

**Afdeling 121 Charlotteager
Ekstraordinært afdelingsmøde
Torsdag den 3. november 2022**

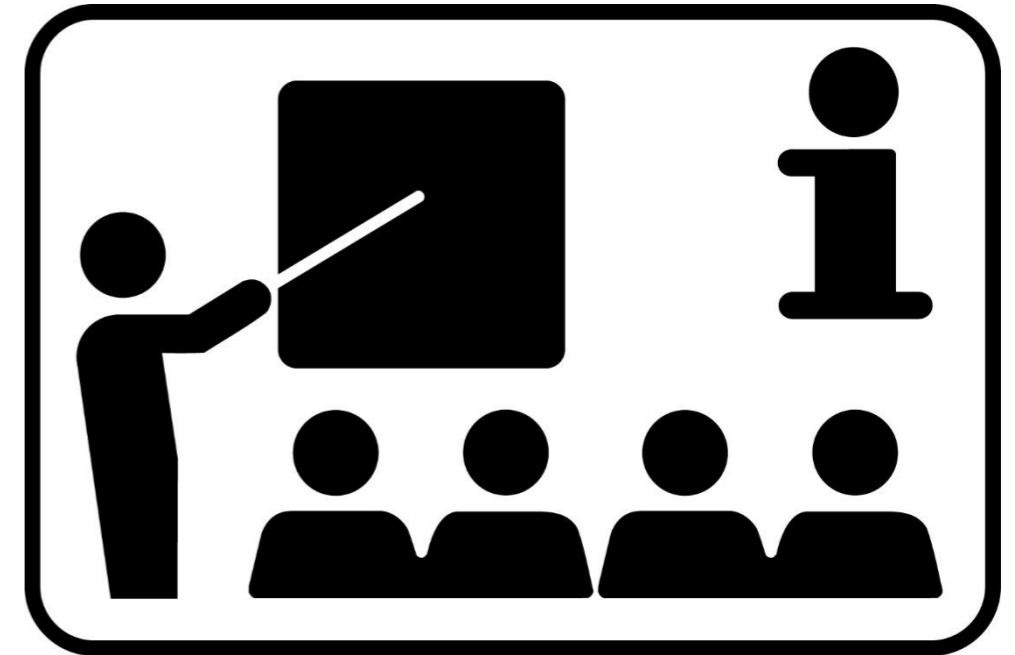


VIBO



DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Gennemgang af tilstandsrapporter
4. Præsentation af fysisk helhedsplan
5. Afstemning om gennemførelse af den fysiske helhedsplan omhandlende renoveringsarbejder for kr. 71.560.456 med en samlet huslejestigning på 4,59 % svarende til 40 kr./m²/år.



VIBO



VALG AF DIRIGENT

VIBO



VALG AF REFERENT

VIBO



VALG AF STEMMEUDVALG

VIBO

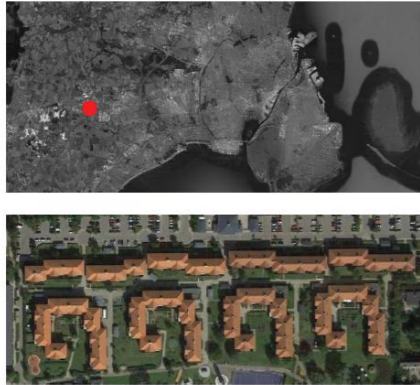


GENNEMGANG AF TILSTANDSRAPPORT

MATERIALE VI HAR ANVENDT

BAGGRUNDSVIDEN & OMFANG

Helhedsplan 2017



Etablering af tilgængelige boliger
Charlotteeager i Hedehusene
VIBO afdeling 121 og 135

Energiscreening

Grøn Screenings Rapport
Afdeling 121
Bestående af 182 lejligheder fordelt på 26 opgange,
opført i 1979

Projekt nr./navn: 20032 VIBO afd. 135 Grøn Screening
Udgivelsesdato: Maj, 2021
Dokument nr.:
Dokument Status: Godkendt
Udarbejdet af: MHP
Kontrolleret af: MPE

Budgetark

Boligforeningen VIBO													
An		104614		021 - 121, Charlotteeager I - Helhedsplan - Til drøftelse med LBF		Helhedsplan step 1						Helhedsplan	
Dato: 20191222 Incl. JSSC opdateret 16.11.21164 - 01.12.21164 - 03.12.21164 - 09.12.21164 - 24.07.22164		Alle priser inkl. moms.		Udførelsesprogram, undersøgelsesdato: 6. juli 2021		Oprensning	Fuldførelses	Omkøbspris / Sammenlign.	Tillemønstret	Medvarelses	Vedligeholdelse	Helhedsplan	
157 GRÆFTER UDVELDES		Est. Antal	Est. pris	Totale	Oprensning	Fuldførelses	Omkøbspris / Sammenlign.	Tillemønstret	Medvarelses	Vedligeholdelse	Helhedsplan	Hele projekter	
01 Tillemønstret udvalgte (Etablering)		Est. 50	70.000	3.500.000				2.245.000	1.105.000			1.150.000	
Etablering af tillemønstret udvalgte		Est. 50	120.000	6.000.000				4.355.000	2.140.000			2.540.000	
Etablering af tillemønstret udvalgte		Est. 80	80.000	2.800.000				1.475.000	525.000			525.000	
Dokumentation af tillemønstret udvalgte		Est. 80	20.000	1.600.000				1.170.000	220.000			220.000	
				13.900.000				9.045.000	4.495.000			4.495.000	
02 Medvarelsesudgifter (E. og 2. sal)		Est. 132	70.000	9.240.000								9.240.000	
Medvarelsesudgifter		Est. 132	80.000	11.880.000								11.880.000	
Oprensning af tillemønstret udvalgte		Est. 132	20.000	1.360.000				6.789.972				1.360.000	
Udgifter til oprensning		Est. 132	30.000	2.460.000								2.460.000	
Følges af fuldførelses		Est. 132	10.000	1.520.000								1.520.000	
Måling af tillemønstret udvalgte		Est. 132	7.000	1.300.000								1.300.000	
				19.960.000								19.960.000	
03 Etablering		Est. 42	25.000	1.050.000								1.050.000	
Etablering af etableringsudgifter		Est. 42	25.000	1.050.000								1.050.000	
				1.050.000								1.050.000	
04 Grøn screening													
Dokumentation		Est. 132	1.344.000	1.344.000								1.344.000	
Etablering af grønt		Est. 132	2.704.000	2.704.000								2.704.000	
				4.048.000								4.048.000	
Måling af tillemønstret udvalgte													
Måling af tillemønstret udvalgte		Est. 132	91.754.772	12.171.872				6.045.000	37.535.700			4.741.700	
Etablering af tillemønstret udvalgte		Est. 132	3.625.400	370.512				842.700	2.182.142			317.502	
Måling af tillemønstret udvalgte		Est. 132	62.232.378	62.232.378				6.887.700	39.717.842			5.059.202	
Omkøbspris: (Etablering i den eksisterende)		Est. 132	11.923.154	2.452.216				1.121.612	7.899.600			92.042	
Dokumentation af byggeskeden													
Totalt samlet omkostning af projekter				74.119.792				11.499.362	47.347.532			6.844.254	
Medvarelsesudgifter (Etablering i den eksisterende)								424.793	6.495.937				
Tillemønstret udvalgte													
Helhedsplan (Etablering i den eksisterende)													
Helhedsplan (Etablering i den eksisterende)		Est. 132	50.000	4.000.000								4.000.000	
Tillemønstret udvalgte (Etablering i den eksisterende)													
Støttet sum : (Etablering i den eksisterende)		Est. 132	197.071	39.464.254									

Tilstandsrapport

TILSTANDSRAPPORT
VIBO Afdeling 121, Charlotteeager I i Hedehusene.

26.07.2019/KG

TEYTAUD Rådgivende Ingeniører A/S
C.F. Riche Vej 107A, 2000 Frederiksberg
Telefon 38 88 78 09
Fax 38 88 72 02
www.teytaud.dk

Supplerende undersøgelser

SUPPLERENDE UNDERSØGELSE
MILJØBELASTENDE STOFFER

VIBO Afdeling 121, Charlotteeager I i Hedehusene.

03.12.2021/KG

TEYTAUD Rådgivende Ingeniører A/S
C.F. Riche Vej 107A, 2000 Frederiksberg
Telefon 38 88 78 09
Fax 38 88 72 02
www.teytaud.dk

Finansieringskitse

Denne finansieringskitse er beregnet ud fra de oplysninger, der er angivet i de enkelte projekter. Den er beregnet ud fra de oplysninger, der er angivet i de enkelte projekter. Den er beregnet ud fra de oplysninger, der er angivet i de enkelte projekter.

Denne finansieringskitse er beregnet ud fra de oplysninger, der er angivet i de enkelte projekter. Den er beregnet ud fra de oplysninger, der er angivet i de enkelte projekter. Den er beregnet ud fra de oplysninger, der er angivet i de enkelte projekter.

Denne finansieringskitse er beregnet ud fra de oplysninger, der er angivet i de enkelte projekter. Den er beregnet ud fra de oplysninger, der er angivet i de enkelte projekter. Den er beregnet ud fra de oplysninger, der er angivet i de enkelte projekter.

Denne finansieringskitse er beregnet ud fra de oplysninger, der er angivet i de enkelte projekter. Den er beregnet ud fra de oplysninger, der er angivet i de enkelte projekter. Den er beregnet ud fra de oplysninger, der er angivet i de enkelte projekter.



TILSTANDSRAPPORT

- Tilstandsrapport juli 2019
- Supplerende undersøgelser december 2021
- Energi screening maj 2021

VIBO



Tilstandsrapport fra juni 2019

- Tag
- Facader
- Vinduer/døre
- Kældertrapper
- Køkkener
- Bad/toilet
- Ventilation
- Faldstammer
- Kloak



VIBO



Bad/toilet

Afdelingen oplever at fliser bliver løsnet fra vægge som følge af korrosion af armering i vægelementet. Omfang er 6 stk. indenfor de seneste 3 år

Korrosionsskader er længe om at udvikle sig og det kan ikke udelukkes at der vil ske en stigning af korrosionsskader fremover



VIBO



Supplerende undersøgelser fra december 2021

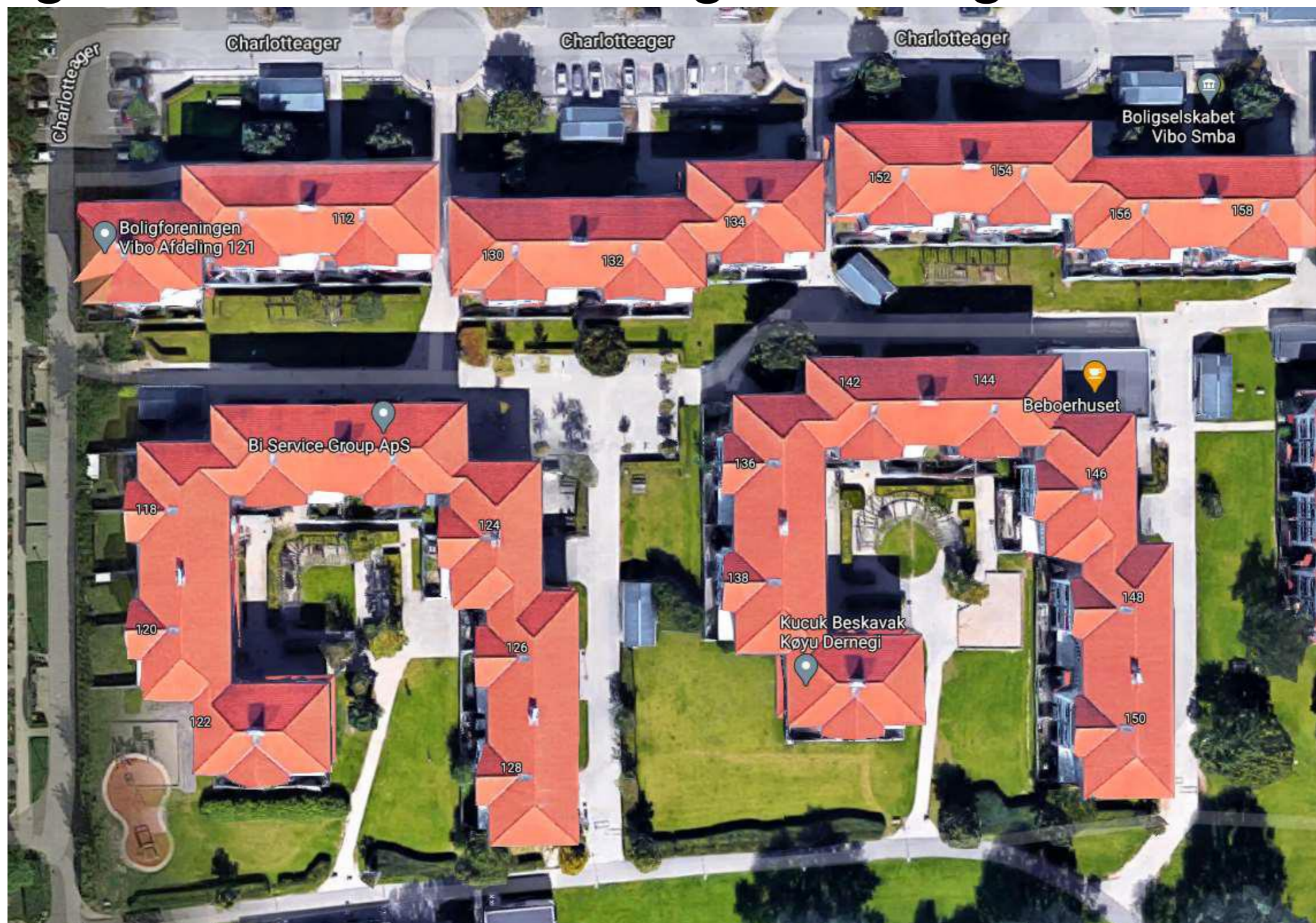
- Bad
- Miljø skadelige stoffer

Lab nr.	Beskrivelse	Asbest	PCB	Tungmetaller
1	Charlotteager 118 2. th wc gulvflise	Nej	i.a.	-
2	Charlotteager 118 2. th wc vægflise	Nej	i.a.	
3	Charlotteager 118 2. th wc væg / loft maling	i.a.	-	-
4	Charlotteager 118 2. th wc dørblad maling	i.a.	-	-
5	Charlotteager 144 st. tv wc gulvflise	Nej	i.a.	
6	Charlotteager 144 st. tv wc vægflise	Nej	i.a.	-
7	Charlotteager 144 st. tv wc væg / loft maling	i.a.	0,12	-
8	Charlotteager 144 st. tv wc dørblad maling	i.a.	-	-



Energi screening fra maj 2021

- Mulighed for at forbedre energimærkningen



VIBO



PRÆSENTATION AF FYSISK HELHEDSPLAN

VIBO



Den fysiske helhedsplan

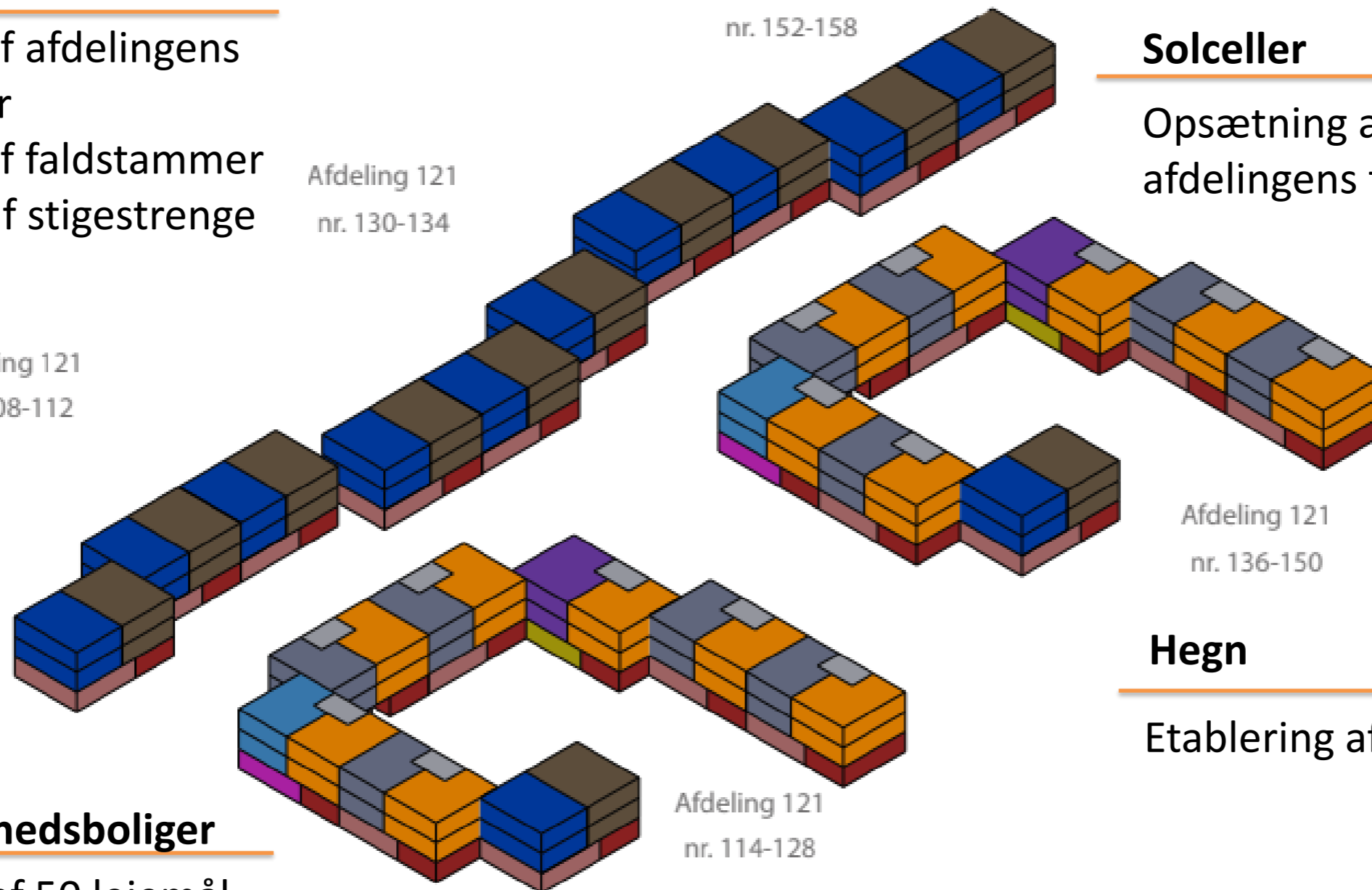
Badeværelser

Renovering af afdelingens badeværelser
Renovering af faldstammer
Udskiftning af stigestreng

Afdeling 121
nr. 108-112

Afdeling 121
nr. 130-134

Afdeling 121
nr. 152-158



Solceller

Opsætning af solcelleanlæg på afdelingens tage

Afdeling 121
nr. 136-150

Hegn

Etablering af hegn ved haverne

Tilgængelighedsboliger

Ombygning af 50 lejemål til tilgængelighedsbolig

VIBO

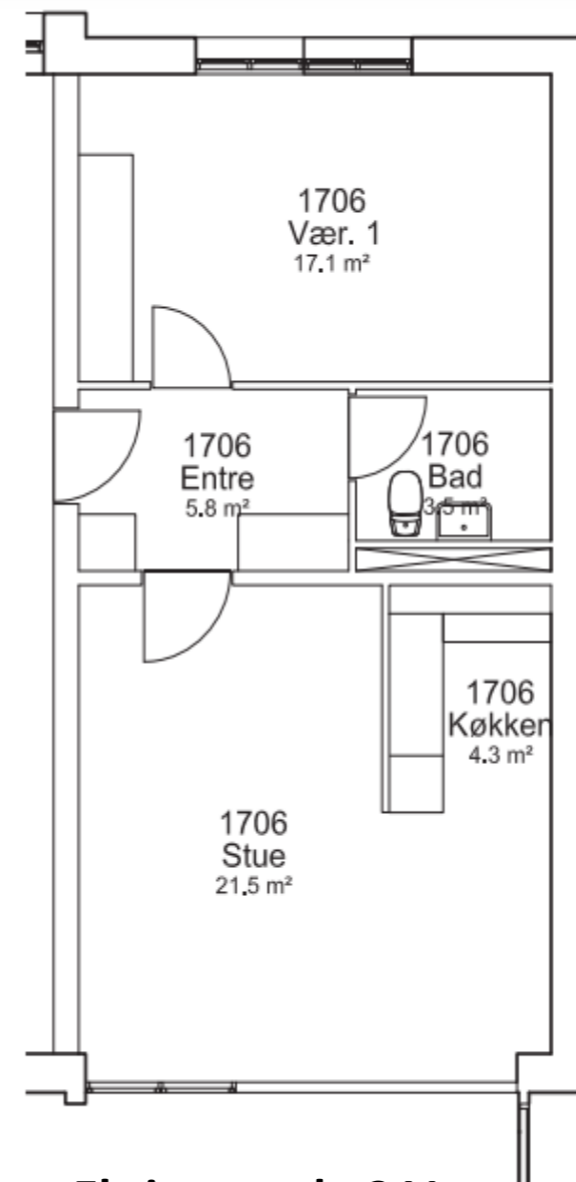


Tilgængelighedsboliger

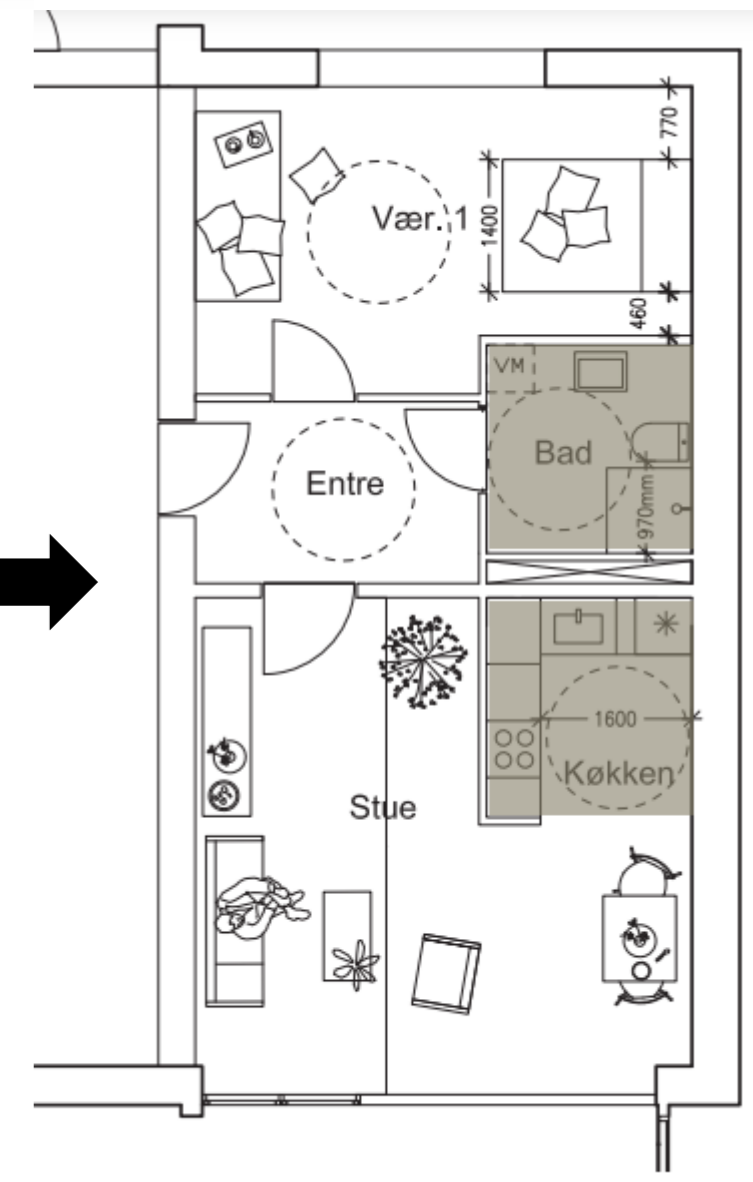
For at fremtidssikre afdelingen anbefales det, at der etableres 50 tilgængelighedsboliger.

Alle kan bo i en tilgængelighedsbolig, men de er velegnet til børnefamilier, dårligt gående og beboere med rollator/kørestol eller lignende.

At der er tilgængelighedsboliger i en afdeling, giver mulighed for variation i boligtyperne og dermed mulighed for, at flere beboere kan bo længere tid i afdelingen, fx når man bliver ældre.



Eksisterende 2 V



Fremtidig 2 V

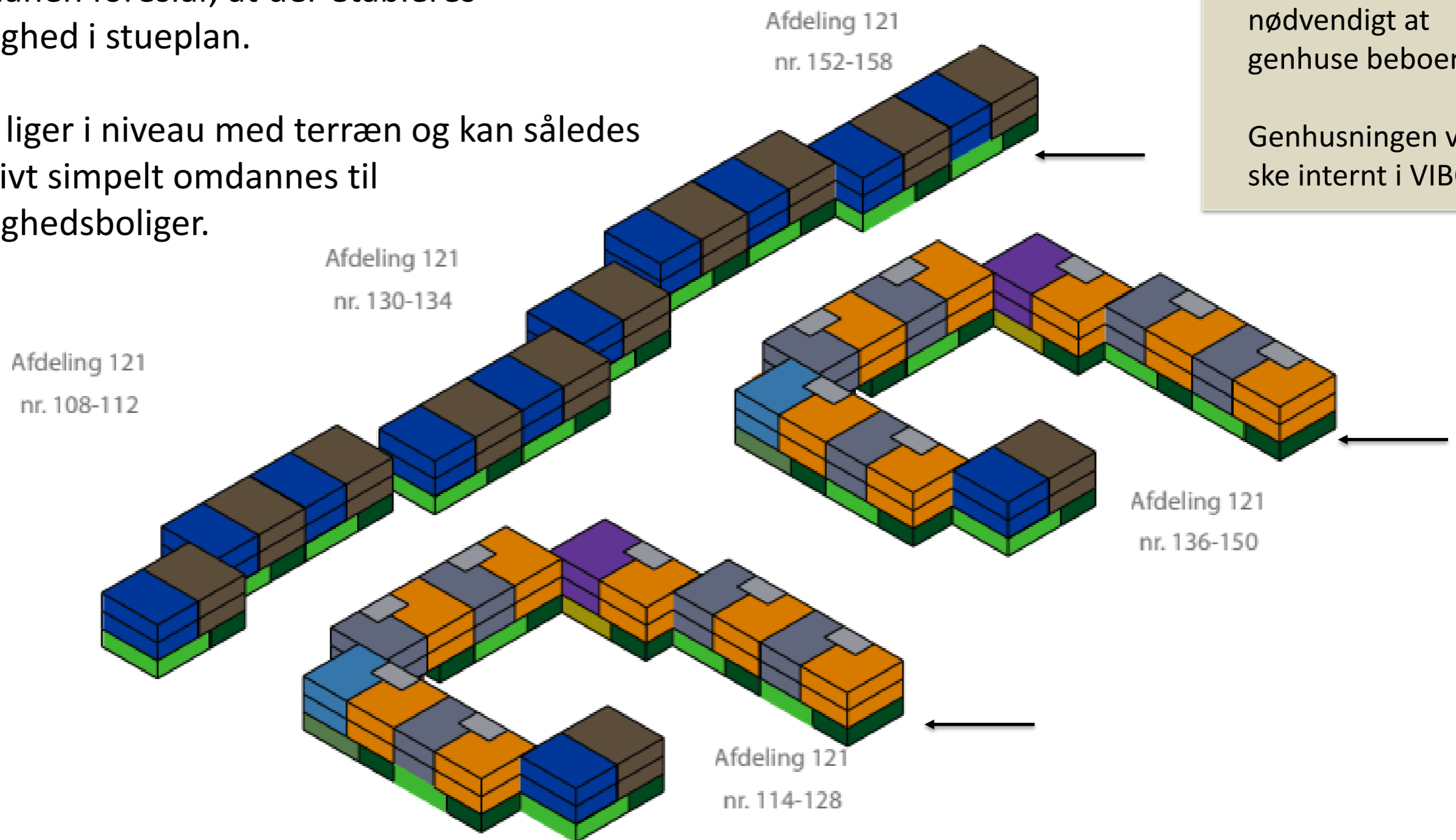
VIBO



Tilgængelighedsboliger

Helhedsplanen foreslår, at der etableres tilgængelighed i stueplan.

Boligerne ligger i niveau med terræn og kan således med relativt simpelt omdannes til tilgængelighedsboliger.



Genhusning

Under renoveringen bliver det nødvendigt at genhuse beboerne.

Genhusningen vil ske internt i VIBO.

Badeværelse – Køkken – Niveaufri adgang - Depotrum

VIBO



Badeværelser

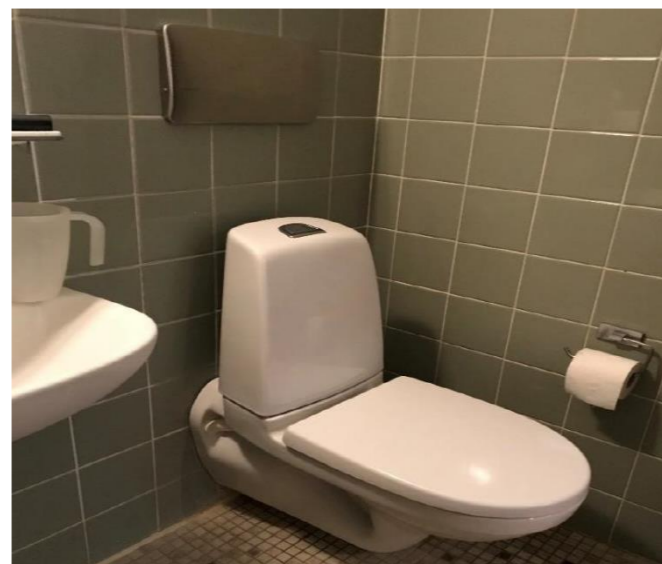
Renovering – faldstammer & stigestreng

Badeværelserne i afd. 121 er opført uden vådrumsmembran.

Det medfører at armeringen i væggene korrigerer, dvs. at armeringen vokser i takt med at den rustner, når armeringen vokser er der ikke plads til den og fliserne falder af.

Som en del af helhedsplanen skal samtlige badeværelser renoveres.

Ved renoveringen skal der udføres en ny vådrumsmembran, nye fliser, ny sanitet og nye lofter.



Eksisterende badeværelser



Bad-/toiletvogn

Under renoveringen af badeværelserne vil der skulle benyttes bad/toiletvogn. (Hver husstand får tildelt egen bad-/toiletvogn.)



Eksempel på badeværelse efter renovering

VIBO



Solcelleanlæg – Grøn screening

Etablering af solceller, batteri, bi-målere i hvert lejemål

Individuelt el-forbrug

Besparelser
pr. husstand

Fælles el- forbrug

Besparelser i
driften/
boligafgift



VIBO





Eksempel på opsætning af solceller og anlæg



VIBO



ØKONOMI FOR DEN FYSISKE HELHEDSPLAN

MED STØTTE FRA

LANDSBYGGGEFONDEN

BOLIGFORENINGEN VIBO

HØJE-TAASTRUP KOMMUNE



VIBO

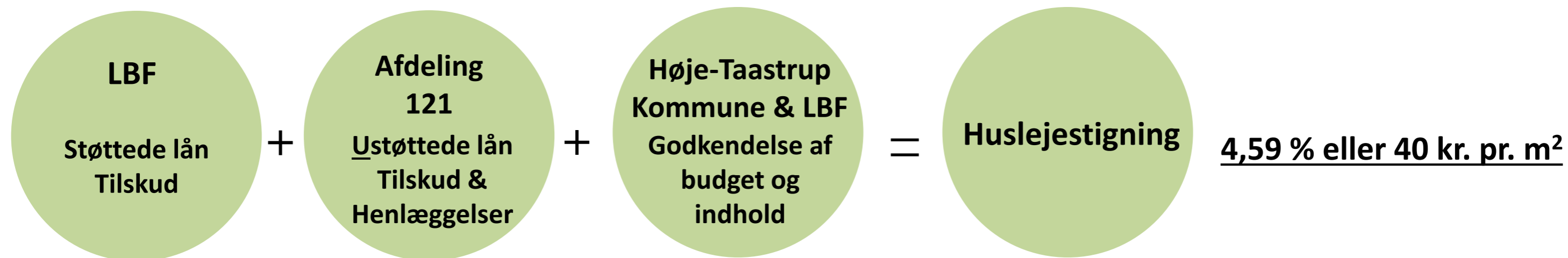


5 - Gennemgang af økonomi

Den samlede budgettramme for helhedsplanen er **72 mio. kr.**

De støttede arbejder udgør 36 mio. kr. og de ustøttede arbejder udgør 36 mio. kr.

Med Landsbyggefondens finansieringsskitse og driftsbesparelser er det muligt at gennemføre helhedsplanen med en huslejestigning på 4,59 % (i forhold til nuværende huslejeniveau).



ARBEJDERNE OMFATTER:

Tilgængelighedsarbejder – Badeværelser – Stigestenge - Faldstammer– Hegn – Solceller- Genhusning

BOLIGTYPE	M2	HUSLEJE	FORVENTET HUSLEJESTIGNING	FORVENTET FEMTIDIG HUSLEJE
1 værelses bolig	28,8	2.028 kr./måned	97 kr./måned	2.125 kr./måned
2 værelses bolig	69,5	5.547 kr./måned	234 kr./måned	5.781 kr./måned
3 værelses bolig	76,1	5.857 kr./måned	256 kr./måned	6.113 kr./måned
4 værelses bolig	95,0	6.735 kr./måned	319 kr./måned	7.054 kr./måned

VIBO



Økonomi tilgængelighedsboliger

Der stilles krav om differentieret husleje for tilgængelighedsboligerne

Huslejeksempler

BOLIGTYPE	M2	NUVÆRENDE HUSLEJE	FORVENTET STIGNING 4,59% (FYSISK HELHEDSPLAN)	TILLÆG TIL HUSLEJEN – VED TILGÆNGELIGHED	FREMTIDIG HUSLEJE
2 værelses bolig	69,5	5.547 kr./måned	234 kr./måned	50 kr./måned	5.831 kr./måned
3 værelse bolig	86,4	6.338 kr./måned	288 kr./måned	50 kr./måned	6.676 kr./måned
4 værelse bolig	91,2	6.562 kr./måned	304 kr./måned	50 kr./måned	6.562 kr./måned

VIBO



Proces for afstemning

AFSTEMNINGSFORSLAG – STØTTEDE ARBEJDER = 4,59 % HUSELEJESTIGNING

- **Stemmer afdelingen JA til den fysiske helhedsplan**
Afdelingsbestyrelsen og Boligforeningen VIBO arbejder videre med de godkendte renoveringstiltag.
- **Stemmer afdelingen NEJ til den fysiske helhedsplan:**
Den fysiske helhedsplan frafalder.
Derefter indkalder afdelingsbestyrelsen og Boligforeningen VIBO til et nyt afdelingsmøde, hvor de nødvendige renoveringsarbejder skal planlægges og udføres inden for nær fremtid.

Afdelingen mister i den forbindelse støtten fra Landsbyggefonden, Boligforeningen VIBO, Høje-Taastrup Kommune.

Renoveringsarbejderne finansierer afdelingen derfor selv.

Afstemning

- Afstemning om gennemførelse af den fysiske helhedsplan omhandlende renoveringsarbejder for kr. 71.560.456 med en samlet huslejestigning på 4,59 % svarende til 40 kr./m²/år.



Plan for den kommende proces

- November 2022 Godkendelse af skema A Høje-Taastrup Kommune
- December 2022 Godkendelse af skema A Landsbyggefonden
- Januar 2023 Rådgiver bliver koblet på sagen
- Februar 2023 Udarbejdelse af materiale for en licitation
- Januar 2024 Licitations
- Marts 2024 Skema B ansøgning godkendelse
- April 2024 Byggeopstart
- oktober 2024 Forventede aflevering

VIBO

