



Kære beboere i Elmely.

Urafstemning om elevator og installationsprojektet.

Kære beboere.

I forlængelse af afdelingsmødets beslutning om at sende projektet til urafstemning, orienteres der i dette nyhedsbrev om processen for urafstemningen. Projektets omfang og konsekvenser kan ligeledes genses i nærværende nyhedsbrev. OBS: Tidsplanen er rykket en smule ift. tidligere oplyst.

11. september 2025 kl. 17–18.00.

Der afholdes informationsmøde omkring projektet og urafstemningen. Mødet afholdes d. 11. september 2025 kl. 17–18.00 i Elmelys selskabslokale.

12. september 2025.

Dagen efter informationsmødet omdeles der til samtlige beboere en konvolut med praktisk information omkring processen for urafstemningen, stemmesedler og en konvolut til stemmesedlerne, som skal afleveres i en lukket konvolut i aflåst stemmekasse på ejendomskontoret.

19. september 2025 kl. 14.00 - deadline for afgivelse af stemme.

Den 19. september 2025 kl. 14.00 skal stemmesedlerne senest være afleveret i lukket konvolut til den aflåste stemmekasse, som er at finde på ejendomskontoret. Det er vigtigt at stemmesedlerne afleveres i den aflåste stemmekasse. Udenfor kontorets åbningstid, kan stemmesedlen afleveres i ejendomskontorets aflåste postkasse.

22. september 2025 - optælling af stemmer.

Den 22. september 2025 optælles stemmerne og resultatet af afstemningen udmeldes umiddelbart efter.

Hvad skal der stemmes om?

Urafstemningen omhandler, hvorvidt afdelingen skal godkende igangsætningen af de nødvendige udskiftninger af elevatorer og tilhørende installationer, som beskrevet på afdelingsmødet og gengivet i dette nyhedsbrev. I forbindelse med urafstemningen vil der blive afholdt informationsaften som nævnt i ovenstående.

Hvorfor er det vigtigt?

Hvis projektet ikke igangsættes nu, vil de påkrævede udskiftninger skulle indarbejdes i driftsbudgettet med en mærkbar stigning i huslejen til følge. Ved at godkende projektet nu, sikres en mere langsigtet og økonomisk ansvarlig løsning for afdelingen.

Vi håber, at alle vil tage aktivt del i urafstemningen, da det drejer sig om en vigtig beslutning for afdelingens fremtid.



Hvilke arbejder omhandler projektet?

Udskiftning af installationer og elevatorer.

- Baggrund:

Gennem de seneste år har ejendommen oplevet en stigende mængde skader og driftsforstyrrelser relateret til nedslidte installationer og ældre lifte (elevatorer).

Denne udvikling har medført øgede vedligeholdelsesomkostninger, samt en forringet sikkerhed og komfort for beboere og brugere af ejendommen.

Grundlag for udskiftning af brugsvandsinstallationer og faldstammer:

Siden 2021 er der konstateret en kraftig stigning i vandskader i afdeling Elmely. Afdelingens rørinstallationer er slidte og det anbefales derfor at udskifte brugsvand og faldstammer nu, hvilket er rettidig omhu og en forebyggelse af fremtidige potentielle vandskader.

Projektet indeholder:

- Udskiftning af afdelingens brugsvandssystem i 5 Blokke,
- stigstreng (inkl. vandrette hovedfordelingsledninger)
- Udskiftning af brugsvandssystem i 5 Blokke,
- koblingsledninger
- Udskiftning af faldstammer
- Bygnings og følgearbejder i forbindelse med udskiftning af installationerne

Grundlag for udskiftning af elevatorer:

Der er konkluderet en kraftig stigning i reparationsudgifter på eksisterende elevatorer, da flere og flere reservedele er udgået og i mange tilfælde skal specialfremstilles.

Der er mange funktionsstop, som betyder nedetid af elevatorerne, som er til stor gene for beboerne.

Projektet indeholder:

- Udskiftning af eksisterende elevatorer i eksisterende elevatortårn.
- Udskiftning af eksisterende elevatorstol.
- Udskiftning af eksisterende dørssystem (Døre til elevator)



Genhusning og ulemper under byggesagen.

Udskiftningsarbejder elevatorer:

Under arbejderne som udføres på elevatorerne, vil gangbesværede og handicappede beboere skulle genhuses i ca. 1 måned, mens arbejderne udføres. Der sigtes mod at finde en løsning med genhusning i møbleret hotellejlighed i nærheden, eller hvis muligt i pavillon bolig placeret på terræn.

Udskiftningsarbejder installationer:

Under arbejderne som udføres på installationerne, vil der blive etableret toilet og badevogne i terræn. Gangbesværede og handicappede beboere som ikke kan benytte bade og toiletvogne, vil skulle genhuses i ca. 1 måned, mens renoveringsarbejderne udføres. Der sigtes mod at finde en løsning med genhusning i møbleret hotellejlighed i nærheden, eller hvis muligt i pavillon bolig placeret på terræn. Det vil blive pålagt totalentreprenøren at planlægge arbejderne således, at beboeren kun skal genhuses en gang, og altså ikke både ved arbejderne på elevatorer og igen ved arbejderne på installationerne.



Nr. 02

ELMELYPARKEN

Økonomiske konsekvenser for udførelse af byggesagen.

Samlet omkostninger det fulde projekt.

Håndværkerudgift i alt inkl. moms					36.267.025
Buffer i % eller fast beløb af håndværkerudgifter	12%		-		4.352.043
Byggepladskomkostninger og vinterforanstaltninger %	8%		-		2.901.362
Håndværkerudgift i alt inkl. byggeplads og moms					43.520.430
Omkostninger % (skal detaljeres inden skema A)	20%				8.876.041
Driftsudgifter i byggeperioden					0
Totalsum samt summer af kategorier				100%	52.396.471

Finansiering Nye lifte og installationer, samlet 30 årigt lån.

		Stigning i %	Nuværende	Andre arbejder	Ny leje i alt	Stigning i alt
Gennemsnitlig leje pr. bolig pr. måned	2024/25	21,43%	6.377	1.367	7.744	1.367
Gennemsnitlig leje pr. m ² pr. år			1.015	217	1.232	217

For det samlede projekt vil huslejeniveauet stige med 21,43 % med et 30 årig lån

Budgettet indeholder en regulering af huslejen på 21,43%

Husleje almene boliger

Nuværende gennemsnitlige husleje pr. år	1.015 kr. pr. m ²
Ny gennemsnitlig husleje pr. år	1.232 kr. pr. m ²

Eksempler på den månedlige husleje ud fra boligtype

Boligtype	Antal m ²	Nuv. husleje	Ændring	Ny husleje
Etagebolig 1 rum	39,00	5.554	1.190	6.744
Etagebolig 1 rum	42,00	3.481	746	4.227
Etagebolig 1 rum	51,00	6.641	1.423	8.064
Etagebolig 1 rum	53,00	6.823	1.462	8.285
Etagebolig 2 rum	42,00	3.481	746	4.227
Etagebolig 2 rum	49,00	6.461	1.385	7.846
Etagebolig 2 rum	51,00	6.641	1.423	8.064
Etagebolig 2 rum	67,00	5.188	1.112	6.300
Etagebolig 2 rum	69,00	8.272	1.773	10.045
Etagebolig 2 rum	74,00	8.725	1.870	10.595
Etagebolig 2 rum	75,00	8.814	1.889	10.703
Etagebolig 2 rum	76,00	8.906	1.909	10.815
Etagebolig 2 rum	77,00	8.996	1.928	10.924
Etagebolig 3 rum	84,00	6.350	1.361	7.711
Etagebolig 3 rum	85,00	9.722	2.084	11.806
Etagebolig 3 rum	87,00	9.953	2.133	12.086
Etagebolig 3 rum	100,00	7.445	1.596	9.041
Etagebolig 4 rum	92,00	10.352	2.219	12.571
Etagebolig 4 rum	100,00	7.445	1.596	9.041
Etagebolig 4 rum	110,00	11.985	2.569	14.554
Etagebolig 4 rum	117,00	8.604	1.844	10.448
Etagebolig 5 rum	117,00	8.604	1.844	10.448
Ungdomsbolig 1 rum	39,00	3.119	668	3.787
Ungdomsbolig 1 rum	40,00	3.173	680	3.853



Vejledende tidsplan for byggesagen:

august – december 2025

Beboernes og Kommunens godkendelse af huslejekonsekvens.

Udarbejdelse af udbud.

Udbud af projektet.

januar – marts 2026

Udbudsperiode.

Afgivelse af tilbud.

Vurdering af indkommende tilbud.

Kontrahering.

april – juni 2026

Udarbejdelse af dispositionsforslag.

Udarbejdelse af projektforslag.

Udarbejdelse af udførelsesprojekt.

Tilpasning af tidsplan.

august 2026 – november 2027

Udførelse.

Løbende aflevering.

Med venlig hilsen

På vegne af byggeudvalget

Lars H. Nielsen
Projektleder,

DAB-Lejerbo, Byggeafdelingen