

Velkommen til ekstraordinært afdelingsmøde 16. januar 2024

Renovering af afdeling 23 – Solvænget – Nørre Alslev



Dagsorden

- 1. Valg af dirigent
- 2. Valg af stemmetællere
- 3. Behandling af forslag
- 4. Eventuelt

3. Behandling af forslag

- Omfang af renovering
 - Efterisolering af facader
 - Udskiftning af vinduer og terrassedøre
 - Aflukning af skorstene
 - Renovering af tagkonstruktion
 - Etablering af mekanisk balanceret ventilation
 - Udskiftning af el-radiatorer til vandbårne radiatorer
 - Tilslutning til fjernvarme

3. Behandling af forslag

– Efterisolering af facader

Der er kuldebroer i lysningerne, som skyldes manglende kuldebrosisolering omkring vinduer og døre. Medfører skimmelvækst.

Mange revner i murværket grundet manglende dilatations mulighed og dårlig mørtel.



3. Behandling af forslag

– Udskiftning af vinduer og terrassedøre

Vinduernes og terrassedørenes levetid er tæt på at være opbrugt, og beboerne oplever problemer med kulde- og trækgener.

Der isættes nye med træ/alu og lavenergi glas.



3. Behandling af forslag

Efterisolering af facade og udskiftning vinduer/døre

- Der etableres udvendig efterisolering på hele facaden
- Vinduer og terrassedøre udskiftes
- Nedtagning og genetablering af murkrone ifm. ny tagkonstruktion

3. Behandling af forslag

– Renovering af tagkonstruktion

I den nuværende tagkonstruktion er der problemer med at der opstår kondens på undersiden af undertaget. Dampspærre mellem boligen og taget/loft er ikke tæt.

Der er også konstateret gennemtæringer på stålpladerne, opfugtning af lægter og spær, samt fugt på lofter inde i bolig.



3. Behandling af forslag

Renovering af tagkonstruktion

- Der foretages udskiftning af trapez stålplader og undertag til f.eks. tagpap med listedækning
- Der etableres en ikke-ventileret tagløsning.
- Der foretages det nødvendige opretningsarbejder på loftsplader i boliger med skjolder. Hvis nødvendigt udføres skimmelsanering.
- Skimmelsanering i loftsrum og tagkonstruktion.
- Der etableres damptæthed mod loftrum over badeværelser, gældende for 3 badeværelser.

3. Behandling af forslag

– Aflukning af skorstene

Skorstenene har tidligere været anvendt som aftrækskanal, men er ikke længere i funktion. Der er registreret misfarvninger ved skorstene, hvilket formentlig er opstået fordi, der trækkes kold, fugtig luft ind i skorstenene.



3. Behandling af forslag

Afblænding af skorstene

- Skorstene lukkes i top og bund. Skorstene fyldes med eksempelvis Leca.

3. Behandling af forslag

– Etablering af mekanisk balanceret ventilation

Boligerne er oprindeligt opført med balanceret ”mekanisk” ventilationsanlæg, men ventilationsanlægget har aldrig fungeret efter hensigten, og er derfor taget ud af drift (alternativt system). Boligerne ventileres i dag med fugtstyret ventilator i badeværelse og manuelt styret emhætte i køkken, hvilket ikke er tilstrækkeligt.

Herudover viser indeklimateundersøgelse og termografering generelt skimmelvækst på kuldebroer og at ventilationen er utilstrækkelig.

Derfor etableres et ny mekanisk balanceret ventilation

3. Behandling af forslag

- Udskiftning af el-radiatorer til vandbårne radiatorer og tilslutning til fjernvarme

I stedet for de nuværende el-radiatorer og varmepumper, etableres der vandbårne radiator og afdelingen tilsluttes fjernvarmen.

Det forventes at etableringsudgiften er tjent hjem på ca. 15 år - afhængig af energi priserne.

Økonomi

Økonomi

- Renovering – anslået
15.673.000 kr.
- Tilskud fra boligorganisationen 5.180.000 kr.
- Lånebehov 10.493.000 kr.

- Lejestigning:
 - Familieboliger

8,74 pct.



Husleje

Bolig		m ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
1 rums bolig	Familieboliger	25,6	1.854	2.016	162
2 rums bolig	Familieboliger	70,0	4.699	5.110	411
3 rums bolig	Familieboliger	74,6	4.783	5.201	418
3 rums bolig	Familieboliger	85,0	5.494	5.974	480
4 rums bolig	Familieboliger	95,0	6.026	6.552	526

Husleje fra 2013 - 2024

Bolig		m ²	Leje 2013	Leje 2024
1 rums bolig	Familieboliger		25,6 1.868	1.854
2 rums bolig	Familieboliger		70,0 4.735	4.699
3 rums bolig	Familieboliger		74,6 4.820	4.783
3 rums bolig	Familieboliger		85,0 5.537	5.494
4 rums bolig	Familieboliger		95,0 6.073	6.026

Det videre forløb

- Projektet skal behandles/godkendes på ekstraordinært afdelingsmøde (16. januar 2024)
- Projektet skal behandles/godkendes på organisationsbestyrelsesmøde (23. januar 2024)
- Projektet skal godkendes i Guldborgsund kommune (hurtigst muligt)

Det videre forløb

- Projektet skal i udbud
- Beboerne orienteres yderligere, når vi kender startdato

Afstemning

Afdelingsmødet skal beslutte:

- A. At der renoveres mod huslejestigning

Spørgsmål 😊