

Hvad koster det?

De samlede anlægsudgifter er kalkuret til ca. 220 mio. kr. og fordeler sig således:

Byggeskader (nye facader mv.)	94 mio. kr.
Miljøforbedringer (friarealer, fælleshus mv.)	12 mio. kr.
Lejlighedssammenlægning	9 mio. kr.
Vedligeholdelse og forbedringer (ventilation, altaner mv.)	60 mio. kr.
Nye rør og faldstammer	20 mio. kr.
Nye køkkener	25 mio. kr.
I alt	220 mio. kr.

Hvilken støtte?

Landsbyggefondens har tilkendegivet, at man vil yde billige, støttede lån til finansiering af byggeskade, miljøforbedring og lejlighedssammenlægning indenfor en ramme på ca. 116 mio. kr. Endvidere er der kalkuleret med tilskud i form af kapitaltilførsel på kontant 2 mio. kr., fællespuljetilskud på kontant ca. 5,5 mio. kr. samt huslejestøtte/driftslån på ca. 3,6 mio. kr. årligt efter helhedsplanens gennemførelse. Finansieringsoplægget indebærer, at AAB også skal yde betydelig støtte til helhedsplanens realisering.

AAB har bevilget 20 mio. kr. i trækningsretstilskud til helhedsplanen. Herudover er der ansøgt om bevilling af yderligere tilskud på 2,6 mio. kr. fra dispositionsfonden til kapitaltilførsel og huslejetilskud samt et rentefrit lån på ca. 2,4 mio. kr., som først skal tilbagebetales 30 år efter renoveringens gennemførelse.

Hvilken huslejestigning?

De årlige ydelser på lån til helhedsplanens finansiering efter fradrag af tilskud mv.:

Kapitaludgift byggeskade	ca. 3,46 mio. kr./år
Kapitaludgift miljø	ca. 0,26 mio. kr./år
Kapitaludgift sammenlægning	ca. 0,16 mio. kr./år
Kapitaludgift vedligeholdelse og forbedring	ca. 2,19 mio. kr./år
Kapitaludgift i alt før husleje- og driftsstøtte	ca. 6,07 mio. kr./år
Huslejetilskud/driftsstøtte*	ca. -3,66 mio. kr./år
Årlig ydelse	ca. 2,41 mio. kr./år

*Note: Huslejetilskud/driftsstøtte ydes fuldt ud de første 4 år. Herefter nedtrappes med ca. 200.000 kr./år svarende til ca. 2 % af nuværende leje.

Den årlige ydelse medfører en **huslejestigning på 13 %, svarende til 101 kr./m²/år i nutidskroner.**

Ud over huslejestigning på 13 % tillægges boliger, som ikke sammenlægges, **600 kr./måned i nutidskroner for nyt køkken.** Forhøjelser på sammenlagte boliger fremgår af følgende boliglejeksempler.

Beregning af boligafgiftsforhøjelser for de fire almindelige boligtyper og sammenlagte boliger							Nedsættelse af varmebidrag pr. måned		
Rum	m ²	Boligafgift 01.01.12	Generel forhøjelse	Forhøjelse køkken/bad	Ny boligafgift	Kr./ m ² / år	Varme-bidrag	Ned-sættelse	Nyt varme bidrag
2	66,3	4.105,00	526,00	600,00	5.231,00	946,79	561,00	-261,00	300,00
3	89,3	5.371,00	689,00	600,00	6.660,00	894,96	755,00	-352,00	403,00
4	106,8	6.328,00	811,00	600,00	7.739,00	869,55	903,00	-421,00	482,00
5	114,1	6.734,00	863,00	600,00	8.197,00	862,09	965,00	-450,00	515,00
A+C	78,2	4.950,00	635,00	1.106,00	6.691,00	1.026,75	662,00	-308,00	354,00
A+C	91,2	5.726,00	734,00	1.106,00	7.566,00	995,53	772,00	-359,00	413,00
B+D	94,8	5.895,00	756,00	1.106,00	7.757,00	981,90	800,00	-374,00	426,00
B+D	107,8	6.672,00	855,00	1.106,00	8.633,00	961,00	910,00	-425,00	485,00

Nye rør og faldstammer forudsættes, jf. helhedsplanen, finansieret ved en forhøjelse af afdelingens driftsbudget med øgede henlæggelser på 600.000 kr. årligt med virkning fra 2013. Herudover forudsættes det, at fremtidigt udløb af moderniseringslån med ydelse på 595.000 kr./år anvendes til finansiering af nye rør og faldstammer.

Hvornår stiger lejen?

Lejeforhøjelsen vil blive iværksat i takt med, at renoveringsarbejderne bliver gennemført. Lejeforhøjelser forventes tidligst, at blive iværksat 1.1.2016.

TIDSPLAN

Byggeriet forventes påbegyndt medio 2014.

INFORMATION

Der vil løbende blive informeret om byggesagen, og der tilknyttes en beboerkoordinator til projektet. Koordinatorens rolle er at være kontaktperson mellem beboerne, byggeledelsen og entreprenøren samt at sørge for nøgler og varslinger mv.

HVAD SKAL BESLUTTES?

- At helhedsplanen gennemføres med de i planen angivne elementer.
- At der gennemføres lejestigning med 13 % svarende til 101 kr./m²/år i nutidskroner.
- At der ud over lejeforhøjelsen på 13 % betales 600 kr./måned i nutidskroner for nyt køkken.
- At afdelingens årlige driftshenlæggelser øges med 600.000 kr. pr. 1.1.2013, og at besparelse ved udløb af moderniseringslån i afdelingen anvendes til finansiering af nye rør og faldstammer.
- At varmebidrag nedsættes i henhold til ovenstående tabel.
- At lejen for sammenlagte boliger fastsættes i henhold til ovenstående tabel.

Der tages forbehold for AAB's godkendelse af den samlede støtte, som er indregnet i dette forslag.



AAB afdeling 50

FORSLAG TIL HELHEDSPLAN FOR RENOVERING AF AAB AFDELING 50

Fremlægges til godkendelse på ekstraordinært afdelingsmøde tirsdag den 25. september 2012.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's Byggeafdeling og DOMUS arkitekter m.fl. udarbejdet en helhedsplan for renovering af vores afdeling. Renoveringen er nu prissat, og helhedsplanen med tilhørende priser og huslejestigninger fremlægges hermed til afdelingsmødets godkendelse.

Helhedsplanens omfang og indhold har løbende været forelagt og drøftet på flere afdelings- og beboerorienteringsmøder. Senest er helhedsplanen blevet udvidet med nødvendig udskiftning af rør og faldstammer samt etablering af nye køkkener i alle boliger.

Der har været afholdt møder med Landsbyggefondens, og vi har opnået Landsbyggefondens godkendelse af, at størsteparten af arbejderne kan gennemføres med støtte. Støtten ydes både i form af billige lån, kontanttilskud, husleje- og driftsstøtte. Der er bevilget i alt 7,5 mio. kr. i kapitaltilførsel og fællespuljemidler. Der er bevilget huslejenedsættelse og driftsstøttelån med i alt 3,6 mio. kr. årligt. Og herudover bidrager AAB med 22,6 mio. kr. i direkte støtte samt rentefrit lån på 2,4 mio. kr., som først skal tilbagebetales 30 år efter renoveringens gennemførelse. Alt sammen for at sikre en så lav og gunstig husleje som muligt.

Vores huses facader er svækkede og skal laves. Det kommer vi ikke uden om. Det har Landsbyggefondens erkendt. Derfor har fonden også meddelt, at der nu er afsat støttemidler i 2012 til afdeling 50. Skulle vi i afdeling 50 selv betale vores facaderenovering, ville det medføre en huslejestigning på 36 %.

Med den helhedsplan vi nu har udarbejdet, og den støtte vi har sikret os, bliver huslejestigningen kun 13 % inklusiv nye store opholdsaltaner, nyt ventilationsanlæg, fælleshus, forbedring af friarealer mv.

Derfor anbefaler afdelingsbestyrelsen, at du stemmer ja til Helhedsplanen.



Hvad omfatter helhedsplanen?

1. Nye facader med tidssvarende isolering

Alle bebyggelsens facader efterisoleres op til standard, som kræves i det nye bygningsreglement. Ved at kombinere traditionel isolering med nye, superisolerende materialer kan isoleringstykkelsen holdes på ca. 200 mm. Eksisterende, 10 år gamle vinduer forudsættes genanvendt og flyttes frem i det ny facadeplan.

Herefter beklædes facaderne med "skærmtegl", som er en tynd teglskal, der kan ophænges i beslag på eksisterende murværk dvs. uden fordyrende løsninger med supplerende fundamenter.

Facadeløsningen med skærmtegl vil fastholde bebyggelsens kvalitative udtryk med robuste og vedligeholdelsesfrie overflader.

For at kompensere for den øgede facadetykkelse ved efterisoleringen affases vinduesfalsene i det nye facadedesign for at tilgodese sol- og dagslysfaldet samt at få optimale udsigtsforhold fra boligene.

Der foretages endvidere efterisolering af områder, hvor der i dag er kuldebroer, f.eks. lofter over kælder ved luftsluserne, isolering af taget samt i affaldsrum i kældrene.



2. Nye store opholdsaltaner

Efterisoleringen af ydervæggene reducerer naturligt bredden på altannicherne i facaderne og for at kompensere for dette, udskiftes vinduespartiet mellem altannichen og køkkenet.

Her etableres et fuldt oplukkeligt, nyt facadeparti fra gulv til loft, som både forøger dagslysniveauet og brugsværdien i køkkenet, som nu kan åbnes mod altannichen og dermed udvides rumligt når vejret tillader.

Samtidig etableres yderligere et oplukkeligt glasparti ved det fremtidige, ydre facadeplan – og herved tilføres boligen en lille uopvarmet vinterhave, som fleksibelt kan inddrages som køkkenets forlængelse eller åbnes mod den nye altan.



Nye, store altaner etableres som en selvstændig konstruktion uden på eksisterende råhus.

Altanen udføres med indre fri dybde på ca. 1300 mm med altandæk og brystningsfront i lyst fiberbeton.

Altanstørrelsen er afpasset såvel optimal møblerbarhed og brugsværdi som lys/skyggebetræktninger på vestfacaden.

Mod sydvest i alle boligblokkene får to rums boligerne ud over ny, udvidet altan også supplerende højtstående vindue ind til den i dag lidt mørke stue.



Mod nordøst i de to fireetages blokke er beliggende 8 østvendte boliger, som får nye, østvendte altaner og et supplerende vindue i nordfacaden.

På indgangsfacaderne mod øst etableres et begrænset antal franske altaner i enkelte af de store soveværelser. Beboerønsker vil blive tilgodeset, og de franske altaner vil være uden ekstra omkostninger for den enkelte lejer.

I stuelejlighederne vil det være muligt mod tillægsudgift at få en lille trappe fra altanen direkte til friarealerne.

Facadekonceptet med efterisolering og skærmteglbeklædning, vindueslysninger og udestue/altankoncept som beskrevet, skal samlet set fastholde bebyggelsens eksisterende materiale- og dagslysmæssige kvaliteter, og samtidig tilføjer væsentlige, nye, brugsmæssige kvaliteter omkring køkken, vinterhave og altan.

Herudover tilføres bebyggelsen tillige et væsentligt arkitektonisk løft.

3. Nye køkkener

Som en del af helhedsplanen etableres nye køkkener i samtlige lejligheder. Køkkener vil være i almindelig god standard med laminatbordplade og låger med hårdtræskantning, samt fliser eller glasplade på væg over komfur. Køkkenets indstandsættelse samt belysning og ny emhætte vil være indeholdt i køkkenprojektet. Endeligt køkkenprojekt vil blive forelagt til godkendelse.

4. Udskiftning af brugsvandsrør og faldstammer

Både faldstammerne og vandrørene er nu så gamle og slidte, at der flere steder er kraftige tæring i rørene. Det er derfor nødvendigt, at udskifte alle rørene for at undgå vandskader fra utætheder.

Arbejdet bliver udført sammen med udskiftning af køkkenerne.

5. Ny boligventilation

Når der skal efterisoleres udvendigt på facaderne giver det en enestående mulighed for at trække nye ventilationskanaler, uden at berøre boligene indvendigt. Der etableres derfor et nyt ventilationssystem med både udsugning, indblæsning og genvinding af varmen. Dette vil give et meget bedre indeklima og spare endnu mere på varmen. Samtidigt kan de gamle ventilatorer på taget blive udskiftet og sikre, at der bruges mindre strøm.

I samme omgang udskiftes emhætte i køkkenerne.

6. Lejlighedssammenlægninger

Mod sydøst i alle boligblokkene er der i dag i alt 24 1-rums boliger, som foreslås sammenlagt til 12 to-etages boliger. Nye altaner udføres alene i boligernes underste plan suppleret med fransk altan i dets øvre plan, hvilket giver en fin sammenhæng mellem opholdsrummene på de to niveauer.

7. Fælleshus

Endelig indeholder helhedsplanen forslag til udvidelse af eksisterende vaskeribygning med et fælleshus for afdelingen tillige med forbedrede ejendomsfunktionærfaciliteter.

Fælleshuset indeholder stor fælles- og festsal med anretterkøkken, toilet- og garderobefaciliteter, kontor for afdelingsbestyrelsen mv.

I tilknytning til det nye fælleshus anlægges terrasser og bebyggelsens flagstang placeres her.

8. Forbedring af friarealer

En gennemgående ambition i helhedsplanen er, at højne brugen af udearealerne bl.a. gennem flere, bedre og forskelligartede opholds- og aktivitetsmuligheder.

Når flere mennesker bruger udearealerne og opholder sig der i længere tid, møder beboerne hinanden på tværs af alder og etnicitet, hvorved tryghed, integration og tilhørsforholdet fremmes.

"Solstriben"

Tværsaksen midt gennem afdelingen er det område, hvor der er bedst mulighed for at finde sol og læ sidst på dagen.

'Solstriben' bliver det nye, centrale opholdssted for alle aldersgrupper. Det er her, man har de fleste solskinstimer, og kan nyde dem fra opholdsterrasser, legearealer og grillpladser.

Beboerhuset ligger i "Solstriben".

Grillpladserne

Grill er allerede populært blandt alle beboergrupper, og der er rift om de solbeskinnede grillpladser, når vejret er til det. Grillpladserne er udlagt i grus, der bl.a. giver mulighed for petanque-spil og giver gode vækstmuligheder for lette løvtræer.



Oplevelshaver og -sti

Det tredje element i helhedsplanen er en række oplevelshaver placeret på en slynget oplevelsessti. Her er både frugtlande og sol-, duft- og sansehaver med læpladser.

Den store plæne

Kælkebakken og den store græsplæne med mulighed for boldspil er en væsentlig del af bebyggelsens identitet, og det er meget vigtigt for bestyrelser og beboere at bevare denne funktionalitet. Derfor friholder forslaget en stor plæne, større end en håndboldbane, til fodboldspil, rundbold mv. Plænerne bliver nu kantet af uformelle opholdszoner og beplantningsøer og får således en landskabelig ramme i en menneskevenlig skala.

Parkeringspladsen

Den store grusparkeringsplads mod nord begrønnes med espalierhegn og træer.

