

Referat af byggeudvalgsmøde i afdeling 25 vedr. renovering af klimaskærm

Dato: 25. marts 2024

Sted: Boligkontoret Århus

Deltagere:

Flemming Nielsen, bestyrelsesmedlem - afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelse

Steen Jensen, bestyrelsesmedlem - afdelingsbestyrelse

Johnny Defeuth Eriksen, bestyrelsesmedlem - afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelse

Julie Ankjær, kreativ chef, SKALA Architecture

Rene Nedersee Andersen, tegnestuechef, Skala Architecture

Peter Abrahamsen, inspektør, Boligkontoret Århus

Kim S. Møller, projektchef, Boligkontoret Århus (referent)

Afbud: Peter Christian Sejr, formand – afdelingsbestyrelse

Afbud: Nadia Richou, bestyrelsesmedlem – afdelingsbestyrelse

Afbud: Kirstine Skytt Mikkelsen, proceskonsulent, Boligkontoret Århus

Dagsorden:

1. Gennemgang af økonomien ved facaderenovering v/Rene
2. Budgetforudsætninger ved facaderenovering vs. langtidsplan v/Kim og Peter
3. Tidsplan
4. Byggetekniske beslutninger
5. Plan vedrørende beboerproces

Ad. 1. Gennemgang af økonomien ved facaderenovering v/Rene

De økonomiske forudsætninger og beregninger blev gennemgået. Beregningerne har afsæt i V&S priskalkulationer samt faktorkorrekationer efter samtaler med forskellige aktører i byggebranchen.

I priskalkulationerne er medtaget håndteringen af PCB og asbest, omfangsdræn og forberedelse til kloakseparering, samt uforudsete udgifter.

Der skal afsættes et beløb til alarmering ved vand i krybekældre.

Hermed hovedtallene:

Håndværkerudgifter	Ekskl. moms	Inkl. moms
1 Altanfacade	22.522.261,89	28.152.827,36 kr.
2 Indv. altanydervæg	27.177.761,76	33.972.202,20 kr.
3 Gavl	6.761.757,20	8.452.196,50 kr.
4 Indgangsfacade	25.842.689,45	32.303.361,82 kr.
5 Efterisolering af kælderydervægge	10.885.353,12	13.606.691,40 kr.
6 Tryghedsskabende tiltag	3.359.500,00	4.199.375,00 kr.
	96.549.323,42	120.686.654,27 kr.
Uforudsete udgifter, afsat 10%	9.654.932,34	12.068.665,43
Byggeplads, afsat 5%	4.827.466,17	6.034.332,71
Hovedentreprenøritillæg, afsat 8%	7.723.945,87	9.654.932,34
Estimeret rådgiver honorar 7%	6.758.452,64	8.448.065,80
Samlet pris	125.514.120,44	156.892.650,55 kr.
Pr. blok	25.102.824,09	31.378.530,11

Ad. 2. Budgetforudsætninger ved facaderenovering vs. langtidsplan v/Kim og Peter

Udover renoveringsomkostninger skal der også budgetteres med allerede afholdt udgifter, kommende udgifter til rådgivere, forsikring, Byggeskadefonden, myndigheder, byggesagshonorar, byggelånsrenter, finansiering mv.

Budgettet er under udarbejdelse, men ser pt. ud til at ende med et samlet finansieringsbehov på 170.000.000 kr. inkl. moms., hvoraf 50.000.000 kr. tages fra henlæggelserne (PPV).

Ved en facaderenovering skønner BKÅ, at henlæggelserne kan reduceres med 3.600.000 kr./år – hvilket vil resultere i en skønnet huslejestigning på 21 %, som foreslås indfaset som en trappestigning over 3 år. Huslejestigningen er ekskl. de almindelige konjunktur- og driftsstigninger.

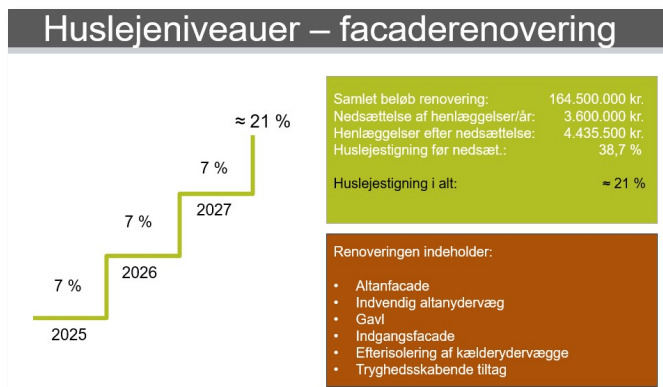
Såfremt der ikke gennemføres en facaderenovering, vurderes henlæggelsesbehovet at skulle ligge på 8.000.000 kr./år., hvilket vil give en tilsvarende stor huslejestigning, som dog pt. ikke er færdigkalkuleret. Vinduesudskiftning og adgangskontrol skal udføres, uagtet om der bliver udført facaderenovering eller ej. Rene beregner omkostningerne for en minimumsrenovering. Peter og Linn arbejder videre med en tilhørende langtidsplan. Når budgetterne er udarbejdet, fremsendes disse til byggeudvalget.

Fremtidig tagrenovering er ikke indeholdt i facaderenovering, men medtages i langtidsplanen.

Fremtidig badeværelserenovering er ikke indeholdt i hverken facaderenoveringen eller langtidsplanen, og må forventes at skulle finansieres helt eller delvist ved lån.

De grønne fornyelser ifm. en facaderenovering forventes ikke at give anledning til forøgede driftsomkostninger.

Skala og Kirstine undersøger mulighederne for at søge om tilskud hos diverse fonde.



Huslejeniveauer - eksempler

Boligtype	Månedlig leje	Månedlig huslejestigning	Ny leje	Stigning pr. mdr./år
1-rums familiebolig (37 m²)	2.722	450	3.172	150
2-rums familiebolig (74 m²)	4.124	682	4806	227
3-rums familiebolig (85 m²)	4.534	750	5284	250
4-rums familiebolig (96 m²)	4.927	815	5742	272



Ad. 3. Tidsplan

Tidsplanen blev drøftet. Der var enighed om, at vi forsøger at følge nedenstående tidsplan.

April:

- Færdigberegning af økonomi for hhv. helhedsplan og langtidsplan
- Udarbejdelse af infofolder

Primo maj:

- Udsendelse af folder + invitation til 2 spørgemøder
- Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde

Medio/ultimo maj

- 2 spørgemøder afholdes (BKÅ og SKALA deltager)
- Omdeling af dagsorden + forslag til ekstraordinært afdelingsmøde.

Primo juni:

- Ekstraordinært afdelingsmøde

Ad. 4. Byggetekniske beslutninger

Tidligere drøftelser af forskellige valgmuligheder er af hensyn til anlægs- og driftsøkonomien besluttet til følgende:

Facade vælges uden perforering.

1 Facade Perforering

Facaden står smukt alene med sin struktur og variation. Der kunne tilføjes en yderligere detaljering, ved at indarbejde en perforeret metalplade. Her kan du komme med din holdning til facadens udtryk.

- Perforeret plade ved vinduesbånd
- Uden perforeret plade ved vinduesbånd



Glasværn vælges med gennemsigtigt glas. Det tilbydes beboerne, at der kan blive monteret matteret film hos de beboere, der ønsker dette. Hermed opnås der fleksibilitet og et fremtidssikkert valg.

2 Glasværn

Ved en del af vinterhaven er der glas til gulv. Herved sikres både et godt lys og udkig. Der er mulighed for 2 forskellige løsninger, her kan du komme med din holdning.

- Helt transparent glas som giver en mere levende facade og sikrer, lys og udkig
- Matteret glas, som begrænser udsyn samt påvirker facadens udtryk men skærmer for indkig



Indgangsbelysning vælges som spotlight.

3 Indgangsbelysning

Hovedindgange fremhæves ved farver og belysning. Du kan komme med din holdning til hvilke af de to løsninger du ønsker ved opgangene.

- Nedadvendt spotlys integreret over indgangsåbningen
- Udadvendt lodret belysning integreret i facaden langs venstre side af indgangen



Der er tidligere udskiftet 103 stk. vinduer. Disse vinduer kan dog ikke bevares, da PCB-problematikken ikke blev løst, da vinduerne blev udskiftet. Efterfølgende miljøscreening har vist, at alle vinduer skal udskiftes. I udbudsmaterialet skal der gøres opmærksomt på, at disse vinduer evt. repræsenterer en værdi, og muligheden for re-cycling skal afklares nærmere.

Postkasser skal ikke indarbejdes i facaden. Postkasser placeres enten i vindfanget eller udendørs efter nærmere aftale.

Funktionsbeskrivelse til adgangskontrol skal afklares nærmere.

Dørene til boligerne ved indgangene/vindfanget sidder forskelligt, hvilket der skal tages hensyn til ifm. med projekteringen.

Ad. 5. Plan vedrørende beboerproces

Skala udarbejder snittegning af altan, så det fremgår, hvorvidt altanstørrelsen bliver reduceret eller ej.

Varmebesparelser ved en facaderenovering kan ikke beregnes entydigt, da der kan være meget forskellige forbrugsmønstre. Besparelsen vil kun blive oplyst i overskriftform.

I præsentationsmaterialet til beboerne skal både positive og negative konsekvenser ved henholdsvis facaderenoveringen og den alternative langtidsplan oplyses.

I præsentationsmaterialet til beboerne skal der redegøres for, hvilke beboerønsker, som er indarbejdet i facaderenoveringsprojektet.

Spørgecaféer afholdes på tilsvarende vis som tidligere spørgecaféer.

Efterordinært afdelingsmøde forventes afholdt i Fritidscenter Skovvang.