

**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 11 – Lindevænget/Vendsysselvej  
3. september 2015 kl. 17.30  
Restaurant Kikko, Vendsysselvej 7, 4800 Nykøbing F.**

27. august 2015

**Forslag 1 + 2**

*Renovering af rør og tekniske installationer, herunder bad og køkken*

Afdelingen, som er opført tilbage i 70'erne, har ikke været renoveret og moderniseret indvendigt siden opførelsen – og lever derfor ikke op til nutidens standarder for så vidt angår bad og køkken. I den forbindelse er rør og tekniske installationer forældede og kræver renovering.

På den baggrund har et byggeudvalg siden maj 2014, arbejdet på at kortlægge en forestående og omfattende renovering af afdelingen.

Eksterne rådgivere fra Arkitektfirmaet Mikkel Holst har udført en teknisk gennemgang og miljøscreening af bad, køkken og de tekniske installationer, herunder prøveudtagninger, som er sendt til Teknologisk institut.

Ved den tekniske gennemgang er det konstateret, at der er væsentlige gennemtæring på rør og faldstammer. Derfor skal hovedledninger og faldstammer udskiftes.

Renoveringen kommer i hovedtræk til at omhandle:

- Totalrenovering af badeværelser
- Udskiftning af faldstammer, stigestrange og brugsvandsledninger
- Udskiftning af hovedledninger i kælder
- Etablering af drænledning i terræn ved blok 5 og 6
- Udskiftning af isolering på varmerør i kælder
- Udskiftning af loftplader i opgange
- Etablering af vandmålere
- Etablering af røgalarmer
- Udskiftning af ringeklokker

Renoveringen forventes at vare i 15-16 måneder begyndende ultimo januar 2016 og med afslutning medio 2017.

Forslag i forbindelse med den kommende renoveringen er delt op i 2, hvor det ene forslag omhandler renovering af tekniske installationer, herunder rør og faldstammer m.m. i forbindelse med totalrenovering af badeværelser, og det andet forslag omhandler totalrenovering af køkkener.

**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 11 – Lindevænget/Vendsysselvej  
3. september 2015 kl. 17.30  
Restaurant Kikko, Vendsysselvej 7, 4800 Nykøbing F.**

**Forslag 1**

*Totalrenovering af tekniske installationer, herunder rør og faldstammer i forbindelse med totalrenovering af badeværelser*

Badeværelserne udføres – efter renovering af tekniske installationer, herunder rør og faldstammer – med lyse fliser på vægge og mørke fliser på gulv. Toiletet udføres som hængetoilet med soft-close på sæde og håndvask i hvid med hvidt væghængt underskab.

I ældreboligerne er der lagt vægt på at opfylde pladskrav for den selvhjulpne beboer, og/eller beboer med 1-2 hjælpere. Badeværelserne lever op til krav om tilgængelighed.



Billede af et renoveret badeværelse

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 11 – Lindevænget/Vendsysselvej**  
**3. september 2015 kl. 17.30**  
**Restaurant Kikko, Vendsysselvej 7, 4800 Nykøbing F.**

**Bemærkninger fra Administrationen:**

Administrationen, som har været en del af byggeudvalget, anbefaler, at der gennemføres den nødvendige renovering.

Renoveringen vil naturligvis medføre huslejestigninger, men hvis boligerne ikke bliver renoveret nu, vil en fremtidig udlejning af kommende ledige boliger blive vanskelig og medføre tab for afdelingen/boligselskabet.

Beboerne må påregne en byggeperiode, hvor hverdagen i afdelingen bliver noget anderledes, da området vil bære præg af, at det er en byggeplads i renoveringsperioden.

Administrationen har fuld tillid til, at vores erfarne rådgivere på området (Arkitektfirmaet Friis Andersen) planlægger processen og tager de hensyn, der skal tages, så byggeperioden kommer til at foregå så nemt som muligt.

Arkitektfirmaet Friis Andersen er af byggeudvalget – efter udbud – blevet valgt som totalrådgivere for renoveringen. Det vil sige, at Friis Andersen forestår projekteringen fra projektforslag til hovedprojekt, og i udførelsesfasen står de for byggeledelsen og fagtilsynet.

**Økonomi:**

1. års ydelse er beregnet efter et kreditforeningslån på 35.166.200 kr. over 30 år.

Pris pr. bolig - pr. måned - afrundet til hele kr.  
Fordeling pr. m2

	antal	m2	pris pr. bolig pr. md.
1- rums	14	37,0	458
2- rums	8	54,0	668
2- rums	16	54,3	671
2- rums	4	74,0	915
2- rums	28	75,0	927
2- rums	1	80,5	995
2- rums	1	85,7	1060
3- rums	93	76,0	940
3- rums	11	77,0	952
3- rums	6	92,0	1138
I alt	<u>182</u>		

Som nævnt i indledningen er det ved den tekniske gennemgang konstateret, at der er væsentlige gennemtæring på rør og faldstammer. Derfor skal hovedledninger og faldstammer udskiftes, hvilket vil sige, at der er tale om en tvungen renovering.

**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 11 – Lindevænget/Vendsysselvej  
3. september 2015 kl. 17.30  
Restaurant Kikko, Vendsysselvej 7, 4800 Nykøbing F.**

**Forslag 2**

*Totalrenovering af køkkener i forbindelse med renovering af badeværelser*

Forudsætning for forslaget er, at forslag 1 bliver vedtaget, hvilket er nødtvunget af hensyn til gennemtæring af rør m.m.

De nuværende køkkener er af så ringe standard og materialer, at det er påtrængende, at der sker en køkkenudskiftning, da det er vanskeligt at reparere mere på de nuværende køkkener ved fremtidige istandsættelser ved fraflytning. Derudover lever de nuværende køkkener langt fra op til standarden for køkkener i dag – og dermed vanskeliggør kommende udlejning.

Køkkenerne vil blive indrettet som de eksisterende. Der vil være hvide vægge, karme og indfatninger, gulv som et laminat trægulv, hvide køkkenelementer og mørk bordplade. Over bordplader monteres et hvidt glasstænkepanel. Under overskabe monteres energivenlig LED-spot og rustfri stålvaske som nedfræses i bordplade (dog ikke i ældrebolig). Komfur udskiftes og ændres, så det bliver selvstændig kogeenhed og en ovn. Der forberedes installation til vaskemaskine og opvaskemaskine.



Billede af køkken

I ældreboligerne, som har en anden indretning end på billedet, er der lagt vægt på at opfylde pladskrav for den selvhjulpne beboer og/eller beboer med 1-2 hjælpere. Derfor monteres bordplader med vægskinner, så de kan højderreguleres til den enkelte lejer. Underskabe udføres som mobile elementer, så køkkenet er egnet for eventuelle kørerstolsbrugere.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 11 – Lindevænget/Vendsysselvej**  
**3. september 2015 kl. 17.30**  
**Restaurant Kikko, Vendsysselvej 7, 4800 Nykøbing F.**

**Bemærkninger fra Administrationen:**

Administrationen, som har været en del af byggeudvalget, anbefaler, at der gennemføres den nødvendige køkkenrenovering.

Ved renovering af rør, faldstammer og bad vil der ske en indgriben i de eksisterende køkkener, hvor der skal etableres en inspektionslem. Derfor anbefaler administrationen, at afdelingsmødet beslutter at renovere alle køkkener samtidig, da det vil være en dyrere løsning at gøre efter princippet om individuel køkkenrenovering – og dermed billigere at udbedre bad og køkken samtidig.

**Økonomi:**

De angivne priser er budget-priser og dermed ikke endelige. Administrationen forventer, at den endelige pris for en køkkenudskiftning vil blive billigere, hvis alle køkkener renoveres samtidig.

1. års ydelse beregnet efter et kreditforeningslån på 14.957.400 kr. over 20 år.

Type	Antal	pris pr. stk.	pris pr. bolig pr. md.
Type 1	104	94.930	507
Type 2	24	90.420	483
Type 3	8	99.550	531
Type 4	32	105.463	563

*\*Adresser for de enkelte typer køkkener fremgår af næste side*

Afdelingsmødet skal tage stilling til et af følgende:

**A**

Der udføres en individuel renovering af køkkener i forbindelse med renovering af rør, faldstammer og bad. Det vil sige, at nuværende og kommende beboerne bestemmer, hvornår de ønsker et nyt køkken – vel vidende, at det kan blive en dyrere løsning.

**B**

Der udføres en individuel renovering af køkkener i forbindelse med renovering af rør, faldstammer og bad, men der sker en tvungen køkkenrenovering ved fraflytning.

**C**

Der udføres en renovering af alle køkkener i forbindelse med renovering af rør, faldstammer og bad, da løsningen dermed bliver billigere, og samtidig lever boligerne op til nutidens standard.

**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 11 – Lindevænget/Vendsysselvej  
3. september 2015 kl. 17.30  
Restaurant Kikko, Vendsysselvej 7, 4800 Nykøbing F.**

**Adresser for de enkelte typer køkkener**

**Type 1** 104 stk.

**Håndværkerudgift type 4.1 - 5.1 - 6.1**

*Vendsysselvej 35-43*

*Lindevænget 14-22*

*Lindevænget 2-12*

*Ekskl. type 2*

**Type 2** 24 stk.

**Håndværkerudgift 4.2 - 5.2 - 6.2**

*Vendsysselvej 35, st. - 3. th.*

*Vendsysselvej 37, st. - 3. tv.*

*Lindevænget 14, st. - 3. th.*

*Lindevænget 16, st. - 3. tv.*

*Lindevænget 2, st. - 3. th.*

*Lindevænget 4, st. - 3. tv.*

**Type 3** 8 stk.

**Håndværkerudgift 4.3**

*Vendsysselvej 31 A, st. - 3.*

*Vendsysselvej 33 J, st. - 3.*

**Type 4** 32 stk.

**Håndværkerudgift 4.4**

*Vendsysselvej 31 B - E, st. - 3.*

*Vendsysselvej 33 F - I, st. - 3.*

**Forslag 3**

På repræsentantskabsmødet den 20. maj 2015 er vedtaget en ny skabelon til afdelingens husordensregler.

På den baggrund har afdelingsbestyrelsen sammen med administrationen indarbejdet de gældende husordensregler for afdeling 11 i den nye skabelon. I den forbindelse er vedligeholdelsesregler, der tidligere er fremgået af afdelingens husordensregler, flyttet til afdelingens lokale regler.

Husorden med lokale regler vedlægges til godkendelse.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 11 – Lindevænget/Vendsysselvej**  
**3. september 2015 kl. 17.30**  
**Restaurant Kikko, Vendsysselvej 7, 4800 Nykøbing F.**

**Forslag 4**

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at der tilføjes følgende til afdelingens lokale regler:

*Maling af indvendige døre i lejligheden*

Det er tilladt at male de indvendige døre i lejligheden. Dørene skal males i en hvis farve, der er let tonet.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Hvis forslaget bliver vedtaget, skal man søge tilladelse til at male de indvendige døre hos ejendomsfunktionæren, der giver tilladelsen på følgende betingelser:

- Malerarbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt og males med minimum en glans 40 maling. Det anbefales at bruge en hvis farve, der er let tonet.
- Malerarbejdet udføres uden udgift for Nykøbing F. Boligselskab
- Vedligeholdelse i boperioden foretages for beboerens regning
- Hvis arbejdet udføres på disse vilkår, og arbejdet ved fraflytning bliver godkendt af synsmanden, vil arbejdet ikke blive forlangt tilbageført som oprindeligt

**Forslag 5**

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at der opføres 1 ekstra tørregård. Placeringen af tørregården drøftes på afdelingsmødet.

Sidste år blev det besluttet at opføre 1 tørregård, Det har efterfølgende vist sig, at der er behov for yderligere 1 tørregård.

**Bemærkninger fra Administrationen:** Prisen for at opføre 1 tørregård vil være ca. 65.000 kr. Finansieringen kan ske over driftsbudgettet i 2016.

**Forslag 6**

Afdelingsbestyrelsen foreslår at lukke 16 carporte, 9 på Lindevænget og 6 på Vendsysselvej, så det bliver garager.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Pris for montage af 16 aluminiumsporte vil være ca. 300.000 kr. Finansieringen sker ved at sætte den månedlige betaling for garagerne til 300 kr. pr. garage mod 125 kr. pr. carport i dag.

Hvis eksisterende carporte lukkes giver det parkeringsbesvær for biler over 4,30 m, da pladsen reduceres ved montage af portene.

**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 11 – Lindevænget/Vendsysselvej**  
**3. september 2015 kl. 17.30**  
**Restaurant Kikko, Vendsysselvej 7, 4800 Nykøbing F.**

Carportene på Lindevænget måler (bredde 2,70 meter x længde 4,50 meter)

Carportene på Vendsysselvej måler (bredde 2,74 meter x længde 4,60 meter)