

Dagsorden

1. Velkomst
2. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg.
3. Orientering fra byggeudvalget
v/ byggeudvalgsformand Ib Larsen, LaB.
4. Orientering om renoveringbehovet
v/ projektleder Peter K. Olesen, DAB, og
Lars Poulsen, EKAS samt Nils Pinholt, RUBOW arkitekter.
5. Orientering økonomi og effekt på husleje
v/Projektleder Peter K. Olesen og bestyrelseskonsulent Anne Kathrine Bang, DAB
6. Spørgsmål og efterfølgende afstemning om forslag til renovering af Solparken
Afdelingsbestyrelsen foreslår, at afdelingsmødet godkender den forelagte renoveringsplan for Solparken
7. Orientering om den videre proces
v/ projektleder Peter K. Olesen, DAB
8. Tak for i aften
v/ afdelingsformand Niels Nørbæk

Venlig hilsen

Byggeudvalget og afdelingsbestyrelsen

På grund af Corona situationen vil vi gerne bede om din tilmelding til mødet. Forsamlingsforbuddet siger, at vi gerne må samles til afdelingsmøde, når vi fortrinsvis sidder ned og der er 2 m2 gulvareal til hver person.

Tilmelding skal meddeles til DAB på mail Adm2@dabbolig.dk senest den 14. oktober 2020. Alternativt kan tilmeldingsblanket afleveres i ejendomskontorets postkasse senest den 13. oktober 2020.

Indkaldelse til

Ekstraordinært afdelingsmøde

Renovering af Solparken

onsdag d. 21. oktober 2020, kl. 18.30

på Hotel Scandic Eremitage

Klampenborgvej 230, Lyngby Storcenter



FORMÅL

Solparken er oprindeligt opført i 1951 og er løbende blevet vedligeholdt og moderniseret. Taget er dog en af de bygningsdele, som fremstår originalt og har en tilstand som ikke længere kan nøjes med at blive repareret løbende.

Der har derfor været arbejdet med et renoveringsprojekt siden maj, 2015, med deltagelse fra både afdelingsbestyrelse, LABs organisationsbestyrelse, Solparkens drift samt DAB omkring udskiftning af tag og tilstødende følgearbejder. Der er udført mange undersøgelser for at afdække omfanget og en fremtidssikret renoveringsmetode, som fremlægges med nærværende forslag.

Byggeudvalget er nået frem til at stille nærværende forslag.

Derudover blev der på beboermødet i marts 2019 besluttet, at det skal undersøges om det er muligt at etablere solceller på eller integreret i taget.

Der er ved at blive undersøgt om dette er en mulighed, men der er endnu ikke et klart svar fra kommunen.

Renoveringsplanen indeholder derfor ikke solceller på nuværende tidspunkt. Hvis det er muligt at etablere et solcelleanlæg vil der, før udførelsen af renoveringsprojektet starter, blive afholdt ekstraordinært beboermøde med fremlæggelse af omfang, økonomi og husleje-påvirkning og forslaget vil ligeledes blive sat til afstemning således at det vil kunne udføres sammen med renoveringsprojektet.

FORSLAG TIL RENOVERING

Taget kræver efterhånden meget vedligeholdelse hvorfor det foreslås, at udskifte taget med nyt tilsvarende tegltag. Dertil kommer en række følgearbejder, så som tag over altaner og beklædning på gavltrekanterne.

Derudover har byggeudvalget arbejdet med forslag til forbedring af indeklima og reduktion i energiforbrug. Det betyder, at der i forskellig grad indgår efterisoleringsarbejder, bl.a. af gavlene og porten.

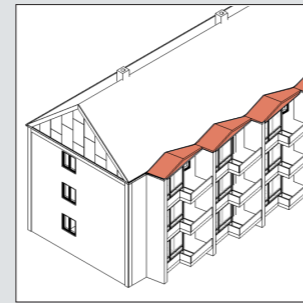
På næste side kan du se, hvilke arbejder der stilles forslag om udført.

RENOVERINGSFORSLAG FOR SOLPARKEN

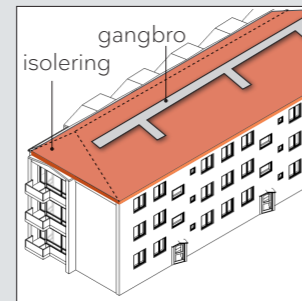
1. Nyt tag.
2. Udskiftning af tagbelægning over altaner
3. 150 mm. isolering i loftrum (udskiftning) inkl. gangbroer til service af installationer.
4. Isolering over port. Inkl. Træk af nye brugsvandsrør til lejlighed over port.
5. Gavltrekanter fremrykkes til flugt med ny facade og beklædes med hvide plader, svarende til originalt udtryk
6. Efterisolering af gavle inkl. "rundt hjørnet" frem til altan. Overflade i tegl som i dag. Inkl. udskiftning af vinduer i gavl til montage i ny efterisoleret facade, samt nye trapper til kælder ud for gavle.
7. Radiatorer i køkkener. (Resterende 114 stk.)



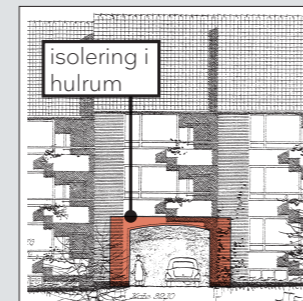
1) Nyt tag



2) Nyt tag over altaner



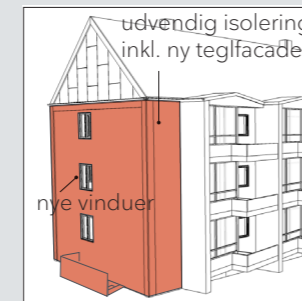
3) Isolering i loftrum



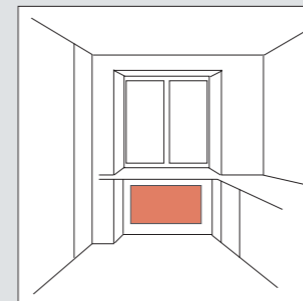
4) Isolering ved port



5) Ny gavlbeklædning



6) Udvendig isolering af gavle og nye kældertrapper



7) Radiator i køkkener



GENER FOR BEBOERE UNDER RENOVERING

Der er desværre altid gener forbundet med byggeri / reovering af ejendomme, men vi vil bestræbe os på, at I bliver generet mindst muligt i kortest mulige tid.

Når udførelsesfasen nærmer sig, vil I modtage mere detaljeret information og instruktion i byggeviser og varselingskrivelser, og der vil ligeledes blive afholdt informationsmøde, hvor I får mulighed for at stille spørgsmål.

Vi kan allerede nu sige, at det ikke bliver nødvendigt at genhuse jer. I vil til alle tider kunne benytte jeres lejligheder. Dog kan der være områder i nærheden af vinduer, som i kortere tidsrum skal ryddes så der er plads for håndværkeren at arbejde på, når der skal opsættes

radiator, eller der skal sættes nyt vindue i gavlen.

Der vil blive opsat stillads for at kunne udskifte taget. Dette vil blive opsat med totaloverdækning af tag og enten net eller plast på stilladsydside. I skal derfor forvente, at der vil være håndværkere på stilladset inden for normal arbejdstid.

Tagarbejderne vil blive gennemført i etaper, således at vi ikke går i gang over det hele på én gang. Typisk vil vi tage 1-2 blokke ad gangen.

Efterisolering af gavle (og det stillads, som benyttes hertil) følger muligvis sit eget forløb. Derved vil håndværkerne kunne arbejde mest effektivt og være i bebyggelsen i kortest mulige tid.

ØKONOMI

Alle omkostninger er inkl. moms

Omkostninger / udgifter (mio. kr.)

Anlægsudgifter	49,7
Øvrige omkostninger	10,4
Omkostninger i alt:	60,1

Finansiering (mio kr.)

Henlæggelser	12,0
Egen trækingsret	5,5
Lånebehov, eksternt KF-lån	42,6
Finansiering i alt	60,1

Lejepåvirkning

Låneydelse af et 30 årigt RK-lån påvirker det nuværende lejeniveau med 2%

Leje 2020 kr./m ² /år	923
Ny leje kr./m²/år	942

Huslejestigningen træder i kraft når det samlede projekt er afsluttet. Den fremtidige husleje vil blive beregnet med en gennemsnitlig stigning på de 2% på baggrund af den faktiske husleje på dette tidspunkt. Den nuværende husleje vil forsat blive reguleret med den almindelige prisudvikling svarende til en stigning hvert år på ca. 2%. Hertil kommer en mulig energibesparelse for den enkelte lejer, som ikke er medtaget i denne beregning, da dette er en individuel faktor.

TIDSPLAN



Tidsplanen vil blive præciseret og yderligere detaljeret, når projektet bliver igangsat, hvorfor de angivne tider er tidlige estimater. Når udførelsen nærmer sig, vil I modtage nærmere information og blive varslet iht. lejelovens bestemmelser.

