



Lundens renovering

**Infohæfte fra
afdelingsbestyrelsen**

Indhold

Indledning.....	3
Byggesagen er afleveret.....	5
Hvad har vi fået for pengene?.....	6
Indvendigt.....	6
Udvendigt.....	6
Huslejekonsekvens.....	7
Vand- og varmemeforbrug.....	9
Vandforbrug.....	9
Varmeforbrug.....	10
Skema C, det endelig byggerregnskab.....	11



Fotos: Jørgen Jensen

Version 20130617. Det til enhver tid sidst opdaterede dokument kan findes på Lundens hjemmeside: www.lundens.net

Indledning

Kunne Lunden have deltaget i "*Fra skrot til slot*"? Stod det virkelig så slemt til? Med tanke på, at renoveringen af Lunden har et budget, der overstiger 1 million kr. pr. lejemål, må man sige: Ja, det gjorde det. Lunden var efterhånden i en så slem tilstand, at en almindelig opfriskning langt fra var nok.

I starten af 0'erne gik afdelingsbestyrelsen i gang med at undersøge muligheden for renovering af vores blokke. Vi undersøgte muligheden for isolering af vores gavle, nye indgangspartier, fugerne i ydermuren af blokkene skulle tætnes, installationsrør skulle udskiftes og køkkenerne skulle udskiftes (hvad de dog ikke er blevet). På det ekstraordinære afdelingsmøde den 4. november 2003 blev dette arbejde forelagt beboerne.

Dette arbejde var forberedelsen til en helhedsplan for vores renovering.

Lejerbo, arkitekter og ingeniører blev tilkaldt, og der blev igangsat en gennemgang af vores bygninger med henblik på en endelig helhedsplan. Mange betonprøver blev udtaget fra vores blokke og analyseret på Force-Technologi. Vi fik dommen, at vores ydermur var angrebet af karbonisering (armeringen rustet og springer betonen). Der var mange andre forhold, rapporten om vores byggeskader endte på 600 sider!

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 8. juni 2004 blev resultaterne af denne undersøgelse forelagt beboerne. Det blev samtidig besluttet at gå videre med en helhedsplan for renovering af Lunden med denne undersøgelse som bilag. Ansøgningen blev accepteret af

Landsbyggefonden, økonomisk fundament ville være til rådighed i 2009.

I 2009 var selve omfanget af renoveringen på plads, og projektet gik i EU udbud. MTH vandt udbuddet, og var herefter totalentreprenør.

I slutningen af 2010 blev de første stilladser opført, Lundeborg (21 pavilloner opført midt i Lunden, der blev brugt til genhusning af beboerne) begyndte at se dagens lys. I starten af januar flyttede de første beboere ud af deres lejligheder og ind i Lundeborg.

Det kæmpestore maskineri var sat i gang!



Byggesagen er afleveret

Der er lavet aflevering på byggesagen den 30. april 2013.

Dette med forbehold for de udskudte arbejder, der ikke kan udføres:

- Fejl og mangler udbedres ifm. afleveringsforretningen
- Belægningsarbejder
- Beplantningsarbejder
- Vedr. altaner pågår ekstraordinær gennemgang inden afhjælpning af fejl og mangler igangsættes

En aflevering betyder blandt andet:

- Fejl og mangler skal registreres til ejendomskontoret frem til 1 års gennemgangen. Ved 1 års gennemgang udbedres fejl og mangler af MTH.
- Uopsættelige fejl/mangler/skader skal udbedres af MTH inden for 1 års perioden. Omkring revner i gulve, afventes rapport fra MTH og deres leverandør.
- Selv om byggeriet er afleveret, vil der være tilbagehold for fejl og mangler samt udskudte arbejder. Regnskab vil derfor kunne afsluttes.
- Byggeskadefonden kan gå i gang med deres del, nemlig at gennemse, at projektet er lavet efter de retningslinjer, der er udstukket i dokumentationen. Byggeskadefonden bruger en uvildig rådgiver.



Hvad har vi fået for pengene?

Det er næsten ikke til at nævne alt det, der er sket i Lunden igennem de sidste 2½ år, men her er det meste:

Indvendigt

Ny hoveddør. Nye gulve. Nye vinduer. Nye EL afbrydere, stikkontakter og kabling. Ekstra stikkontakter flere steder. Emfang med centralt sug. Nye lysarmaturer i køkken. Ekstra antenne- og netværks rørføring til værelse. Røgmelder i 2 værelses lejlighederne. Nye klædeskabe. Nye dørindfatninger, bortset fra indvendigt på badeværelse og toilet. Nye gulvpaneler. Nye stikkontakter på toilet og badeværelse. Ny brandsikret indgangsdør. Dørtelefon med video. Nye stigrør, koblinger mm. Nye radiatorventiler og rørføring. Nye faldstammer. Nye vandmålere.

Altanen: 30 cm. dybere lukket altan, vinduesparti der kan fuldt åbnes, nymalet med nye sider og glasfront. Ny skabsfront og hylde i skabet. Gulvet er epoxy behandlet.

Udvendigt

Klimaskærm (facade- og gavl isolering). Ny glasfront i trappetårn. Støjdæmpning og maling af trappetårn. Energisparende lyssystem i trappetårn. Nye indgangspartier på begge sider. Zinkinddækning af altan. Nyt regnvand nedløbssystem. Ny belægning, beplantning, nye gårdrum og legeredskaber.



Huslejekonsekvens

Huslejekonsekvensen kan igangsættes efter afleveringen med tre måneders varsel, og varsles af vores økonomiafdeling. Varsling forventes at ske i juni/juli måned. Huslejekonsekvensen vil træde i kraft pr. 1. oktober 2013.

Den huslejestigning der igangsættes, er den som afdelingen har godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde, der igangsatte renoveringen, altså afdelingens godkendelse af skema A.

Landsbyggefonden har givet et huslejetilskud på ca. 50 kr./m²/år, som nedtrappes over 5 år med ca. 10 kr. om året. Sagt med andre ord, huslejen vil stige med 10 kr./m²/år de efterfølgende 5 år efter 1. oktober 2013.

Hvor meget stiger vi så i husleje?

I gennemsnit er det lige omkring 110 kr./m² om året for den kommende periode. Det giver følgende huslejestigning for de forskellige typer lejligheder:

Lejlighedstype	Nuværende husleje	Ny husleje	Stigning
2-rums	3659	4.375	716
3-rums	5122	6.124	1.002
4-rums	5699	6.814	1.115
5-rums, lille	6288	7.517	1.229
5-rums, stor	6330	7.568	1.238
1-rums, ældrebolig, lille	4125	4.675	550
1-rums, ældrebolig, stor	4789	5.428	639

Huslejen pr. 1. oktober 2013

Med den nye husleje opkræves a conto betaling for vand og varme. A conto betalingen for varme er nedsat med 20 %, da det er den besparelse, der er beregnet med den nye isolering. A conto for vand er sat til 50 kr. m², et gennemsnit for boliger i Lejerbo. Det giver følgende husleje, **altså inklusive a conto betalinger**, og antennebidraget, som blev vedtaget på sidste afdelingsmøde:

Lejlighedstype	Antal m ²	Husleje	A conto vand	A conto varme	Antenne	Husleje i alt
2-rums	67,1	4.375	280	416	128	5.199
3-rums	99,9	6.124	416	619	128	7.288
4-rums	111,7	6.814	465	693	128	8.100
5-rums, lille	124,4	7.517	518	771	128	8.935
5-rums, stor	125,2	7.568	522	776	128	8.994
1-rums, ældrebolig, lille	56,0	4.675	233	347	128	5.384
1-rums, ældrebolig, stor	65,0	5.428	271	403	128	6.230

Bemærk, at skemaet er med **a conto vand og varme!**

Vi betaler altså en sum hver måned, og ved årsafslutningen, vil der komme en endelig opgørelse, ganske som vi kender det fra vores nuværende varmeregnskab.

Vi ved ikke hvad de enkelte lejermål har af forbrug, så der er brugt gennemsnitspriser. Bor I flere i lejligheden, kan forbruget værre større. **Ønsker man at sætte a conto betalingen op, kan man henvende sig hos varmemesteren.**

Efter det første år kender vi de enkelte lejermåls forbrug, og så vil a conto betalingen være tæt på det egentlige forbrug.

Vand- og varmemeforbrug

Vi skal som bekendt til at betale individuelt for vand- og varmemeforbrug. Det er ikke en konsekvens af renoveringen, men et lovmæssigt krav, som vi har fået dispensation til at vente med, til renoveringen er overstået.

Hidtil har vi betalt pr. m², hvilket betyder, at en beboer der bor alene i en 5 værelses, betaler det samme, som en familie på 5 i samme type lejemål. Nu skal vi betale for det reelle forbrug pr. lejemål, en mere reel løsning. Der vil blive sat fjernaflæste målere op på alle radiatorer og der vil blive opsat fjernaflæste vandmålere. Den nye ordning træder i kraft pr. 1. oktober 2013.

Hvad betyder det for den enkelte lejer? Hvis man bor alene i en større lejlighed, vil det sandsynligvis betyde en besparelse. Omvendt, hvis man er en større familie, er det en god ide at være opmærksom på familiens forbrug. Hidtil har de små familier i de store lejligheder haft en forholdsmæssig større udgift, men den udlignes nu.

Vandforbrug

Det er ikke ligetil at regne vandforbruget ud for en given lejer eller familie.

SEAS skriver på deres hjemmeside:

"Hver person bruger i gennemsnit 110 til 125 liter vand om dagen til madlavning, bad, tøjvask, opvask og toilet med videre svarende til 40 til 46 m³ om året.

En familie på fire personer har således et forbrug på 160 til 184 m³ om året. En tredjedel af dette forbrug udgøres af varmt brugsvand."

Med en afgift på i 2013 på 48,72 kr. pr. m³, er det altså fra 7.800 kr. for en familie med 2 voksne og 2 børn. En tredjedel går til varmt brugsvand, altså primært badning!

Det er en rigtig god ide at indføre vandbesparende procedurer i familien, både for pengepungen og miljøet!

Varmeforbrug

Det er straks mere kompliceret at vurdere varmeforbruget. Her spiller flere faktorer ind, blandt andet om man er typen der tager en trøje på, eller har lyst til at gå med bar overkrop. Antallet af familiemedlemmer er også en faktor, da vi mennesker udskiller mange varmekalorier. En ting er sikkert: Vi har topisolerede huse og lejligheder, og det vil alt andet lige nedbringe varmeudgiften, et forsigtigt skøn er 20 %. Vores søsterafdeling i Køge, som består af samme type huse som vores, har en besparelse på op mod 25 % på varmeudgifterne efter deres renovering.

Kan vi så, som vi som udgangspunkt har gjort, beregne den kommende månedlige varmeudgift, ved at fratrække de skønnede 20 % fra den nuværende varmeudgift? Som udgangspunkt ja, men igen: Vi har hidtil afregnet pr. m², og skal nu afregnes individuelt, men mængden af beboere spiller positivt ind. Under alle omstændigheder:

Vær påpasselig med at skrue unødvendigt op for varmen.



Skema C, det endelig byggeregnskab

Senest 6 måneder efter byggeriets aflevering skal bygherren indsende byggeregnskab til kommunalbestyrelsen til godkendelse. Byggeregnskabet indsendes på skema C, som tillige indeholder huslejeoplysninger. Generelt godkendes kun merudgifter, som er uforudseelige og som bygherren ikke har kunnet påvirke. Det skal dog særskilt bemærkes, at uforudseelige udgifter i sager om opretning og udbedring vil kunne accepteres større end de normale 2 % - forudsat at der foreligger en grundig dokumentation for afholdelsen af sådanne merudgifter.

Den anskaffelsessum, der er godkendt på grundlag af skema B, skal i princippet være overholdt efter færdiggørelsen.

Følgende merudgifter kan dog godkendes:

- Uforudseelige udgifter med indtil 2% af den senest godkendte anskaffelsessum.
- Udgifter forbundet med vinterforanstaltninger og udtørring i helt ekstraordinære situationer.
- Eventuelle merudgifter til byggelånsrenter, som er forårsaget af, at byggelånsrenten siden byggelånets etablering i gennemsnit er steget med mere end 1 procentpoint.
- Eventuelle merudgifter ved fastprisregulering udover 12 mdr. fra tilbudsdagen.
- Eventuelle merudgifter til skatte og afgiftsforhøjelser, herunder forhøjelse af energiafgifter, der ikke var kendt ved byggeriets påbegyndelse.
- Udgifter i forbindelse med tilbudsgivers konkurs, betalingsstandsning eller lignende.

Kommunalbestyrelsen påser, at de i byggeregnskabet afsatte beløb kun anvendes til de forhold, hvortil beløbene er afsat. Godkendelse af den endelige anskaffelsessum efter færdiggørelsen foretages af kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen indrapporterer til Landsbyggefonden om anskaffelsessummens godkendelse. Skønner kommunalbestyrelsen, at der er tale om væsentlige afvigelser fra den tidligere godkendte anskaffelsessum eller om spørgsmål af mere principiel art, skal den dog forelægge sagen for Landsbyggefonden.

Kommunalbestyrelsen kan ikke på egen hånd godkende overskridelser udover ovennævnte merudgifter.

Det endelige skema C, vil efter godkendelse ligge til download på Brøndby Kommunes hjemmeside.



*Har du spørgsmål? Kontakt Tommy på telefon 42 300 306 mellem 16 og 17, og **helst på mail: lunden@lundens.net***

På afdelingsbestyrelsens vegne,
Tommy Rex Mortensen
Afdelingsformand