

INDKALDELSE TIL EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE 16. NOVEMBER 2017



D. 2. november 2017

- Kære beboer i Moserne

Dette hæfte beskriver to byggeprojekter, som bestyrelsen anbefaler gennemføres i Moserne i de kommende år. På det ordinære beboermøde d. 21. september 2017, blev der stemt og vedtaget godkendelse og igangsættelse af projekterne.

Dette hæfte beskriver kort indholdet i projekterne samt hvor stor huslejestigningen i forbindelse med udførelse af projekterne vil blive.

Tidligere proces

Der har tidligere været holdt to informationsmøder om disse projekter: Den 28. januar 2016 og den 9. marts 2017, hvor mange beboere mødte op og fik indblik i detaljerne, projekter og finansiering.

Hvad skal der stemmes om?

Det, som I beboere skal stemme om vedrørende anlægs- og udviklingsprojekter torsdag d. 16. november, er:

- 1 Projektpakke 1/renovering**
godkendelse af projekt og økonomi, herunder huslejestigning
- 2 Foreløbig helhedsplan**
godkendelse af forundersøgelser

Projektpakke 1 - Renovering

Varmesystem og varmecentral

Der er udarbejdet flere undersøgelser som er opstartet i 2015, hvor afdelingens nuværende varmeanlæg er gransket med driftspersonalet. Konklusionen er, at afdelingens store varmeanlæg og begge varmecentraler, har behov for fornyelse, energioptimering og ændring af den eksisterende opbygning.

BLOK 1-15

I blok 1-15, som er de ældste blokke, er det pt. meget svært at opnå tilstrækkelig varmeeffekt ud til alle lejligheder. Anlægget i blok 1-15

et et-strengsanlæg, som i dag er forældet og svært at indregulere. Dette anbefales udskiftet til et moderne 2-strengsanlæg hvor der er 2 stk. lodrette stigestrange i stedet for én. Herved kan varmefordelingen og afkølingen forbedres væsentligt.

BLOK 16-25

I blok 16-25 har man allerede et 2-strengsanlæg. Dette anbefales indreguleret, hvor alle defekte strengreguleringsventiler skiftes i kælderen. Det anbefales ligeledes

at få energioptimeret de 2 eksisterende varmecentraler, samt etablere 3 ekstra mindre decentrale varmecentraler, således varmetabet fra jordledninger reduceres og indreguleringen kan forbedres. I blok 16-25 vil der ikke blive udskiftet radiatorer eller stigestrange, kun udført indregulering af det eksisterende varmeanlæg og etableret nye energioptimerede decentrale varmecentraler.

VARME I KØKKEN

I blok 1-15, er der i dag ikke nogen fjernvarmebaseret varmekilde i køkkenet. Det vil blive svært at etablere en radiator i køkkenet, men de muligheder der er, skal undersøges og fordele og ulemper skal drøftes.

MULIG BESPARELSE

Der forventes en stor energibesparelse på helt op til 30%, hvis ovenstående udføres.

Tage

Mosernes tage er i god stand, alle 25 blokke er blevet godt og løbende vedligeholdt. Alle tegltage skal dog understryges og gennemgås i en totalrenovering. Træværket, spær og lægter, er ligeledes i god stand. Inddækninger ved faldstammeudluftninger og ventilationsudluftninger er nedslidte og skal skiftes. Udluftningshætter for de tidligere affaldsskakte skal demonteres. Det kommende tagrenoveringsprojekt er en gennemgribende renovering af tagene og vil forlænge tagenes levetid med op til 30 år. Garagebygningernes tage udskiftes og de gamle tagsten i god stand herfra bruges til efterreparationer på tagene.



Gavle

Der er foretaget gavl-termofotografering både inde- og udefra, som viser, at der sker et stort varmetab på grund af utilstrækkelig isolering. Dette giver beboerne i gavllejlighederne kuldegener. Efterisolering kan udføres ved at klæbe isoleringsplader på gavlene og derefter pudse muren op. En efterisolering vil være en fordel for alle beboere, da der dels kan spares på varmen og dels undgås kolde mure, der kan skabe kondens og kuldegener. Den økonomiske fordel vil være lige stor for alle beboere uanset om man bor ved gavl eller ej, da varmeudgifter fordeles ligeligt.

Isolering af trappetårne mod loftsrum

Væggene mellem trapperum og opgange er ikke isoleret. Dette kan danne kondens, som kan være grobund for skimmel. Projektet indeholder en isolering af disse vægge indefra loftsrummene. Derudover vil isoleringen medføre en besparelse på afdelingens varmeudgifter.

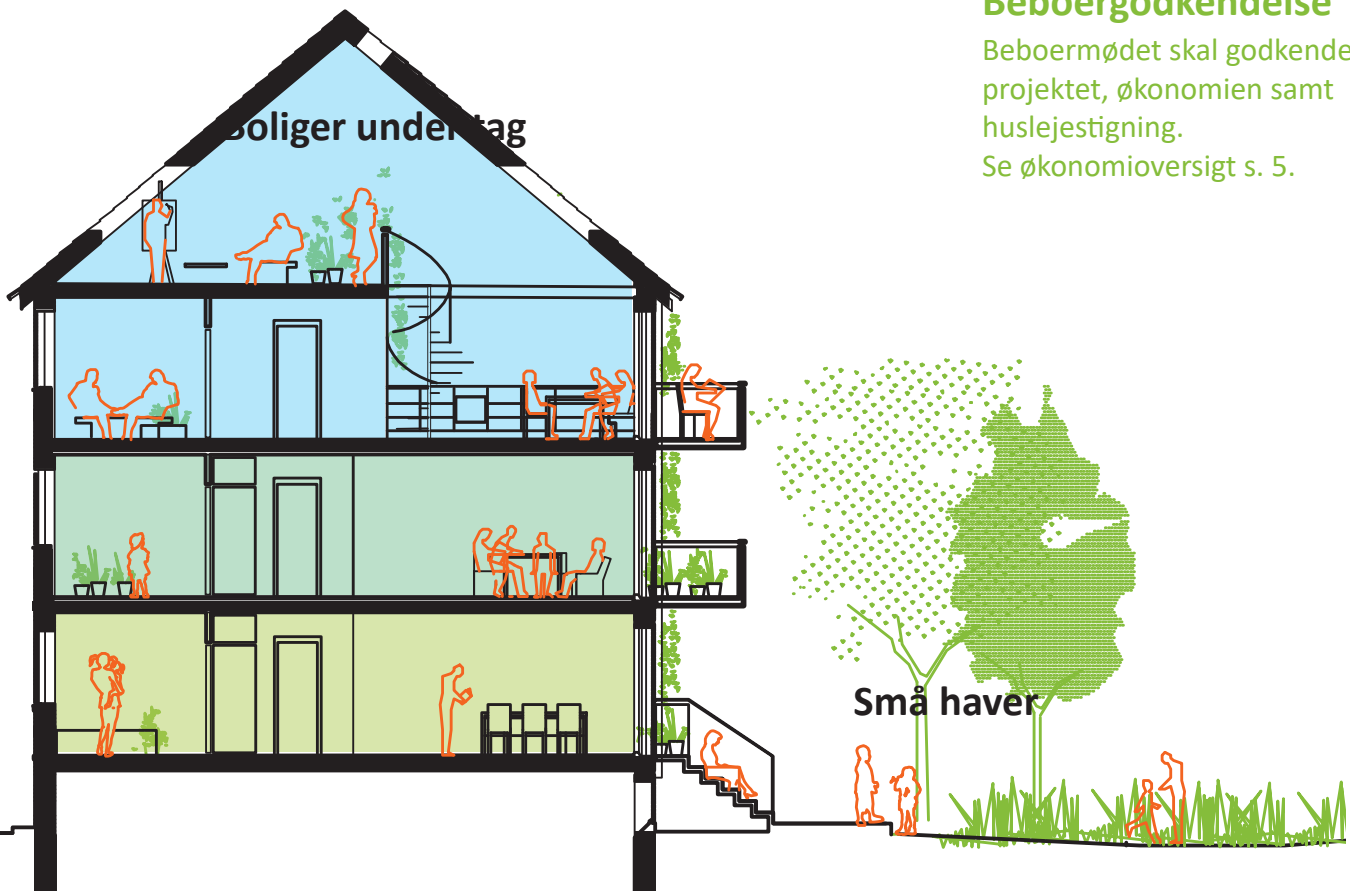
Økonomi

Den samlede udgift til Projektpakke 1/renovering er budgetteret til ca. 71,3 mio. kr. Finansieringen af Projektpakke 1/renovering sker dels med realkreditlån som afdelingen optager og betaler af via en huslejestigning og dels med en allerede lovet bevilling fra Tranemosegårds dispositionsfond på 15 mio. kr.

Huslejestigningen forventes at blive på 10,4% - se økonomioversigt s. 5 for konsekvens for de enkelte lejlighedstyper.

Beboergodkendelse

Beboermødet skal godkende projektet, økonomien samt huslejestigning. Se økonomioversigt s. 5.



I arbejdet med helhedsplanen tilstræber vi at bevare og forstærke bebyggelsens grønne haveby-karakter samtidig med, at der skabes større variation i boligtyperne.

Dette sker f.eks. ved at give adgang til private haver for stuelejlighederne samt stedvis at inddrage loftsrummet i 2. sals lejlighederne.

Foreløbig helhedsplan

Moserne står overfor at skulle renoveres. For at opnå den bedste og billigste finansiering, ansøges Landsbyggefonden om støtte til renoveringen. Derfor skal der udarbejdes en fysisk helhedsplan. En helhedsplan er en vision for en fremtidssikring af bebyggelsen.

Hvad indeholder en helhedsplan?

Helhedsplanen er rammen for afdelingens fornyelse og fremtidssikring - og danner grundlag for samarbejde med kommunen og Landsbyggefonden.

En helhedsplan skal således beskrive alle afdelingens udfordringer som en helhed:

- Behov for fysisk renovering
- Evt. udlejningsvanskeligheder
- Evt. udfordringer af mere social og lokal karakter.
- Evt. tiltag, der er nødvendige for, at afdelingen kan blive driftsøkonomisk bæredygtig.

For at kunne udarbejde en helhedsplan, skal der udarbejdes en tilstandsvurdering og ud fra denne dokumentere eventuelle byggeskader, og foreslå hensigtsmæssige forbedringer. Landsbyggefonden kan bevilge meget fordelagtige støttede lån til renoveringen af Moserne og har også andre tilskudsordninger for at sikre, at den endelige husleje bliver på et rimeligt niveau, set i forhold til øvrige lignende bebyggelser i nærområdet.

Landsbyggefonden støtter:

- Opretning (byggeskader)
- Tilgængelighed
- Sammenlægning af lejligheder ofte med ændring af køkken og bad.
- Miljøarbejder, forbedring af udearealer.

Landsbyggefonden støtter ikke almindelig aldersrelateret renovering såsom:

- Installationer
- Modernisering af eksisterende køkkener.

Deres støtte betinger sig af at helhedsplanen indeholder en fremtidssikring af Moserne - typisk i et 30-årigt perspektiv.

Nødvendige arbejder - hvad ved vi her og nu?

Vi er ved at udarbejde de tekniske forundersøgelser, men alt tyder på at renovering i en kommende helhedsplan – undtagen det der planlægges i "Projektpakke 1" – kan omfatte følgende:

Klimaskærm

- Tagudskiftning
- Nye tagvinduer i opgange
- Nye vinduer
- Sålænke
- Mørtelfuger i murværk
- Evt. energiforbedringer (f.eks. facadeisolering og energiruder)
- Evt. tagboliger

Indvendige arbejder

- Køkkener og badeværelser
- Døre
- Trapper
- Altaner
- Vandinstallationer: Brugsvand og afløb
- Ny/bedre ventilation
- Elinstallationer

Udearealer

- LAR etape 2, yderligere tagarealer og overflade-

arealer til evt. afkobling

- Ophold
- Leg og aktiviteter
- Belysning
- Øget tilgængelighed for bl.a. kørestolsbrugere

Fælles faciliteter

- Udvidelse af affaldssystem til sortering i fraktioner
- Ejendomskontor og personalefaciliteter
- Vaskeri
- Beboerhus og klublokaler

Økonomi

Organisationsbestyrelsen har allerede bevilget udlæg fra dispositionsfonden på 500.000 kr. til påbegyndelse af dette arbejde. Forundersøgelserne kræver en forhøjelse af dette beløb på 700.000 kr., som skal søges hos dispositionsfonden. Hvis helhedsplanen på sigt gennemføres, vil disse midler skulle indgå i den samlede omkostning og dermed kommende huslejestigning. Dette vil dog først ske efter, at renoveringen under helhedsplanen er færdiggjort. Se økonomiark s. 5.

Beboergodkendelse

Afstemningen på beboermødet vedrører ikke en huslejestigning, men er udelukkende en tilkendegivelse fra afdelingsmødet af, at byggeudvalget, rådgiverne og administrationen går i gang med at se på mulighederne for foreløbig helhedsplan.

FINANSIERING OG HUSLEJEKONSEKVENSER

	PROJEKTPAKKE 1/Renovering			Foreløbig helhedsplan	
Totaludgift:	71.320.000 kr.			1.200.000 kr.	
Finansiering:					
30-årigt realkreditlån	56.320.000 kr.				
Trækningsret (TMG)	15.000.000 kr.				
Dispositionsfond, udlæg bevilget				500.000 kr.**	
Dispositionsfond, udlæg søges				700.000 kr.**	
Årlig besparelse på langtidsplan	200.000 kr.				
Huslejestigning:	Nuværende	Stigning	Kommende	Stigning pt.	
Pr. kr/m ² /år*	750 kr.	78 kr.	828 kr.	0 kr.	
% af 2017-husleje m ² /år	-	10,4%	10,4%	0%	
Huslejekonsekvens:					
	32,0 m²	1.873 kr.	195 kr.	2.068 kr.	0 kr.
	36,0 m²	2.116 kr.	220 kr.	2.336 kr.	0 kr.
	39,0 m²	2.340 kr.	243 kr.	2.583 kr.	0 kr.
	56,0 m²	3.340 kr.	347 kr.	3.687 kr.	0 kr.
	64,0 m²	3.790 kr.	394 kr.	4.184 kr.	0 kr.
	68,0 m²	4.003 kr.	416 kr.	4.419 kr.	0 kr.
	73,6 m²	4.354 kr.	453 kr.	4.807 kr.	0 kr.
	77,0 m²	4.701 kr.	489 kr.	5.190 kr.	0 kr.
	83,0 m²	4.997 kr.	520 kr.	5.517 kr.	0 kr.
	85,0 m²	5.199 kr.	541 kr.	5.740 kr.	0 kr.
	87,0 m²	5.317 kr.	553 kr.	5.870 kr.	0 kr.
	91,5 m²	5.457 kr.	568 kr.	6.025 kr.	0 kr.
	93,0 m²	5.694 kr.	592 kr.	6.286 kr.	0 kr.
	131,3 m²	7.912 kr.	823 kr.	8.735 kr.	0 kr.
Gennemsnitlig lejestigning	454 kr.				

Noter:

* Den gennemsnitlige leje pr. m² incl. B-ordning

** Bevillinger fra dispositionsfond til forundersøgelser vedr. helhedsplanen, dækkes af dispositionsfonden, hvis helhedsplanen ikke gennemføres.

VI GLÆDER OS TIL AT SE JER



Vi håber at se mange af jer til det ekstraordinære beboermøde, hvor der vil være afstemning om punkterne, der er beskrevet i dette hæfte. Rådgiverne fra arkitektfirmaet Mangor & Nagel og ingeniørfirmaet Thermwork, der udfører projekterne i samarbejde med byggeudvalget og administrationen vil være tilstede og præsentere projektindholdet samt kunne svare på eventuelle spørgsmål.

Mange hilsener fra
Byggeudvalget og administrationen

VEL MØDT I KIRKEBJERG SELSKABSLOKALER
PARK ALLE 282
TORSDAG D. 16. NOVEMBER KL. 19

