Kom og vær med til at bestemme ...

RENOVERING af LUKRETIAVEJ

INVITATION TIL MØDE I DIN BOLIGAFDELING

KÆRE BEBOER

Du inviteres til ekstraordinært afdelingsmøde vedrørende renovering af Lukretiavej

Onsdag den 15. juni 2022 fra kl. 18
på adressen Lukretiavej 16, selskabslokalet i kælderen.

Hvert lejemål har to stemmer.

Dagsorden for mødet:

- Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
- Præsentation af planerne for renovering
- Spørgsmål
- Afstemning.

Læs her i folderen om ...
Hvad skal du stemme om? Hvad skal renoveres? Hvorfor? Hvad koster det? Hvordan? Hvornår?

Vi håber på at se dig.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen på Lukretiavej,
ejendomskontoret og Bo-Vita

HVAD OG HVORFOR skal LUKRETIAVEJ RENOVERES?

Formålet med denne folder er at give et klart overblik over renoveringsprojektet på Lukretiavej, som der skal stemmes om på det ekstraordinære afdelingsmøde den 15. juni 2022.

På afdelingsmødet præsenteres man som beboer for renoveringsplanerne med budget.

HVORFOR SKAL LUKRETIAVEJ RENOVERES?

Renoveringsprojektet har været længe undervejs. Allerede i 2013 blev der udført undersøgelser af Lukretiavej, hvor det overordnet blev konstateret, at:

- Badeværelsesgulve er utætte, og der siver vand ned gennem konstruktionerne i bygningen.
- Der er fundet rust i vandinstallationer, hvilket betyder, at der er risiko for utætte vandrør.
- Køkkener er fra bebyggelsens opførelse i 1983 og fremstår i dag nedslidt.
- Affaldet er vanskeligt at håndtere i den daglige drift.

Undersøgelserne understreger, at jo længere tid vi venter med at renovere, jo dyrere bliver det at drifte og vedligeholde bygningerne. En renovering er nødvendig nu.

Afdelingsbestyrelsen og driften har derfor samarbejdet med Byens Byggerådgivning, og Bo-Vita om en renoveringsplan for Lukretiavej.

Renoveringsplanen er en fremtidssikring af bebyggelsen med nye badeværelser, køkkener, installationer og bæredygtige tiltag omkring affaldshåndtering. Samtidig er renoveringen prioriteret, sådan at en fornuftig husleje bevares (se mere på side 4 og 5 vedrørende økonomi og husleje).

HVAD OG HVORFOR SKAL LUKRETIAVEJ RENOVERES?

Undersøgelser af Lukretiavej viser, at bebyggelsen kræver:

- Komplet renovering af badeværelser, med ny sanitet og blandingsbatterier
- Komplet renovering af køkkener, med udskiftning af blandingsbatterier
- Udskiftning af vandinstallationer og afløbsrør i køkkener og badeværelser
- Montering af individuelle vandmålere for at nedbringe vandforbrug
- Nedgravning af affaldscontainere
- Lukning af nuværende affaldsskakte.

SÅDAN RENOVERES LUKRETIAVEJ – i overordnede træk

Badeværelser

Badeværelser renoveres med nye fliser på gulv, vægge og opmuret areal til vaskesøjle. Der opsættes ny håndvask med nyt armatur, nyt toilet og ny bruser, så badeværelset fremstår som nyt.
Der installeres vandmålere i alle boliger, så vandforbrug kan måles individuelt.
Vandinstallationer og afløbsrør udskiftes for at sikre mod vandskader.
De nye installationer er vand- og energibesparende samt nemme at betjene.
Se billeder af prøvebolig.

Køkkener

Eksisterende køkken og hvidevarer fjernes og erstattes med nye køkkener og emhætte, hvor hårde hvidevarer genbruges.
Se billeder af prøvebolig.

Affald

Der etableres nedgravede affaldscontainere ved begge gavle mod Lukretiavej.
Eksisterende affaldsskakte blændes.

Bo-Vita | Stationsparken 37 | 2600 Glostrup | bo-vita@bo-vest.dk.| bo-vita.dk.

HVAD KOSTER DET AT RENOVERE LUKRETIAVEJ?

• BUDGET
Rådgiverne budgetterer, at det koster 31.671.000 kr. i 2022-priser at renovere Lukretiavej med renovering af køkkener, badeværelser, afløbsrør, ny affaldshåndtering, m.m., som beskrevet på side 2 og 3.

• FINANSIERING: REALKREDITLÅN
Finansieringen sker ved at optage et realkreditlån med en anslået ydelse på 6 %, svarende til en årlig ydelse på 1,9 mio. kr.

• SÅDAN BETALES LÅNET
Afdrag på lånet sker over huslejen og ved rentefrit at låne 11.475.361 kr. fra dispositionsfonden i Bo-Vita.

I de første 16 år afdrages på realkreditlånet med lånet fra dispositionsfonden. Herefter afdrages i 14 år på lånet i dispositionsfonden.

Dette sker for at sikre en mere jævn huslejestigning.

Uden lån fra dispositionsfonden ville huslejen stige med op til 29,8 %. Med støtte fra dispositionsfonden er det første års huslejestigning på 9,41 % og efterfølgende stiger huslejen med 1,1 % om året de næste 29 år.

• EVT. FRASALG AF BYGGERETTER
Hvis det i fremtiden på et afdelingsmøde besluttes at sælge et areal fra til at bygge nye boliger (det, man kalder fortætning), vil overskuddet fra et eventuelt salg kunne finansiere tilbagebetaling af lån. På den måde kan fremtidige huslejestigninger undgås.

HVAD BLIVER HUSLEJEN EFTER EN RENOVERING?

Når renoveringen afsluttes i 2023, stiger huslejen med 9,41 % om måneden.

Det betyder:

- Hvis du fx bor i en 2-rums-bolig på 65 m², stiger huslejen med 9,41 % fra 5.770 kr. om måneden til 6.303,80 kr.
- Hvis du fx bor i en 3-rums-bolig på 76,11 m², stiger huslejen med 9,41 % fra 6.720 kr. om måneden til 7.345,04 kr.
- Hvis du fx bor i en 4-rums-bolig på 87,14 m², stiger huslejen med 9,41 % fra 7.585 kr. om måneden til 8.300,62 kr. om måneden

Herefter stiger huslejen med 1,1 % om året de næste 29 år.

På den måde afdrages lånet til renoveringen af Lukretiavej.

Som omtalt på side 4 er det muligt at undgå fremtidige huslejestigninger. Hvis I som beboere beslutter at sælge et areal fra til at bygge nye boliger (det, man kalder fortætning), kan man bruge overskuddet til at tilbagebetale lån.

Bo-Vita | Stationsparken 37 | 2600 Glostrup | bo-vita@bo-vest.dk.| bo-vita.dk.

HVAD ER TIDSPLANEN?

HVORNÅR OG HVORDAN?
Hvis beboerne stemmer 'ja' til renoveringen af Lukretiavej, opstarter byggeprojektet. Byggeplads m.m. etableres efter projektering i efteråret 2022. Projektet afsluttes ultimo 2023/primo 2024. Se den foreløbige og midlertidige proces for renovering og tidsplan i skemaet her:

SOMMEREN 2022
- Kontrakt underskrives med rådgiver.
- Arbejdsopgaver projekteres og myndighedsbehandles hos Københavns Kommune.

EFTERÅRET 2022
- Byggeprojektet udbydes til 3-4 entreprenører.
- Entreprenør vælges ud fra det bedste og billigste tilbud.
- Byggeplads opstilles med skur- og materialevogne samt affaldscontainere.
- Toilet- og badvogne opstilles i gården.
- Fælleskøkken opsættes i kælder.

VINTEREN 2022/FORÅRET 2023
- Nye badeværelser og køkkener, Lukretiavej 2 til 10.
- Udskiftning af vvs- og afløbsinstallationer.

SOMMEREN/EFTERÅRET 2023
- Nye badeværelser og køkkener, Lukretiavej 12 til 20.
- Udskiftning af vvs-installationer i kælder.
- Nedgravning af affaldscontainere og lukning af skakte.
- Mangelgennemgang og udbedring af mangler.

EFTERÅRET/VINTEREN 2023
- Mangelgennemgang og udbedring af mangler.
- Afrigning af byggeplads.
- Reetablering af belægning/grønne arealer.

ER DER GENER VED EN RENOVERING?

GENER VED AT BO PÅ EN BYGGEPLADS
En renovering vil medføre gener for alle beboere i de op til 3 måneder, der renoveres.

Udførslen af renoveringen bliver derfor planlagt med fokus på beboerne, så entreprenører og håndværkere viser størst mulige hensyn.

Reoveringen sker i etaper, så ikke alle beboere/boliger bliver påvirket samtidig.

Inden renoveringen går i gang, vil man som beboer modtage information via møder, nyhedsbreve og varslinger, så man ved, hvornår der arbejdes i og omkring ens bolig.

Derudover kan man til enhver tid gå ind på bo-vita.dk/byggeri under Lukretiavej og se sidste nyt om byggesagen eller kontakte en af byggesagens parter.

KØKKEN- OG BADVOGNE
Det er svært at undvære køkken, toilet og bad.

Der vil derfor blive opsat fælleskøkken i kælder samt toilet-/badvogne i gården, som man beboerne kan bruge i de op til 3 måneder, hvor eget køkken og bad renoveres.

ER DER SPØRGSMÅL TIL RENOVERINGEN?
Ejendomskontoret vil i det daglige stå til rådighed med hjælp til beboerne før, under og efter byggesagen.

Derudover kan man kontakte afdelingsbestyrelsen og byggesagens projektleder.

Bo-Vita | Stationsparken 37 | 2600 Glostrup | bo-vita@bo-vest.dk.| bo-vita.dk.

PARTERNE I ET RENOVERINGSPROJEKT

Her har du et overblik over, hvilken funktion parterne har i en byggesag.

BYGGEUDVALGET: BYGGESAGENS AMBASSADØRER

Byggeudvalget på Lukretiavej består af:

- repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen, som varetager beboernes interesser
- driften, der hjælper beboerne i det daglige med spørgsmål i forbindelse med byggesagen
- projektleder, der har det daglige ansvar for byggesagens økonomi, planlægning og gennemførelse
- rådgiverfirmaet.

Formålet med byggeudvalget er at samle alle parter i byggesagen for at sikre et godt samarbejde.

Byggeudvalget er ikke direkte involveret i sagsbehandlingen. Det er projektlederen, der igangsætter byggesagen, indhenter tilbud og har dialogen med alle sagens parter.

ENTREPRENØREN: UDFØRER BYGNINGSARBEJDET/RÅDGIVEREN ER DEN TEKNISKE EKSPERT

Projektlederen varetager opgavestyringen i samarbejde med byggeudvalget. Det er rådgiveren, der har kontakten til entreprenøren. Rådgiveren er typisk et arkitekt- eller ingeniørfirma.