

Hvad skal der stemmes om ?

På baggrund af informationsmødet afholdes der et ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på at godkende:

- Helhedsplanen med en huslejestigning på 26,70 %
- at de nye tagboliger på sigt bliver en del af den eksisterende afdeling

Efter vi har præsenteret projektet på informationsmødet, vil det være muligt at stille spørgsmål til projektet.

Hvad er tidsplanen ?

Byggeriet forventes påbegyndt i september 2024 og strækker sig over fem etaper. Forventet byggetid er ca. 54 måneder, og projektet forventes afsluttet i foråret 2028.

Hvordan holder jeg mig orienteret ?

Der vil løbende under hele renoveringsperioden blive udsendt beboerinformationer, så alle beboere kan holde sig orienteret. Der vil i perioden, hvor flytninger samt genhusninger pågår, være tilknyttet en beboerkoordinator til projektet, samt genhusningskonsulenter i KAB.

Beboerkoordinatorens rolle er at være kontaktperson mellem beboere, byggeledelse og entreprenør samt sørge for varslinger, nøgler mv.

Hvad koster Helhedsplanen ?

	Skema A	Skema B
Entrepriseudgifter i alt	268.468.216 kr.	451.648.671 kr.
Administrative omkostninger	79.547.900 kr.	121.306.200 kr.
Gebyrer	3.584.744 kr.	5.794.291 kr.
Samlet anskaffelsessum	353.268.860 kr.	579.429.162 kr.

Hvordan finansieres Helhedsplanen?

	Skema A	Skema B
Realkredit 30 år / LBF-støttet	209.513.954 kr.	318.148.633 kr.
Anden låntype / Annuitet 30år	111.724.905 kr.	125.880.529 kr.
Brug af reguleringskonto	0 kr.	55.000.000 kr.
Frie henlæggelsesmidler	0.000.000 kr.	39.000.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.000.000 kr.	1.000.000 kr.
Energitilskud	630.000 kr.	0 kr.
Fællespuljetilskud, LBF	5.400.000 kr.	5.400.000 kr.
HOFOR – LAR-tilskud	3.357.500 kr.	0 kr.
LBF egen trækningsret	15.000.000 kr.	35.000.000 kr.
Samlet finansiering	353.268.859 kr.	579.429.162 kr.

Alle nævnte priser er inkl. moms

Eksempler på husleje

Eksempler på gennemsnitlig månedlig husleje før og efter gennemførelse af Helhedsplanen, ekskl. forbrug.

Renoverede boliger	Før	Efter
Bolig på 54 m ²	4.014 kr.	5.085 kr.
Bolig på 65 m ²	4.861 kr.	6.121 kr.
Bolig på 70 m ²	5.211 kr.	6.601 kr.

Sammenlagte boliger	Før	Efter
Bolig på 98 m ²	-	9.200 kr.
Bolig på 111 m ²	-	10.405 kr.
Bolig på 114 m ²	-	10.735 kr.

Tilgængelighedsboliger	Før	Efter
Bolig på 71 m ²	-	6.686 kr.
Bolig på 75 m ²	-	7.062 kr.
Bolig på 84 m ²	-	7.948 kr.

Ny tagbolig	Før	Efter
Bolig på 58 m ²	-	6.472 kr.
Bolig på 94 m ²	-	10.489 kr.
Bolig på 109 m ²	-	12.163 kr.

Hvornår stiger huslejen?

Projektet udføres i fem etaper. Lejeforhøjelsen træder i kraft, når du som beboer flytter tilbage til din bolig.

”Følgegruppen og organisationsbestyrrelsen anbefaler, at beboerne stemmer ja til Helhedsplanen”



SAB - Elleparken
Februar 2024

Invitation

Informationsmøde vedr. Helhedsplan
for renovering af Elleparken

Tirsdag d. 12. marts 2024 kl. 19-21



Introduktion til Helhedsplanen

Helhedsplanen for renovering af Elleparken blev Skema A-godkendt ved Københavns Kommune den 10. december 2020. Dengang var anlægsbudget på 353,3 mio. kr., hvoraf Landsbyggefonden ydede en samlet støtte på 209,5 mio. kr.

Samtidigt med, at byggesagen er blevet myndighedsbehandlet, og projektet er blevet udbudt, har byggesektoren som øvrige dele af samfundet oplevet en stigende inflation kombineret med høj byggeaktivitet mv.

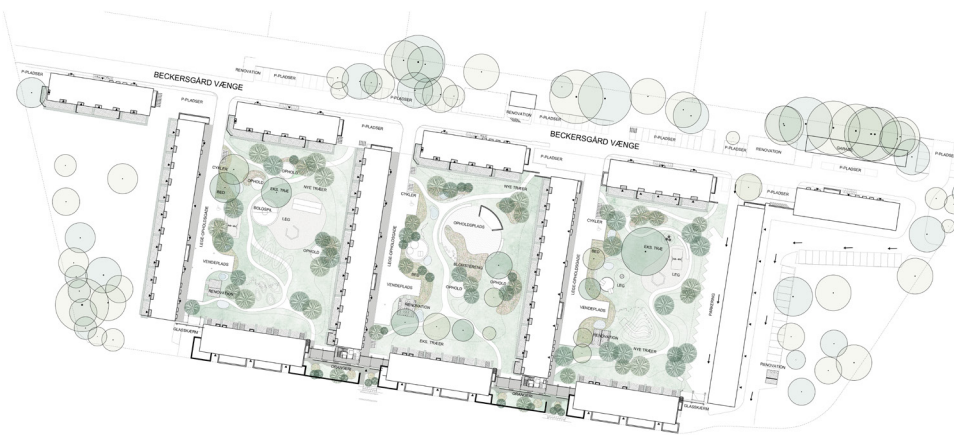
Vi har været bevidste om udviklingen og forsøgt at tilpasse projektet, hvor vi kunne, men anlægsbudgettet er efter udbud steget til kr. 579,4 mio. kr.

Landsbyggefonden har imidlertid udvist stor forståelse for den ekstraordinære situation, og de forudsætninger renoveringsprojektet i Elleparken er underlagt. Derfor har den ekstraordinært valgt at hæve sin samlede støtte til kr. 318,1 mio.

Ændringen i anlægsbudgettet medfører, at den vedtagne gennemsnitlige lejestigning på 16,51% som blev vedtaget ved Skema A-afstemningen, ænders til 26,70%.

Det er den ændrede huslejestigning, I nu skal stemme om.

Hvad indeholder Helhedsplanen ?



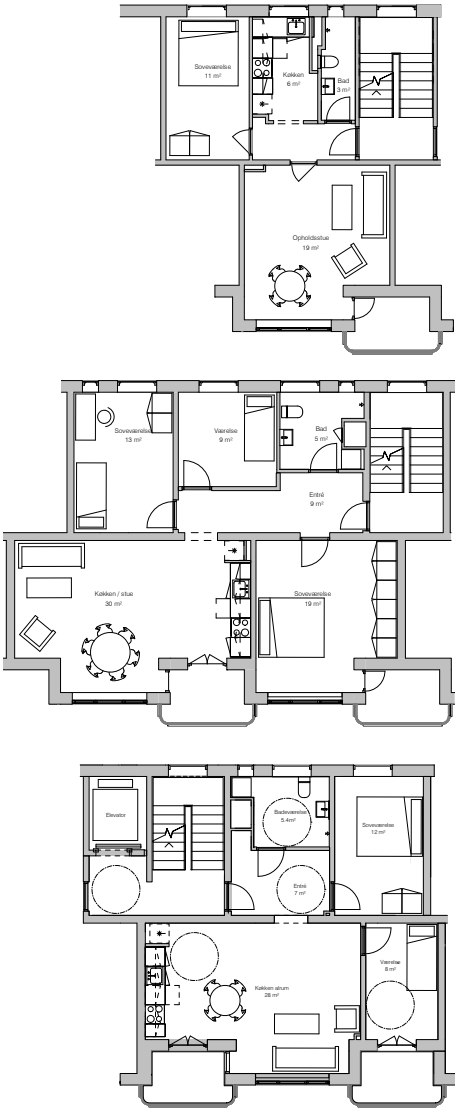
Helhedsplanen indeholder bl.a. følgende forbedringer:

- Udskiftning af tag, i forbindelse med at der etableres nye tagboliger.
- Efterisolering af gavle og udskiftning af kældertrapper.
- Istandsættelse af facade ved omfugning af murværket og udskiftning af vinduer og sålbænke inkl. etablering af nyt dørtelefonsystem med nøglebrikadgang.
- Udskiftning af varmecentral, inkl. varmfordelingsrør og isolering af varmeledninger i jord og kælder.
- Udskiftning af vand- og gasfordelingsrør inkl. kældbelysning.

- Istandsættes af alle trappeopgange med nye linoleumsgulve og male-ristandsættelse af vægge, inkl. forbedring af brandsikkerheden med trap-perumssprinkling og etablering af elevatorer i forbindelse med tilgængelighedsboliger.
- Opdatering af elinstallationerne og EL-forsyning til hver lejlighed, hvilket muliggør tilslutning af elkøkken i køkkenet som alternativ til gaskøkken.
- Istandsættelse af de tre midterste gårdrum med ny belægning og inventa mv.
- Etablering af støjafskærmninger og lydorangerier mod Folehaven.

Efter helhedsrenoveringen vil boligudbuddet i Elleparken omfatte fire overordnede boligtyper:

- 1. Renoverede boliger:**
Eksisterende boliger istandsættes uden større ændringer i indretningen. Der etableres nye badeværelser, køkkener og ventilationssystem. Elinstallationer og gulve udskiftes delvist. Beboerne får mulighed for vælge mellem to køkken varianter, et L-formet og et langt køkken.
- 2. Sammenlagte boliger.**
Boliger sammenlægges med naboboliger for større rum. Nye badeværelser og køkken-alrum etableres. Boliger males, og døre samt gulve udskiftes.
- 3. Tilgængelighedsboliger**
Boliger tilgængelige via elevatorer eller nye orangerier. I Bekkersgård Vænge sammenlægges tilgængelighedsboliger delvist for øget rummelighed. Ved Folehaven bibeholdes størrelsen, men badeværelser tilpasses til bedre tilgængelighed.



Kan jeg få en tagbolig?

Som beboer i Elleparken har du også mulighed for at blive skrevet op til en af de nye tagboliger. Pt. er der dialog med Kommune omkring hvordan ventelisten skal håndteres. Se priseksempler under "Eksepler på husleje"

Hvor og hvornår ?

Informationsmøde:
Tirsdag d. 12. marts 2024 kl. 19-21

Beboere vil på informationsmødet have mulighed for at modtage plantegninger af de enkelte boliger efter renovering samt en komplet oversigt over huslejeændringerne før og efter renoveringen.

Ekstraordinært afdelingsmøde:
Tirsdag d. 19. marts 2024 kl. 19-21

Begge møder afholdes i Beboerlokalet, Vinhaven 4, 2500 Valby.

Tilmelding ikke nødvendig.



Lydorangerier og støjafskærmninger

Foruden renovering og opdatering af boligerne har det for Landsbyggefonden været et vigtigt element i Helhedsplanen, at Elleparken skærmes fra trafik støj. Derfor etableres der støjafskærmninger og lydorangerier, som skal afskærme tre af gårdrummene fra trafikstøjen fra Folehaven. Støjafskærmninger og lydorangerier etableres ved udkørslerne mod Folehaven. Ved lydorangerierne etableres der samtidigt elevator og ny trappe til de tilgængelighedsboliger, som etableres omkring lydorangeriet. Elevatoren udføres, så den samtidigt kører ned til kælderen og skaber adgang til vaskeriet.

I forbindelse med at vejadgangene mod Folehaven lukkes, forskønnes og opdateres de bagvedliggende gårdrum med nyt udeinventar, legeredskaber mv.