

Kommunalbestyrelsen
Albertslund Kommune
Nordmarks Alle
2620 Albertslund

12. november 2020

Vedrørende Vridsløselille Andelsboligforenings afd. 58, Bæk-Fosgården, Skema A ansøgning for helhedsplan LBF nr.: 0165008

Hermed fremsendes skema A ansøgning for gennemførelse af helhedsplan for Bæk-Fosgården.

Det skal bemærkes at ansøgning for Albertslund Boligselskab Afd. 3708 Nord rummer samme tiltag som denne, da de to afdelinger er ens, står over for de samme problematikker og har samarbejde omkring den daglige drift.

I forbindelse med ansøgningen anmodes om Albertslund Kommunes godkendelse af følgende:

- Kommunens godkendelse af helhedsplanens indhold
- Skema A for helhedsplan i henhold til Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning inkl. projekt og finansiering fordelt med 33.317.000 kr. i støttede arbejder. Dertil 111.364.573 kr. i ustøttede arbejder, der finansieres ved anvendelse af afdelingens henlagte midler, reguleringskonto, trækingsret samt driftstilskud fra Landsbyggefonden
- Deltagelse i kapitaltilførsel på 1 mio. kr. som beskrevet af Landsbyggefonden med et indskud på 200.000 kr.
- Kommunegaranti i forbindelse med optagelse af helhedsplanens støttede ustøttede og private lån af samlet 111.797.000 kr.
- Huslejestigning på 39 kr. pr. m² pr. år til gennemførelse af private arbejder

I det følgende redegøres der nærmere for ansøgningen. Redegørelsen indeholder følgende:

1. Baggrund
2. Den beboerdemokratiske proces
3. Planforhold
4. Beskrivelse af renoveringsprojektet
5. Genhusning
6. Budget og finansiering
7. Tids- og handlingsplan
8. Organisering af renoveringsarbejdets udførelse

1. BAGGRUND

Afdelingerne har gennemgået en større helhedsplan i årene 2007-2009. Ved den oprindelige helhedsplan var det planen at badeværelser og faldstammer skulle have været renoveret. Dette blev imidlertid ikke gennemført, grundet et for højt licitationsresultat ved helhedsplanens entreprisudbud.

Afdelingens supplerende helhedsplan fra 2019 beskriver at der i afdelingen er problemer med revner i letbetonvægge på badeværelserne, derudover fortæller afdelingens beboere at de oplever trækgener i form af kuldebroer og at badeværelserne anses for at være utidssvarende. De arbejder

der ønskes gennemført med denne supplerende helhedsplan er en opretning af badeværelser og udskiftning af faldstammer, der ikke blev gennemført i forbindelse med den gennemførte helhedsplan. Endvidere ønskes der at rette op på et forhold omkring kuldebroer i sokler og i lysninger, der er opstået efter den forrige helhedsplan.

Det er hensigten at disse problemer løses med gennemførelsen af helhedsplanen og modernisere badeværelserne.

Landsbyggefonden har givet tilsagn om støtte til renovering i afdelingen. Der er afholdt inspektionstur med fonden d. 31. august 2020, her kom der positive tilbagemelding på helhedsplanen.

2. Den beboerdemokratiske proces

Der er gennemført en række møder med afdelingens bestyrelse og øvrige beboerrepræsentanter. Der er tillige nedsat et byggeudvalg på tværs af de to afdelinger med deltagelse af repræsentanter fra organisationsbestyrelserne, ejendomsdriften og BO-VESTs tekniske afdeling. Endeligt er der i sommeren 2020 gennemført en spørgeskemaundersøgelse blandt alle beboere i afdelingen.

Hovedkonklusionerne af beboerinddragelsesforløbet er:

- Beboerne skærer sig på sprækkede fliser og oplever jævnligt nedfaldne fliser
- Beboerne oplever jævnligt tilstoppede afløb, hvilket giver mange vandskader både i boligen og underliggende bolig
- Der er ikke forberedt til vaskemaskiner på ordentlig vis
- Beboerne oplever trækgener fra sokler og problemer med at opvarme boliger i stueetagen generelt.

En helhedsløsning for afdelingen vil blive videreudviklet med inddragelse af AB Nord og VA Bæk-/Fosgårdens beboere.

Grundet sagens ekstraordinært korte behandlingstid er der endnu ikke gennemført beboerafstemning omkring helhedsplanen på afdelingsmødet. Dette vil ske efter kommunalbestyrelsens tilslutning. Vridsløselille Andelsboligforenings organisationsbestyrelse har på et møde den 10. november 2020 godkendt helhedsplanens indhold. Dette under forudsætning af beboermødets senere tilslutning.

Der er ikke medsendt bilag om beboersammensætning, da der allerede er gjort store indsatser generelt for bebyggelsens boligsammensætning i den allerede gennemførte helhedsplan. Den foreslåede supplerende helhedsplan vil ikke skabe nye boliger, eller forhold der forventes at resultere i en ændret beboersammensætning.

3. PLANFORHOLD

Gældende lokalplan for området er Lokalplan nr. 10.0, denne er vedtaget 13. december 2005. De planlagte arbejder ændrer ikke på forhold vedr. områdets anvendelse, eller bygningens ydre fremtræden.

4. BESKRIVELSE AF RENOVERINGSPROJEKTET

TNT Arkitekters foreslåede renoveringsarbejder er blevet prissat og indeholder følgende 4 bygningsdele og anbefalede renoveringstiltag:

Badeværelser

På badeværelser opleves et stort problem med flækkede fliser. Dette som konsekvens af at terrændæk trykker på ikke bærende væg i badeværelse. Dertil er badeværelser utidssvarende og

der opleves store udfordringer i afdelingerne med vandskader fra badeværelsesgulve og afløb på tværs af etageskel med omkostninger på mere end 150.000 kr. årligt til udbedringer.

Renoveringen omfatter

- Nedrivning og bortskaffelse af eksisterende undergulv/gulvklinter inkl. muret plint
- Nedrivning og bortskaffelse af eksisterende letbetonelementer
- Nyt afretningslag, vådrumsmembran, gulvklinter med fald mod afløb
- Nye lette vægge i badeværelser
- Vægfliser fra gulv til loft i vådrumszoner
- Armaturer med tætte gennemføringer
- Etablering af plads for vaskesøjle
- Nye vandinstallationer med inspektionsmulighed
- Nye afløbsinstallationer

Faldstammer

Faldstammerne i bebyggelsen er udtjente.

Renoveringen omfatter

- Udskiftning af faldstammer

Sokler og kuldebroer i lysninger

I forbindelse med helhedsplanen blev der opsat ny facade på blokkene. Det har efterfølgende vist sig overordentligt svært at varme boligerne op i stueetagen grundet markante kuldebroer. I nogle tilfælde har det vist sig nødvendigt at montere isoleringsmåtter udenpå sokler og bunden af facader, for at kunne opnå et tolerabelt opvarmningsniveau i boligen. Desuden opleves der træk fra og fugt i lysninger og kuldeindtrængning. Dette skyldes ikke-tætssluttende dampspærre samt alu-dørbundstykker i nye døre i boliger på 1.-3. sal. Tiltagene vil forbedre indeklimaet og energiforbrug

Renoveringen omfatter:

- Efterisolering af sokkel ved lette facader
- Etablering af ny tætssluttende dampspærre ved dørlysninger
- Evt. udskiftning af alu-bundstykker i nye døre på 1. – 3. sal.

Tekniske installationer

I forbindelse med en evt. gennemførelse af helhedsplan findes der overvejelser omkring at udskifte radiatorer og varmeinstallationer i boligerne. Varmeinstallationerne er fra opførelsestidspunktet, og vurderes ikke at være af tilstrækkelig dimension til at kunne opvarme boliger efter overgang til lavtemperaturfjernvarme.

Tagudskiftning

Alle blokke står overfor en tagudskiftning. Det overvejes at gennemføre dette arbejde i sammenhæng med en helhedsplan. Miljøscreening har vist at taget indeholder asbest.

Radiatorer og rørføring hertil

Radiatorerne og varmerørene hertil er fra bygningens opførelsesår. Radiatorerne er vurderet udskiftningsparate og er ikke tidssvarende ved overgangen til lavtemperaturfjernvarme. I forbindelse med tidligere arbejder på rørene er der efterfølgende kommet skader på rørene, vurderingen er derfor at de også bør udskiftes.

Gulve som følgearbejde

Da rørene til radiatorerne er ført under gulvet, er det nødvendigt at brække dele af gulvet op for at udskifte rørene. Da gulvet i mange lejligheder er meget tyndt pga. slibninger gennem årene, planlægges det at udskifte dem som en del af helhedsplanen, da beboerne alligevel skal genhuses for at kunne udføre arbejdet sundhedsfagligt forsvarligt.

Miljøscreening

Der er foretaget miljøscreening i 6 af lejlighederne. Screeningen viste at der blandt andet er asbest, PAH'er, zink og tungmetaller i de vægge der nedrives, samt i lofter på badeværelserne. Prøverne fra træværk viste alle PCB og tungmetaller. For at saneringsarbejdet kan foregå sundhedsfagligt sikkert kræver det at der bliver opbygget 3-kamersluser. Da de inficerede områder ligger lige ved lejlighedens indgang er det nødvendigt at genhuse beboerne. Derudover er det nødvendigt at demontere dele af lejlighedernes køkken for at kunne nedrive væggen, der grænser til badeværelset.

5. GENHUSING

Det er forventningen, at der skal ske en fuld nedrivning af eksisterende badeværelser, hvilket skal håndteres miljømæssigt korrekt. Grundet boligernes indretning gør er det svært at bebo disse, uden at komme i kontakt med miljøfarlige stoffer. Derfor foreslås genhusning i udførelsesperioden.

BO-VEST har stor erfaring med genhusning fra mange tidligere projekter, hvor der har været behov for genhusning.

Der vil blive gennemført en spørgeskemaundersøgelse blandt beboere som skal genhuses, det tilstræbes at opfylde ønsker til genhusningsbolig og sikre at processen foregår så smertefrit som muligt. Alle berørte beboere får stillet flyttekasser og flyttehjælp til rådighed, og har mulighed for personlig samtale med BO-VEST genhusningsmedarbejdere.

Det kan være forskelligt fra bolig til bolig, hvordan genhusning foregår og der vil løbende blive holdt orienteringsmøder om genhusning inden arbejdet starter i blokkene. Alle beboere, der skal genhuses, vil blive informeret om de konkrete planer i god tid forinden og de vil få præcise informationer om, hvordan det foregår.

Genhusningen sker som udgangspunkt i lokalområdet. Det er forhåbningen, at der kan ske en "hotel" genhusning af beboerne i en kortere periode, hvor de kun medbringer de mest essentielle ejendele. Øvrige indbo forbliver i et afspærret rum i boligen. Dette kan både være til indrettede lejligheder i ejendommen til formålet eller lejede pavilloner. Hvis genhusningsopgaven ikke kan løses lokalt, vil andre nærliggende afdelinger bidrage med boliger til genhusningsopgaven.

6. BUDGET OG FINANSIERING

Som grundlag for nærværende ansøgning er der opstillet samlet budget med specifikation af udgifter. Der henvises til bilag 2. Udgifterne indenfor helhedsplanen andrager for Bæk- Fosgården i alt 144.382 t.kr. der er fordelt med 33.017 t.kr. i støttede arbejder og 111.365 t.kr. i ustøttede arbejder.

Finansiering af helhedsplan

Den samlede helhedsplan kan i hovedposter specificeres således:

Støttede realkreditlån, 30-årigt	33.017 t.kr.
Ustøttede realkreditlån, 30-årigt	79.134 t.kr.

Kapitaltilførsel	1.000 t.kr.
Trækningsret og fællespuljetilskud	6.030 t.kr.
Henlagte midler	21.200 t.kr.
Vedligeholdelsesarbejder anvendelse af reguleringskonto (opsamlet driftsstøtte)	4.000 t.kr.
Samlet finansiering	144.381 t.kr.

Fordelingen af arbejder i støttede og ustøttede samt tilskud fra trækningsret og fællespuljetilskud er forhåndsgodkendt af Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden har i den foreløbige støtteudmelding forudsat en kapitaltilførsel på i alt 1.000 t.kr. der tilvejebringes ved indskud efter 1/5 dels ordningen således, at Albertslund Kommunes andel udgør 1/5 svarende til 200.000 kr. De andre 800 t.kr. tilvejebringes ved indskud fra VA (1/5), Realkreditinstitut (1/5) og Landsbyggefonden (2/5).

Der forudsættes kommunal garanti for lånoptagelsen efter sædvanlige regler. For ustøttede arbejder vil denne være 78.780.000 kr. For støttede belåning vil den være 33.017.000 kr. Se nærmere Garantiberegning i bilag 6.

BO-VEST har fastsat den samlede huslejestigning til 39 kr. pr. m² årligt. Herved stiger gældende gennemsnitlige husleje fra ca. 667 kr. pr. m² årligt til 706 kr. pr. m² årligt. Den endelige plan for driftsstøtte er endnu ikke udmeldt af Landsbyggefonden. Den relativt lave huslejestigning muliggøres af huslejestøtte og anden driftsstøtte fra Landsbyggefonden. Husleje- og driftsstøtte aftrappes med 9 kr. pr. m² årligt efter 4 år. Dette betyder, at der efter 4 år kan forventes en årlig huslejestigning på ca. 1 % som følge af helhedsplanen.

For nærmere beskrivelse af projektets finansiering henvises til vedlagte specifikation af huslejestigning i bilag 3. Landsbyggefondens forhåndsgodkendelse er fremsendt pr. mail og fremgår af bilag 4. For specificering af enkelttiltags økonomi henvises til vedlagte bilag 5 med budgetark for gældende sag. Der gøres opmærksom på at der findes en ganske lille difference mellem præsenterede økonomi i budgetark og den økonomi der præsenteres i denne indstilling.

Senest ved Skema B vil der ske afklaring omkring fordeling mellem støttede og ustøttede arbejder ligesom en eventuel regulering af størrelsen af de støttede lån vil blive fastlagt.

7. TIDS- OG HANDLINGSPLAN

Den foreløbige tidsplan for projektet ser ud som nedenstående. Planen er betinget af at alle deadlines overholdes. Der kan dog komme ændringer til tidsplanen ved ændret udbudsstrategi.

- Behandling af skema A i Kommunalbestyrelsen december 2020
- Skema A fremsendelse til Landsbyggefonden i indeværende år med forventet tilsagn i indeværende år
- Rådgiverudbud af projektering og byggeledelse i 2. kv. 2021

- Udbud af det samlede entreprenørarbejde med renovering og helhedsplan forventes at kunne gennemføres i 2. kvrt. 2022
- Skema B behandling i Kommunalbestyrelse og i Landsbyggefonden 4. kvrt. 2022
- Renoveringsarbejdet påregnes påbegyndt i 1. kvrt. 2023
- Den samlede renovering påregnes realiseret indenfor 24 måneder med forventet afslutning i 1. kvrt. 2025

Der er modtaget tilsagn fra landsbyggefonden på skema A den 14. maj 2020. Skema A ansøgningen skal behandles os kommunen inden udgangen af 2020, da sagen er en del af ventelisten. Overskridelse af denne deadline medfører at landsbyggefonden ikke kan give støtte til projektet.

Den endelige tidsplan, herunder rækkefølge af renoveringen vil blive fastlagt i samarbejde med entreprenøren, da det vurderes, at bygherre kan have økonomisk fordel ud af ikke at fastlægge dette forhold på forhånd. Det er forventningen at arbejderne gennemføres etapevis, eksempelvis ved gennemførelse af én af de to afdelinger først.

8. ORGANISERING OG REALISERING AF HELHEDSPLAN

Bygherreadministration af den samlede helhedsplan vil blive varetaget af BO-VEST's projektleder i et samarbejde med afdelings- og organisationsbestyrelse, driftsansvarlig for de to afdelinger og ekstern teknisk rådgiver.

Som nævnt har TNT Arkitekter bistået bygherre med teknisk rådgivning i den indledende fase med udvikling af helhedsplanen og udarbejdelse af grundlag for skema A.

Eventuelle spørgsmål i sagen kan rettes til undertegnede på telefon 60352618 eller mail kro@bo-vest.dk.

Kopi af nærværende skema A ansøgning er fremsendt til Landsbyggefonden.

Med venlig hilsen

Kristian Overby
Seniorprojektleder
BO-VEST

9. BILAG

- Bilag nr. 1: Supplerende arbejder
- Bilag nr. 2: Projektbeskrivelse
- Bilag nr. 3: Huslejberegning
- Bilag nr. 4: Særlig driftsstøtte driftsstøtte LBF 3
- Bilag nr. 5: Budgetark for helhedsplanens tiltag
- Bilag nr. 6: Garantiberegning fra Jyske Realkredit

Bilag 1: Private arbejder ifbm. helhedsplan

Forfatter: Kim Eriksen
Emne: Supplerende arbejder
Dato: 30.10.2020

Der blev i maj 2019 udarbejdet et udkast til en helhedsplan for Albertslund Boligselskab Nord og Vridsløselille Andelsboligforening Bæk- og Fosgården. I forbindelse med de supplerende forundersøgelser er der kommet et behov for at udfører for yderligere arbejder end dem der er beskrevet i projektbeskrivelsen (bilag 2).

Private ekstra arbejder

I forbindelse med miljøscreeningen af badeværelserne til helhedsplanen for AB Nord og VA Bæk-Fosgården, er der registreret mange miljøfarlige stoffer i de vægge der skal renoveres. Den rådgivende Ingeniør der har stået for miljøscreeningen har, på opfordring af bygherre, beskrevet de arbejder der er nødvendige for at renoveringsarbejdet kan foregå på en sundhedsfaglig forsvarlig måde. Blandt andet er det nødvendigt med en tre-kammer sluse i forbindelse med saneringsarbejdet. Grundet badeværelsets placering kommer denne sluse til at dække for adgangen til lejligheden. Væggene i badeværelse og gæstetoilet er så porøse at det anbefales at rive væggene ned og opbygge nogle nye. Den mængde affald nedrivningen giver, gør at affaldsmængden bliver for stor til at trappeopgangen kan bruges til håndtering af affaldet, på en arbejdsmiljø-mæssig korrekt måde. Det anbefales derfor at inddrage et af værelserne for at etablere adgang til en stilladsplatform og materielhejs. På denne baggrund er det nødvendigt at genhuse beboerne.

Ved genhusningssituationen giver det mulighed for at renovere boligernes varmesystem, der ligger under gulvet. Varmesystemet er ikke kompatibelt med lav-temperatur fjernvarme og står derfor overfor en udskiftning indenfor en kortere årrække, når Albertslund fjernvarme overgår hertil, endvidere er der problemer med rørenes holdbarhed, efter der er opsat flowmålere. Udskiftningen af varmesystem vil kræve en delvis optagning af gulve. Gulvene er fra opførelsesåret og er meget tyndslidte efter løbende

vedligehold ved ind- og udflytninger igennem årene. Det vurderes kun muligt at gennemføre en fuld udskiftning af disse, da de ikke kan slibes yderligere.

Det giver god mening at udføre gulreoveringen og klargøre varmesystemet til lav temperatur fjernvarme, fordi beboerne allerede er genhuset, som konsekvens af saneringsarbejdet. Ved at udføre de to arbejder i forbindelse med helhedsplanen spares der dermed omkostninger til en yderligere fremtidig genhusning og et indgreb i beboernes hverdag, med mange gener til følge.

Udbedring af svigt fra første helhedsplan

Den oprindeligt indsendte foreløbige helhedsplan rummerede en efterisolering af sokler og udbedring af svigt i dampspærre i boligerne i blokkenes stueetage. Endvidere en udskiftning af tag. Med denne fremsendelse indgår desuden en udbedring af dampspærre på øvrige etager. Det giver mening at gennemføre dette i sammenhæng med foreslåede helhedsplan, da der med tagudskiftning og badeværelsesnedbrydningen alligevel skal opsættes stilladser omkring bygningen. Endvidere at der sker genhusning af beboerne, således at gener fra arbejderne reduceres.

MAJ 2019

AB afd. Nord, VA afd. Bæk/Fosgården Albertslund v/BO-VEST, Helhedsplan 2

PROJEKTBEKRIVELSE

Bilag nr. 2 til ansøgning om helhedsorienteret renovering og boligforbedring



PROJEKTNR.

417 290

DOKUMENTNR.

VERSION

UDGIVELSESDATO

2019-maj

BESKRIVELSE

UDARBEJDET

Kim Petersen/KP

INDHOLD

i.	Formål	3
ii.	Baggrund	4
iii.	Indledning	5
1	Fundamenter/sokkel, samt facade	7
2	Faldstammer	9
3	Badeværelser	11

i. Formål

Denne kortfattede projektbeskrivelse er udarbejdet i maj 2019 og indeholder en foreløbig beskrivelse af de samlede renoveringsløsninger for boliger i Albertslund Boligselskab afd. Nord/Vridsløselille Andelsboligforening afd. Bæk/Fosgården, som forslås udført i en fremtidig helhedsplan 2. De anbefalede tiltag bringes på baggrund af gennemførte tilstandsvurderinger, prøvebadeværelse, udskiftning af faldstammer, strømpeforing i prøveopgange, samt udbedringer af svigt ved sokler og dørfalser i 4 stuelejligheder fordelt ligeligt i de 2 afdelinger.

Den foreløbige helhedsplan er udarbejdet i et samarbejde mellem afdelingens bestyrelse, BO-VEST` s administration under rådgivning af tnt arkitekter a/s.

Helhedsplanen er løbende forelagt beboere ved beboermøder og er godkendt.

Projektbeskrivelsen indgår i afdelingens dokumentation til skema A ansøgning til Landsbyggefonden.

ii. Baggrund

Historisk baggrund

Arbejdet med den første Helhedsplan for AB` s og VA` s afdeling i Albertslund Nord startede i år 2000, og i år 2001 gav Landsbyggefonden (LBF) tilsagn om støtte med en ramme på 112 mio. kr. for AB` s vedkommende og på 90 mio. kr. for VA` s vedkommende. Dette blev startskuddet for en arkitektkonkurrence, som blev afsluttet i februar 2002.

Skema A blev afleveret i Albertslund Kommune den 9. maj 2005 og efter en lokalplangodkendelse for området, blev ansøgningen godkendt af kommunalbestyrelsen den 11. oktober 2005.

Projektbeskrivelsen omfatter de af afdelingen godkendte renoveringsløsninger og beskriver kun de overordnede tekniske løsninger og ombygninger.

For en detaljeret gennemgang af bygningsdelenes tilstand og skader samt skadesårsager henvises til nedenstående oplistede baggrundsmateriale.

Baggrundsmateriale

Forud for nærværende projektbeskrivelse er der udført en række tekniske forundersøgelser med det formål at vurdere byggeriets fysiske standard og tilstand. Disse forundersøgelser er samlet som byggeteknisk dokumentation og fremgår af rapporterne fra de tekniske forundersøgelser:

Sokler

Bilag 3) Notat vedr. svigt ved sokkel, samt dørfalser – apr. 2019, udarbejdet af tnt arkitekter a/s

Bilag 4) Notat vedr. Termografiundersøgelser af boliger – apr. 2019, udarbejdet af tnt arkitekter a/s

Faldstammer

Bilag 5) Notat **vedr. faldstammer** – udarbejdet af Thermwork rådgivende ingeniører ApS – 16. november 2016

Bilag 6a) Budget for storskalaprojekt – *udskiftning af faldstammer*

Bilag 6b) Budget for storskalaprojekt – *strømpeføring af faldstammer*

Badeværelser

Bilag 7) Supplerende undersøgelser af toiletter - august 2003

Registrering af yderligere 37 baderum – november 2003

Bilag 8) Prøvebadeværelse, Kærgården 9 2.th.

iii. Indledning

Helhedsplanen indeholder 3 bygningsdele, der er beskrevet i afsnit 1-3:

- 1 Sokler
- 2 Faldstammer
- 3 Badeværelser

For hver bygningsdel er i kort form angivet:

- > Beskrivelse inkl. foto af bygningsdel
- > Beliggenhed og omfang
- > Problem: kort beskrivelse af tilstand og skader inkl. foto
- > Renoveringsløsning



Luftfoto af AB afd. Nord/VA afd. Bæk/Fosgården set fra øst. Afdelingen afgrænses af Roskildevej i forgrunden, og mod øst Damgårdsvej og vest Rohlmsvej, samt Stenmosevej mod nord.

Bebyggelsen, AB afd. Nord/VA afd. Bæk/Fosgården ligger i Albertslund Kommune, nord for Roskildevej. Ejendommen er i 4 etager og er oprindeligt opført i etagehøje betonelementer. Ejendommen har gennemgået en gennemgribende renovering i 2009. Til alle boliger i stueetagen er der en gårdhave mod vest.

Den samlede bebyggelse omfatter:

Boligerne er fordelt som nedenstående mellem 2 boligorganisationer Albertslund Boligselskab (AB) og Vridsløselille Andelsboligforening (VA).

- > Vridsløselille Andelsboligforenings bebyggelse Fosgården og Bækgården blev opført i årene 1969-71. Bebyggelsen består af 8 næsten ens blokke, der indeholder i alt 224 boliger.
- > Albertslund Boligselskabs bebyggelse Damgården, Kærgården og Kildegården blev opført i årene 1969-71. Bebyggelsen består af 10 næsten ens blokke, der indeholder i alt 280 boliger.
- > Beboerhus

Hver boligblok indeholder fire opgange med hver seks lejligheder fordelt ligeligt med 4- og 5- rums boliger. Herudover er der i stueetagen 3 rums boliger med adgang fra gennemgangen.

Parterreetagen indeholder derudover teknik- og depotrum.

1 Fundamenter/Sokkel, samt facade

Beskrivelse

Sokkel er udført af sokkel/terrænplade.

Langs facade er der etableret stenseng/voldgrav.

Let ydervæg (forsatsvæg) består efter renoveringen i 2009 af en facadeplade af fibercement, opsat på afstandslister med bagvedliggende stålskelet udfyldt med mineraluld. Facadelameller er udført af thuja i dim. 25x60mm.



Omfang og beliggenhed

Alle sokler ved facadeparti mod gård/haveside. I alt 72 boliger.

Problem

På baggrund af beboeroplysninger om, at man oplevede træk og kulde ved dør- og vindueslysninger, blev der foretaget destruktive undersøgelser i 3 boliger. Fælles for undersøgelserne var, at dampspærren ikke var tætsluttende, samt er klæbet i klæber/fugemasse der ikke længere har klæbende egenskaber, og derfor slipper flere steder. Dampspærre er ligeledes udført med manglende overlæg og er ikke tapet i samlinger eller til tilstødende bygningsdele.

Manglende stopning mellem lysningspaneler og ydervæg giver kuldebrosproblemer. Der er ligeledes et enkelt sted i de 3 besigtigede boliger, hvor der ingen stopning er mellem betonsokkel og bundplade i lysning.

De valgte tilslutningsdetaljer ved døre- og vindueslysninger giver ikke tilstrækkelig afbrydelse af kuldebroer, dette set i sammenhæng med en utæt dampspærre giver træk og kuldeproblemer.

Boliger på de øvrige etager

Samme problemer er konstateret ved dør- og vindueslysninger for de øvrige etager, men der er ikke udført omfattende undersøgelser omkring disse forhold.

Dobbeltdøre ved de franske altaner er udført med alubundstykker hvilket giver kuldebrosproblemer, og kondensdannelse ved lave udetemperaturer.

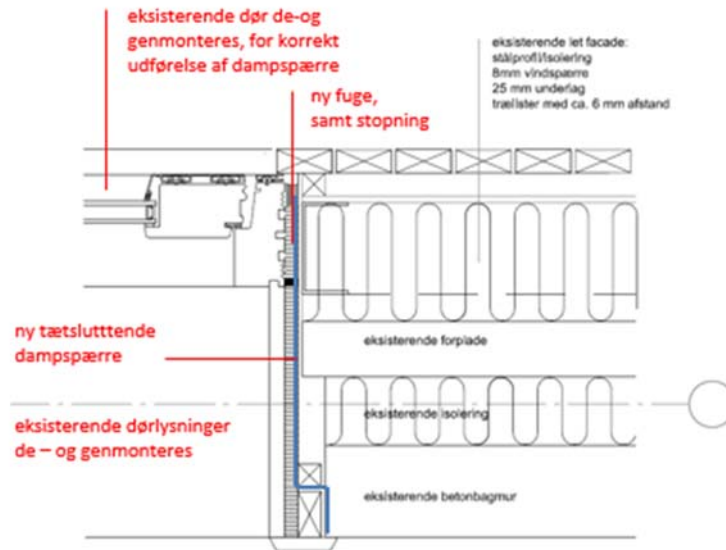
Renoveringsløsning

> Efterisolering af sokkel ved lette facader

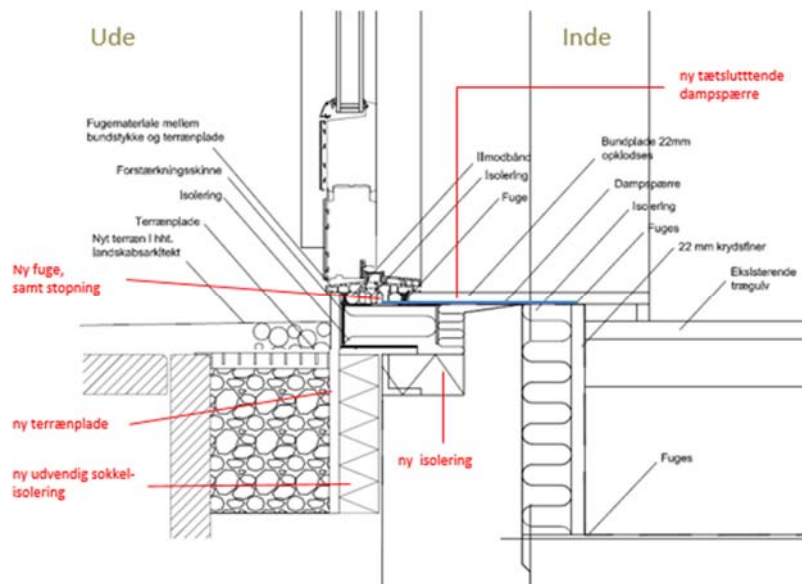
Det anbefales at sokkel efterisoleres for at mindske kuldebroer, samt at minimere varmetabet.

> Etablering af ny tætsluttende dampspærre ved dørlysninger

Det anbefales at der etableres ny tætsluttende dampspærre ved dørlysninger således at trækgener undgås, og at der opnås bedre komfort i opholdszonen.



Vandret detalje ved dørlysning
Fremtidige forhold



Lodret detalje ved dørlysning/sokkel
Fremtidige forhold

2 Faldstammer

Beskrivelse

Faldstammer i bebyggelsen 2 afdelinger er de oprindelige faldstammer fra ejendommenes opførelse, og der er konstateret løbende utætheder, kraftige belægninger, samt områder med betydelig korrosion af rørene.

Faldstammer er udført af støbejern.

Erfaringer fra prøveopgange

Der er udført to prøveopgange, hvor faldstammerne i den ene opgang er fornyet ved udskiftning og faldstammerne i den anden opgang er fornyet ved en kombination af strømpeføring og udskiftning.

Erfaringerne som er tilegnet ved udførelsen af prøveopgangene anbefales det, at fornyelse af faldstammerne fortages ved udskiftning, da denne løsning vurderes at være den bedste langsigtede løsning.

Omfang og beliggenhed

Alle faldstammer i hele bebyggelsen.

Problem

Ejendomme oplever løbende utætheder omkring gulvafløbene under håndvaskene samt på afløbsrøret fra køkkenvasken. Der opleves ligeledes løbende tilstopning af rørene både i krybekælderen og grenrørene på etagerne.

I nogle tilfælde medfører tilstopningerne opstuvning af spildevand i boligerne.

Ved nedskæring af de oprindelige faldstammer i forbindelse med udskiftning har forholdet med tilstopning af røret fra køkkenvaskene/gulvafløbet samt ved krybekælderen været tydelig ved kraftige belægninger i rørene. I de samme områder sås også betydelig korrosion af rørene. De lodrette faldstammer har det generelt bedre end de liggende grenrør på etagerne.

Det vurderes at afløbene fra køkkenerne og gulvafløbet er i en sådan stand, at tiltag bør gennemføres inden for de kommende 2-5 år for at undgå tiltagende problemer.

Forslag til supplerende undersøgelser

Her og nu anbefales, at der udføres en TV-inspektion af 5-10 faldstammer, samt grenrør og afløb mellem nicheafløb og gulvafløb, for at den generelle tilstand af rørene og behovet for renovering kan fastlægges nærmere.

Renoveringsløsning

> Udskiftning af faldstammer

Det anbefales at udskifte samtlige faldstammer i hele bebyggelsen.

Der er udført to prøveopgange, hvor faldstammerne i den ene opgang er fornyet ved udskiftning og faldstammerne i den anden opgang er fornyet ved en kombination af strømpeføring og udskiftning.

På baggrund af resultatet anbefales en udskiftning fremfor strømpeføring samt at de erfaringer, som er tilegnet ved udførelsen af prøveopgangene anbefales at

fornyelse af faldstammerne foretages ved udskiftning, da denne løsning vurderes at være den bedste langsigtede løsning. Strømpeføring bør overvejes i krybekældrene af hensyn til udførelsesomkostninger og bedre arbejdsmiljø ved udførelsen.

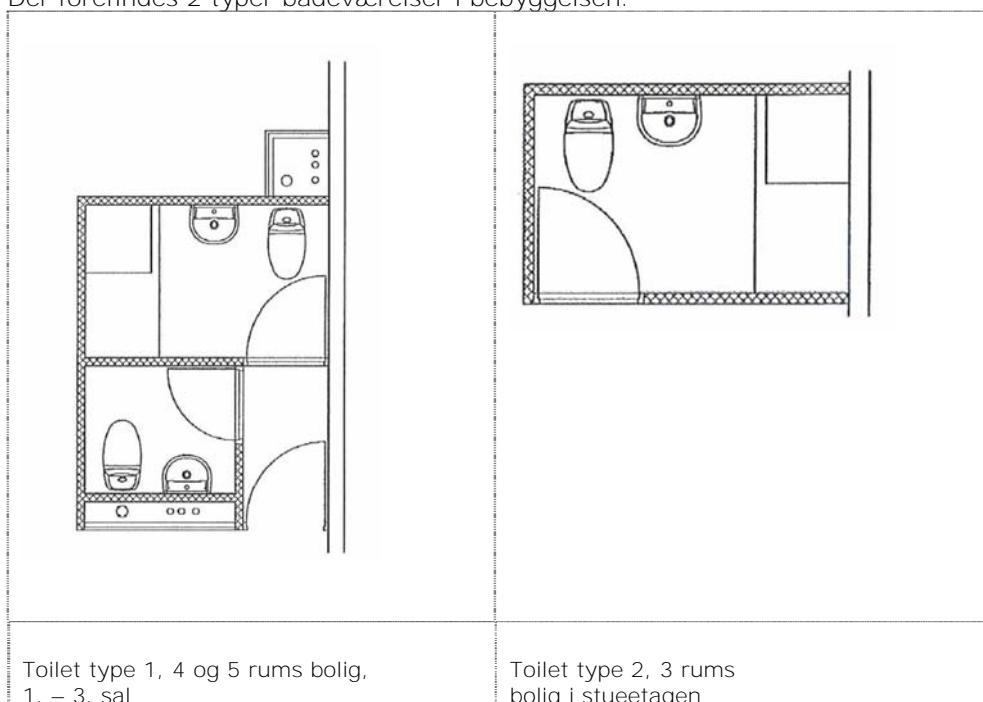
3 Badeværelser

Beskrivelse

Badeværelser

Der har tidligere været givet tilsagn om støtte til udbedring af svigt/byggeskader i badeværelser i forbindelse med den første helhedsplan. Resultatet af licitationen blev for højt. Grundet dette blev der afholdt møder med LBF der gav grønt lys for at reducere i arbejderne omkring finish i badeværelserne. En reduktion af arbejderne på badeværelserne viste sig imidlertid ikke at være nok, for at nå ned på det daværende godkendte beløb.

Der forefindes 2 typer badeværelser i bebyggelsen.



Baderummene har været genstand for uforholdsvist meget vedligeholdelse gennem tiderne grundet uhensigtsmæssig byggeteknik og direkte fejl.

Den meget vedligeholdelse har ikke rettet op på de grundlæggende problemer specielt med hensyn til revner i vægge, nedslidte vandinstallationer og tilstoppede faldstammer.

I forbindelse med reovering af badeværelserne bør der tages specielt hensyn til forholdene omkring de lette vægge, idet opsætning af fliser på væggene uden yderligere foranstaltninger sandsynligvis blot vil resultere i yderligere revner.

Det vurderes at opsætning af fliser med en elastisk fliseklæb direkte på de tunge vægge vil afhjælpe revnedannelse på disse vægge.

Generelt

Det oprindelige badekar er i ca. 80% af boligerne udskiftet med forhøjet brudeplads og banket for vaskemaskine.

Gulve

Dækkonstruktionen for bygningen er generelt udført som slaparmerede huldæksel-elementer, $b=1200\text{mm}$, men ved prøvebadeværelset er dækkonstruktionen udført med massive elementer – sandsynligvis som følge af,

at der er i disse dæk er udført udsparinger med bredden 600mm. Gulvene er pudslag udført på betondækket. Oprindeligt belagt med stiftmosaik, som løbende er udskiftet til andre typer mosaikker.

De oprindelige gulve og ca. 70% af de renoverede baderum er udført **uden** vådrumsmembran og vådrumsafløb.

Vægge i baderum

Vægge er udført i 75mm rumhøje letbetonelementer opstillet mellem dækkene.

Vægbeklædning: fliser 150x150mm hvide keramiske. Vægfliser er opsat i en højde af ca. 160 cm. Herover er vægfladen malerbehandlet, mange steder med glasvæv eller filt for at skjule revnerne. Enkelte vægge er i beton.

Der er kun udført vådrumsmembran bag vægfliserne i omkring 10-15% af brusebadene (2003). Fliserne er generelt udført uden elastiske fuger i hjørnerne og i overgangen til gulvmosaikkerne.

Lofter

Betondækkets underside er malet og udgør loftet.

Sanitet

Samtlige toiletter i baderum er i år 2000 udskiftet til vandbesparende modeller.

Vand- og afløbsinstallationer

Installationerne er fra bebyggelsens opførelse og er derfor ca. 48 år gamle. Installationerne er skjult i lukket installationsskakt bag køkkenet og uden mulighed for direkte inspektion. Gulv afløb i baderum er hovedsagelig det oprindelige og udført uden vandtætning.

Prøvebadeværelse

Der er udført prøvebadeværelse i Kærgården 9, 2.th. i februar 2004.

Omfang og beliggenhed

Alle boliger.

Problem

Gulve

Der er ikke konstateret de store problemer med selve pudslaget. Derimod går gulvstifter jævnlige løse og må udskiftes. Der er ligeledes problemer med tætheden omkring de eksisterende gulv afløb og i overgangen gulv/væg, hvilket medfører vandskader i de underliggende boliger.

Vægge i baderum

Letbetonelementerne er monteret på en sådan måde, at der er kontakt mellem top af væg og underside af betondæk. Dette medfører at de lette vægge får tilført utilsigtet last fra betondækkene hvilket har medført at vægge og fliser revner.

De oprindelige fliser er sandsynligvis opsat i en cementbaseret fliseklæb, hvilket betyder at der er meget begrænset bevægelsesmulighed mellem fliser og betonvægge.

Fliser der opsættes i vådrum bør opsættes i et modificeret cementbundet fliseklæb dvs. en fliseklæb hvor der er tilsat et plasticiferingsmiddel.

Denne type fliseklæb kan optage de bevægelsesændringer der forekommer mellem fliser og vægge som følge af temperatur og fugtvariationer m.v.

Da bebyggelsen er fra 60'erne vurderes det at sandsynligheden er stor for forekomst af sundheds- og miljøskadelige stoffer i fliseklæber, maling m.v.

Vand- og afløbsinstallationer

Baseret på de mange registrerede vandskader samt installationernes alder vurderes disse til at være udtjente.

Ved prøverum kunne konstateres, at eksisterende brugsvandsledninger udført i galvaniseret rør er i dårlig forfatning. Ved nedtagning af gammel afløbsledning til køkkenvask er der i forbindles med prøvebaderum konstateret alvorlig tilstopning.

Forslag til supplerende undersøgelser

Det anbefales, at der foretages miljøscreening for sundheds- og miljøskadelige stoffer i fliseklæb, maling m.v.

Renoveringsløsning

> Totalrenovering af badeværelser

Ved en renovering af badeværelserne bør der udføres en totalrenovering, således, at gældende anvisninger og forskrifter overholdes. Det vil bl.a. sige: Nyt gulv afløb, vådrumsmembran, nye gulvklinter med fald mod afløb, vægfliser fra gulv til loft i vådrumszoner samt armaturer med tætte rørgennemføringer.

Totalrenovering af badeværelser omfattende:

Nedrivning og bortskaffelse af eksisterende undergulv/gulvklinter inkl. muret plint

Nedrivning og bortskaffelse af eksisterende letbetonelementer

Nyt afretningslag, vådrumsmembran, gulvklinter med fald mod afløb

Nye lette vægge i badeværelser

Vægfliser fra gulv til loft i vådrumszoner

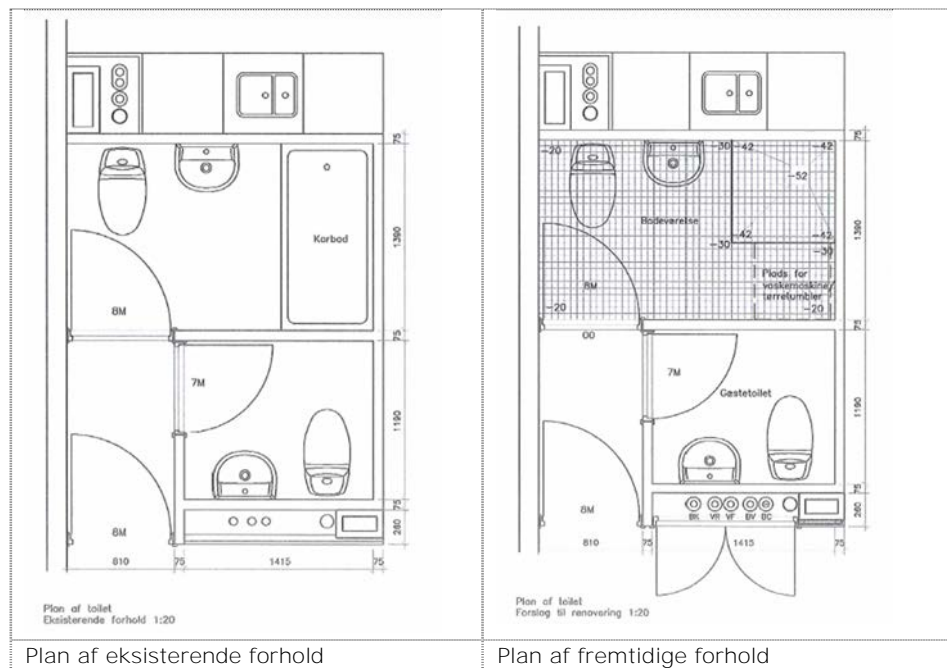
Armaturer med tætte gennemføringer

Etablering af plads for vaskesøjle

Nye vandinstallationer med inspektionsmulighed

Nye afløbsinstallationer

Der henvises til nedenstående illustrationer.



04.11.2020

9615801



Bæk & Fosgården
HP - Badeværelser mv

Antal boliger **226**
Antal m2 **26.703**

Anlægsbudget Husleje

Anslæede udgifter	Anslæede ydelses-%	Anslæede Årlig ydelse	Beløb pr m ²	LBF Grp 1	LBF Grp 2	PRIVAT Grp 3
-------------------	--------------------	-----------------------	-------------------------	-----------	-----------	--------------

Projektudgifter

Støttet arbejdere	Grp 1	33.017.000	3,60%	1.189.000	44,53		
Ustøttede ekstraordinære arbejder	Grp 2	30.000.000	6,00%	1.800.000	67,41		
Ustøttet - private arbejder	Grp 3	81.364.573	6,00%	4.882.000	182,83		
Projektudgifter i alt				7.871.000			182,83
	Pris pr m2	5.407		144.381.573			
	Pris pr bolig	639.000					

Anden finansiering / tilskud

Kapitaltilførsel		1.000.000	6,00%	-60.000	-2,25		
Fællespulje tilskud		4.520.000	6,00%	-271.200	-10,16		
Trækningsretstilskud / eller lignende		1.510.000	6,00%	-90.600	-3,39		
Reguleringskonto midler		4.000.000	6,00%	-240.000	-8,99		-8,99
Egne henlæggelser - Tag		14.100.000	6,00%	-846.000	-31,68		-31,68
Egne henlæggelser - Radiatorer		5.100.000	6,00%	-306.000	-11,46		-11,46
Egne henlæggelser - Opsparet overskud		2.000.000	6,00%	-120.000	-4,49		-4,49
Anden finansiering / tilskud		32.230.000		-1.933.800	-72,42		

Lån støttet arbejder

Ansættelse efter tilskud mv **79.134.573** **5.937.200** 222,34

Årlig Huslejestøtte fra LBF

LBF Driftslån				-2.567.000	-96,13	-44,53	-51,60
Fritagelse dispositionsforpligtelse (Udamort. Lån)				0	0,00		0,00
Årlig huslejestøtte i alt				-2.567.000	-96,13		

Øvrige huslejeændringer

Besparelser henlæggelser (Nu 4,88 Mio årligt/ 182 kr m2)	Ny 110 kr pr m2			-1.940.000	-72,65		-72,65
Besparelse på driften vedligeholdelsesudgifter mv				-390.000	-14,61		-14,61
Besparelser i alt				-2.330.000	-87,26		

Årlige ydelse inklusive besparelser

1.040.200 **38,95** **0,00** **0,01** **38,95**

Lejekonsekvens

Nuværende leje pr. m2 pr . 01.01.2020		667,00					
Tillæg - frikøb hjemfaldspligt		0,00					
Nuværende husleje pr. m2 incl tillæg pr . 01.01.2020		667,00					
Lejeforhøjelse årlige pr m2		38,95	5,84%				
Ny årsleje - kr pr m2		705,95					38,95

Kristian Overby

Fra: Birger R. Kristensen <brk@lbf.dk>
Sendt: 3. november 2020 13:49
Til: Henrik Holst; BO-VEST Hovedmail; 'albertslund@albertslund.dk'; Kristian Overby; Jesper Rasmussen; Nikolaj Køhler-Christensen
Cc: LBFsag; Charlotte Rønnebæk; Landsbyggefonden
Emne: Særlig driftsstøtte, VA, afd. Bæk/Fosgården LBF 0165 008 jnr. 104711

Kære VA m.fl.

Skitse kapitaltilførselssag mv.

Låneoptagelse:

Renoveringsstøttesager (gruppe 1-arbejder), anslået anskaffelsessum, støttede lån, ca. 33.017 t.kr., ydelse 1. fulde år i alt anslået ca. 1.189 t.kr. Forbehold for anskaffelsessum. LBF-driftslån mv. (nedenfor) reguleres efter godkendt skema ABC.

Ustøttede ekstraordinære renoveringsarbejder (gruppe 2-arbejder), maks. ramme i LBF-sag anskaffelsessum 30.000 t.kr., 6 % ydelse ca. 1.800 t.kr./år. (se dog reduktion af de ustøttede lån ved anden finansiering af 7.030 t.kr. jf. andel kapitaltilførsel & "investeringstilskud").

Driftsstøtte, egetbidrag mv.:

Kapitaltilførselssag: 200 t.kr./anpart. Totalt 1.000 t.kr. Andel ustøttede arbejder. Investeringstilskud: Fællespuljetilskud 4.520 t.kr. Trækingsretstilskud el. lign. 1.510 t.kr. Årlig besparelse, reduktion ustøttede lån, ca. 422 t.kr./år

Besparelse ved fritagelse pligtmæssige ca. 0 t.kr./år. Besparelse ved fritagelse indbetalinger dispositionsfond, netto ca. 0 t.kr./år. Besparelse drift ca. 0 t.kr./år. Reguleres eventuelt ved endelige beregninger.

Det nuværende lejeniveau er noteret til gens. ca. 667 kr./m²/år inkl. indiv. afdelingsforb. (stamdata 26.729 m² - 2020). Huslejeforhøjelse (gruppe 1- og 2-arbejder) gens. 0 kr./m²/år. Provenu ca. 0 t.kr./år.

Evt. huslejestøtte/tilskud fra dispositionsfonden/LBF-Supplerende driftslån jf. regler herom – udgangspunktet manko vedrørende ovennævnte merudgifter og merindtægter: ca. 2.567 t.kr./år. Forbehold for endelig gennemgang ved støttefastsættelse.

NB. Uden for fondens samlede sag, jf. ovenfor, vil der eventuelt være nogle arbejder (gruppe 3-arbejder), som man ønsker selv "privat" at gennemføre. Der er muligheder i et "privat" projekt også set i forhold til modregning af drifts- og energibesparelser fra det samlede projekt. Husk grøn screening mv.

Med venlig hilsen
Landsbyggefonden
Birger R. Kristensen

Med venlig hilsen

Birger R. Kristensen

Sekretariatschef

Direktion

Landsbyggefonden

Studiestræde 50

1554 København V

Telefon: 3376 2000

Telefax: 3376 2005

Direkte telefon: 3376 2112

Email: brk@lbf.dk



Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er oprettet ved lov. Læs mere på www.lbf.dk

Albertslund Boligselskab, afd. Nord (alt 280 boliger)

Rev. 28. oktober 2020/KRO

Dato: 28. juni 2019/KP

Kalkulationsindeks: 105,1 (K1/2019) - Alle priser er inkl. moms

Helhedsplan etape 1

BSF	GRÅ FELTER UDFYLDES	Enh.	Antal	Enh. pris inkl. moms	Total inkl. moms	Opretning		Miljø		Ombygning / Sammenlægn.		Tilgængelighed		Forbedring/ modernisering		Vedligeholdelse		Fordelte arbejder (automatisk)	
01 Tag																			
01	a	Udskiftning af asbestholdigt eternittag	blok	10	715.000	100%	7.150.000							100%	7.150.000				
01	b	Tagrender	blok	10	190.000	100%	1.900.000							100%	1.900.000				
01	c	Stillads, opstilling + nedtagning	blok	10	265.000	100%	2.650.000							100%	2.650.000				
01	d	Leje af stillads	blok	10	150.000	100%	1.500.000							100%	1.500.000				
01	e	Totaloverdækning	blok	10	380.000	100%	3.800.000							100%	3.800.000				
01	f	Leje af totaloverdækning	blok	10	65.000	100%	650.000							100%	650.000				
01	g	Deponering af tagplader med asbest	blok	10	5.000	100%	50.000							100%	50.000				
															17.700.000				
02 Kælder / fundamenter																			
06	a	Optagning af søsten/fliser i voldgrav	Bolig	40	5.000	100%	200.000							100%	200.000				
06	b	Opgravning ved sokkel (dybde ca. 30 cm)	Bolig	40	5.000	100%	200.000							100%	200.000				
06	c	Ny udv. sokkelisolering	Bolig	40	10.000	100%	400.000							100%	400.000				
06	d	Ny sokkel/terrænplade	Bolig	40	10.000	100%	400.000							100%	400.000				
														100%	1.200.000				
03 Facader																			
02	a	De- og genmontering af facadelameller, inkl. partiel udskiftning	Bolig	40	10.000	100%	400.000							100%	400.000				
04	b	De- og genmontering af døre, inkl. fugning m.v. mod haveside	Bolig	40	5.000	100%	200.000							100%	200.000				
04	c	Ny dampspærre i dørlysninger mod haveside	Bolig	40	20.000	100%	800.000							100%	800.000				
04	d	Nye indv. dørlysninger, indfatninger m.v.	Bolig	40	15.000	100%	600.000							100%	600.000				
04	e	Ny dampspærre i vindues/dørlysninger (Øvrige etager)	Bolig	240	25.000	100%	6.000.000							100%	6.000.000				
04	f	Nye indv. dørlysninger, indfatninger m.v. (Øvrige etager)	Bolig	240	20.000	100%	4.800.000							100%	4.800.000				
														100%	12.800.000				
04 Vinduer / udv. døre																			
05 Trappe / opgange																			
06 Tilgængelighedslejligheder																			
07 Sammenlagte lejligheder, små og ensidige boliger																			
08 Renoverede lejligheder																			
07	a	De- og genmontering af køkkener	Stk.	280	7.500	100%	2.100.000	33%	693.000					67%	1.407.000				
07	b	Nedrivning og bortskaffelse af eksist. undergulv/klinker inkl. muret plint, sanering m.v.	Stk.	280	15.000	100%	4.200.000	33%	1.386.000					67%	2.814.000				
07	c	Nedrivning og bortskaffelse af eksist. letbetonelementer + støvvægge, 3-kammer sluse, sanering m.v.	Stk.	280	20.000	100%	5.600.000	33%	1.848.000					67%	3.752.000				
07	d	Nyt afretningslag, vådrumsmembran, gulvbelægning	Stk.	280	20.000	100%	5.600.000	33%	1.848.000					67%	3.752.000				
07	e	Nye lette vægge i badeværelse	Stk.	280	25.000	100%	7.000.000	33%	2.310.000					67%	4.690.000				
07	f	Vægfliser fra gulv til loft i vådzone + vådrumsmembran	Stk.	280	42.000	100%	11.760.000	33%	3.880.800					67%	7.879.200				
07	g	Malerbehandling af vægge	Stk.	280	3.500	100%	980.000	33%	323.400					67%	656.600				

Albertslund Boligselskab, afd. Nord (alt 280 boliger)

Rev. 28. oktober 2020/KRO

Dato: 28. juni 2019/KP

Kalkulationsindeks: 105,1 (K1/2019) - Alle priser er inkl. moms

Helhedsplan etape 1

BSF	GRÅ FELTER UDFYLDES		Enh.	Antal	Enh. pris inkl. moms	Total inkl. moms	Opretning		Miljø	Ombygning / Sammenlægn.	Tilgængelighed	Forbedring/ modernisering	Vedligeholdelse	Fordelte arbejder (automatisk)
07	h	Nye vådrumsdøre	Stk	280	8.000	100%	2.240.000					100%	2.240.000	
07	i	Ny sanitet	Stk.	280	10.000	100%	2.800.000					100%	2.800.000	
07	j	Etablering af plads for vaskesøjle	Stk.	280	2.500	100%	700.000					100%	700.000	
07	k	Nye afløbsinstallationer	Stk.	280	7.500	100%	2.100.000	33%	693.000			67%	1.407.000	
07	l	Tørklosetter i lejlighederne	Stk.	30	1.000	100%	30.000	100%	30.000					
07	m	Nye parketgulve i bolig	bolig	280	70.000	100%	19.600.000					100%	19.600.000	
						100%	64.710.000	20%	13.012.200			80%	51.697.800	
		09 Tekniske installationer												
08	a	Udskiftning af faldstammer til spildevand, inkl. følgearbejder	Opg	40	450.000	100%	18.000.000	33%	5.940.000			67%	12.060.000	
09	b	Udskiftning af vandinstallationer	Opg	40	200.000	100%	8.000.000	33%	2.640.000			67%	5.360.000	
09	c	Renov. af elinst. i badeværelser, samt nye HPFI-relæer	Opg	40	100.000	100%	4.000.000					100%	4.000.000	
09	d	Udskiftning af radiatorer	Sum	1	4.068.000	100%	4.068.000					100%	4.068.000	
						100%	34.068.000	25%	8.580.000			75%	25.488.000	
10		10 Friarealer (bør være enhedspriser og mængder)												
11		11 Velfærdsfaciliteter												
														1
		Håndværkerudgift i alt inkl. moms					130.478.000		21.592.200				108.885.800	1
		Byggepladsomkostninger og vinterforanstaltninger %		7%			9.133.460		1.511.454				7.622.006	0
		Håndværkerudgift i alt inkl. byggeplads og moms					139.611.460		23.103.654				116.507.806	1

Albertslund Boligselskab, afd. Nord (alt 280 boliger)

Rev. 28. oktober 2020/KRO

Dato: 28. juni 2019/KP

Kalkulationsindeks: 105,1 (K1/2019) - Alle priser er inkl. moms

Helhedsplan etape 1

BSF	GRÅ FELTER UDFYLDES				Helhedsplan etape 1							
	Enh.	Antal	Enh. pris inkl. moms	Total inkl. moms	Opretning	Miljø	Ombygning / Sammenlægn.	Tilgængelighed	Forbedring/ modernisering	Vedligeholdelse	Fordelte arbejder (automatisk)	
				25.130.063	4.158.658					20.971.405	0	
	18%											
	bolig	280	50.000	14.000.000	14.000.000							
				100%	178.741.523	23%	41.262.312			77%	137.479.211	1
	Fordelte arbejder (udfyldes af LBF)											
	Inkl. fordelte arbejder				41.262.312	41.262.312						
	Samlede udgifter - støttede og ustøttede arbejder											
	bolig	280	638.363	100%	178.741.523	23%	41.262.312			77%	137.479.211	1
	Samlede udgifter - støttede arbejder											
	bolig	280	147.365	100%	41.262.312	100%	41.262.312					
	Samlede udgifter - ustøttede arbejder											
	bolig	280	490.997	100%	137.479.211					100%	137.479.211	

Finansiering støttede arbejder:

Støttede lån:

Organisations dispositionsfond:

Egen trækningsret:

Andet:

I alt:

#NAVN?

tkr.:

Ydelse:

Finansiering ustøttede arbejder tkr.:

Ustøttede lån:

Henlagte midler:

Besparelser på drift:

Dispositionsfonden:

Andet:

I alt:

Husleje beregning:

Infrastruktur:

(Udfyldes af LBF)

BSF-håndværkerudgifter IALT:

21.592.200

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11

13.012.200

5.940.000

2.640.000

HVU uden BSF-bygningsdele:

0

11..november 2020

Vridsløselille Andelsboligforening, afd. Bækgården/Fosgården

Efter anmodning fra Bo-Vest har vi foretaget en foreløbig beregning over garantibehovet for realkreditlånene til gennemførelse af helhedsplan i ovennævnte afdeling. Beregningen er foretaget ud fra en forventet leje på 705 kr. pr. m2 og på baggrund af det modtagne materiale budget 2020. Vi har ud fra reglerne beregnet en værdi til 112.250.000 kr.

Garantiberegning:

Max. lån uden garanti, 60% af værdien:	67.350.000 kr.
Eksisterende foranstående belåning, kontantværdi anslået	<u>156.220.000 kr.</u>
Rest ugaranteret belåning	0 kr.

Ustøttede arbejder – gr. 2	78.780.000 kr.
Garantibehov	78.780.000 kr.
Svarende til kommunegaranti på	100%

Helhedsplan – støttet belåning	33.017.000 kr.
Garantibehov	33.017.000 kr.
Svarende til (100% statsgaranti med 100% regaranti fra kommunen)	100%

Vi henleder opmærksomheden på, at ovennævnte foreløbige beregning er foretaget alene på grundlag af de oplysninger, vi har modtaget fra Dem. Hvis forudsætningerne ændres, skal ny beregning over garantibehovet foretages.

Det bekræftes samtidigt, at vi vil deltage i kapitaltilførslen med 200.000 kr. forudsat at vi vinder sagen om finansiering af helhedsplanen og de øvrige parter ligeledes giver tilsagn om deltagelse.

Endvidere gør vi opmærksom på, at nærværende ikke er at betragte som et lånetilbud, og at sagen ikke er bevilget i Jyske Realkredit.

Hvis De har spørgsmål til nærværende, bedes De venligst kontakte undertegnede på tlf. 89 89 92 90.

Med venlig hilsen

Tanya Skødstrup
Almen Boligpartner