

# Helhedsplan AAB afd. 88 Fuglsangpark



## Kære beboere i Fuglsangpark

Afdelingsbestyrelsen i Fuglsangpark (AAB afd. 88), har i henhold til boligforeningens vedtægter, indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning om helhedsplan for Fuglsangpark.

Mødet afholdes:

**Onsdag den 25. november 2020, kl. 20.15 i kantinen på Lyngholmskolen, Hvilebækgårdsvej 1, 3520 Farum.** Inden mødet afholdes **orienteringsmøde om helhedsplanen fra kl. 19-20.** For information og tilmelding se venligst omdelte invitation.

## Status på helhedsplanen

I 2015 blev den første udgave af helhedsplanen fremlagt for beboerne, som stemte ja til at AAB undersøgte støttemulighederne hos Landsbyggefonden. Det igangsatte en lang proces, med tekniske undersøgelser, en tilstandsrapport, nye radonmålinger, udførelse af prøveventilationsanlæg og ikke mindst drøftelser med Landsbyggefonden om hvilke tiltag de kunne støtte. Landsbyggefonden har nu meldt tilbage på ansøgningen, og vi er klar til at stemme om helhedsplanen og økonomien.

## Hvad er med i helhedsplanen?

I den reviderede helhedsplan er følgende med:

- **Tagenes** levetid er ved at være opbrugt, kombineret med uheldige bygningsdetaljer og utætheder. Bestyrelsen anbefaler at skifte tagene og få isoleret bedre.
- **De lette træfacader** på karnapperne er nedslidte med revner, utætheder og råd i bræddebeklædning. Bestyrelsen anbefaler at udskifte, og efterisolere de lette facader.
- **Altangange og udvendige trapper i træ/stål** er i meget dårlig stand. Bestyrelsen anbefaler at udskifte og renovere altangange og udvendige trapper.

- **Ventilation og indeklime** 30% af boligerne har et radonniveau, der overstiger grænseværdien. Derfor er der udført tre prøveanlæg i boliger med forhøjet radonniveau. I alle tre boliger har målinger vist en stor effekt af ventilationsanlæggene, og radonniveauet er nu målt til at være langt under grænseværdien. Afdelingen oplever desuden løbende problemer med skimmelsvamp, som et ventilationsanlæg vil forebygge. Derfor anbefaler bestyrelsen at der etableres ventilationsanlæg i alle boliger.

- Samlet set vil isolering af tag og de lette facader, samt en bedre fordeling af varmen når ventilationsanlæg er installeret, give en bedre varme-udnyttelse i boligerne.

## Hvad sker der nu?

Hvis afdelingsmødet stemmer ja til helhedsplanen, ansøger AAB på vegne af afdeling 88, Furesø Kommune om skema A, som er myndighedernes godkendelse af de skønnede byggeomkostninger. Vores rådgivere laver herefter tegninger, og entreprenørerne giver tilbud. Hvis priserne holder sig indenfor budgettet, forventer vi at begynde at bygge i starten af 2022.

## Økonomisk konsekvens af helhedsplanen

### Håndværkerudgifter:

Tagværk:	35,52 mio. kr.
Facader og gavle:	11,83 mio. kr.
Altan, altangange og udvendige trapper:	3,18 mio. kr.
Ventilation:	10,14 mio. kr.
Byggepladsomkostninger:	3,33 mio. kr.
Uforudsete udgifter:	3,51 mio. kr.
<b>Håndværkerudgifter i alt</b>	<b>67,51 mio. kr.</b>

### Øvrige omkostninger:

Totalrådgivning:	4,05 mio. kr.
Beboerkoordinator:	1,01 mio. kr.
Byggetilladelse:	0,64 mio. kr.
Byggesagshonorar:	1,47 mio. kr.
Lånefinansieringsomkostninger:	1,53 mio. kr.
Bidrag til byggeskadefonden:	0,78 mio. kr.
Forundersøgelser:	3,79 mio. kr.
Andre øvrige omkostninger:	1,45 mio. kr.
<b>Øvrige omkostninger i alt</b>	<b>14,71 mio. kr.</b>

**Samlet anskaffelsessum inkl. omk. 82,22 mio. kr.**

## Hvilken huslejestigning

<b>Anlægsudgifter i alt</b>	<b>82,22 mio. kr.</b>
Herunder støttede:	11,68 mio. kr.
Herunder fordelte arbejder:	8,60 mio. kr.
Herunder ustøttede arbejder:	61,45 mio. kr.

### Tilskud:

Kapitaltilførsel (1/5 ordning):	0,50 mio. kr.
Fællespuljetilskud (LBF):	2,92 mio. kr.
Trækningsretstilskud:	16,44 mio. kr.
<b>I alt</b>	<b>19,86 mio. kr.</b>

<b>Netto anlægsudgift til lånefinansiering</b>	<b>62,36 mio. kr.</b>
Samlet realkreditydelse:	2,48 mio. kr./år

### Årlige tilskud:

Huslejestøtte/tilskud fra AABs dispositionsfond/Supplerende LBF-driftslån*	624.000 kr./år
Fritagelse for pligtmæssig indbetaling til Dispositionsfondens*	1.346.000 kr./år
<b>I alt</b>	<b>1.970.000 kr./år</b>

**Kapitaludgifter, der skal dækkes med boligafgiftsforhøjelser 508.082 kr./år**

**Hvilket svarer til 8,2% huslejestigning**

\*Kræver endelig godkendelse af OB på møde d.2 dec.

## Husleje pr. m<sup>2</sup> før og efter helhedsplanen

Den generelle huslejestigning som følge af helhedsplanen vil være 8,2% per bolig.

AAB Afdeling 88 - Helhedsplan						
Beregning af boligafgiftsforhøjelser for de tre almindelige boligtyper					Efter renoveringen	
Rum	m <sup>2</sup>	Boligafgift 01.01.2020	Pris Pr. m <sup>2</sup> før	Generel forhøjelse	Ny boligafgift	Pr. m <sup>2</sup>
2	60,5	5.034,00 kr.	998,48 kr.	412,00 kr.	5.446,00 kr.	1.080,20 kr.
3	87,5	7.281,00 kr.	998,54 kr.	596,00 kr.	7.877,00 kr.	1.080,27 kr.
4	100,3	8.341,00 kr.	997,93 kr.	683,00 kr.	9.024,00 kr.	1.079,64 kr.

\*Vær opmærksom på, at der dertil kan komme yderlige drift- og vedligeholdelseskostninger, der kan påvirke jeres husleje.

### Hvornår stiger lejen?

Lejeforhøjelsen bliver iværksat, når byggearbejderne er gennemført.

### Tidsplan

Byggeriet forventes påbegyndt i starten af 2022, og byggetiden regnes at vare ca. 2 år.

Byggeriet forventes at være afsluttet i løbet af 2023.

### Information

Der vil løbende i hele byggeperioden blive udsendt information til beboerne, så alle kan holde sig orienteret. Der vil i nødvendigt omfang blive tilknyttet en beboerkoordinator til projektet. Beboerkoordinatorens rolle er at være kontaktperson mellem beboer, byggeledelse og entreprenør samt at sørge for varslinger, nøgler mv.

**AFDELINGSBESTYRELSEN ANBEFALER,**

**AT I STEMME JA TIL HELHEDSPLANEN**

**Med venlig hilsen Bestyrelsen i AAB afd. 88,  
AAB BYG og Mangor & Nagel Arkitekter**

