlige huslejestigning som følge af helhedsplanen bliver for nedenstående eksempler på forskellige boligstørrelser ca.:

2 rums bolig	65 m2	Ca. 953 kr.
2 rums bolig	70 m2	Ca. 1.027 kr.
2 rums bolig	75 m2	Ca. 1.100 kr.
3 rums bolig	80 m2	Ca. 1.173 kr.
3 rums bolig	85 m2	Ca. 1.247 kr.
3 eller 4 rums bolig	90 m2	Ca. 1.320 kr.
4 rums bolig	95 m2	Ca. 1.393 kr.
4 rums bolig	100 m2	Ca. 1.467 kr.
4 rums bolig	105 m2	Ca. 1.540 kr.
3 rums bolig	120 m2	Ca. 1.760 kr.

4. Økonomi

Forskel på almindelig renovering og støttet helhedsplan

- Hvis helhedsplanen til 37.961.500 kr. inkl. moms skulle gennemføres som en almindelig renovering uden støtte, ville den gennemsnitlige huslejestigning ved 6,0% låneydelse blive ca. 805 kr./m2/år, svarende til en månedlig stigning på ca. 5.702 kr., hvis man bor i en 3-rums bolig på 85 m2.

- Når den beregnede huslejestigning bliver ca. 176 kr./m2/år skyldes det tilskud til ustøttede gruppe 2 arbejder, støttede lån (dvs. lavere låneydelse) på nogle af lånene samt især huslejestøtte/tilskud fra dispositionsfond/manko lån.

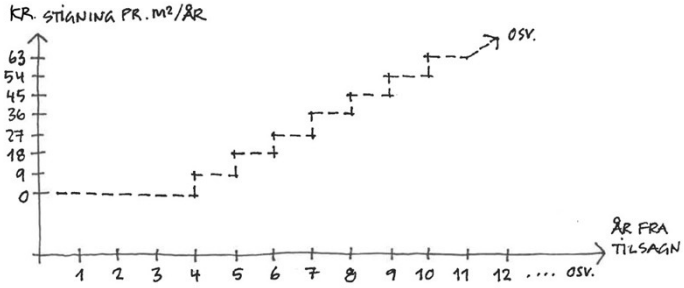
31

4. Økonomi

Ekstra huslejestigning som følge af aftrapning af støtten

Hvis Landsbyggefonden godkender helhedsplanen i 2021 aftrappes huslejestøtte-/tilskud fra dispositionsfond/manko lån hvert år med 9 kr./m2/år.

Det svarer til, at man hvert år får yderligere en månedlig huslejestigning på ca. 64 kr., hvis man bor i en 3-rums bolig på 85 m2. Aftrapningen begynder 4 år fra tilsagn. Den slutter senest efter 30 år, når lånet er udløbet.



Efter 9 år vil den samlede månedlige huslejestigning som følge af aftrapningen af støtten være:

(4 år x 0 kr.)+
(5 år x ca. 64 kr.) = ca. 320 kr.

hvis man bor i en 3-rums bolig på 85 m2.

32

4. Økonomi

Forsikring

- Det anbefales, at man som beboer har en indboforsikring.
- Afdelingens bygningsforsikring og entrepriseforsikring dækker ikke beboernes indbo.
- Hvis du mener, at en håndværker har forårsaget en skade på dit indbo, skal håndværkerens ansvarsforsikring dække, hvis du kan dokumentere, at skaden skyldes håndværkeren.
- Med en indboforsikring, kan du anmelde skaden til dit eget selskab, som tager sig af resten.

33

5. Tidsplan

De næste skridt:

- Beslutning om projektet i afdelingen og i organisationsbestyrelsen
- Hvis ”ja”: Skema A-ansøgning (”bevilling”) sendes til Rødovre Kommune
- Kommunen behandler og sender videre til Landsbyggefonden
- Landsbyggefonden meddeler skema A-tilsagn
- Bevilling til detailprojektering og entrepriseudbud,
  næste skridt derefter er skema B-ansøgning (”lov til at bygge”)

34

5. Tidsplan

Foreløbig hovedtidsplan:

• Skema A-ansøgning (”bevilling”)	Primo oktober 2021
• Skema A-godkendelse kommune	2021
• Skema A-tilsagn Landsbyggefond	2021/2022
Projektering og entrepriseudbud	
• Skema B-tilsagn (”lov til at bygge”)	2022/2023
• Forventet byggetid	Ca. 1 år
• Skema C-tilsagn (”byggeregnskab”)	2024

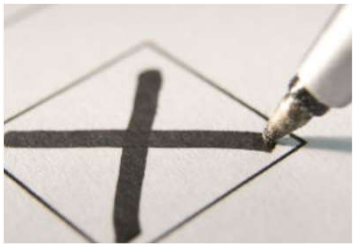
6. En kort pause…

7. Spørgsmål og svar

8. Afstemning

Afstemningstema:

Afdelingsbestyrelsen i Rødovre Ældreboligselskab afdeling 1 indstiller, at de fremmødte beboere godkender helhedsplanens arbejder med tilhørende økonomi, finansiering og huslejeregulering.



9. Afrunding og tak for i aften