

Furesø Kommune  
Stiager 2  
3500 Værløse

*Fremsendt pr. e-mail*

### **41060091 Farum Midtpunkt – Låneansøgning renovering af indre gangstrøg**

Hermed ansøges om godkendelse af projekt om renovering af indre gangstrøg samt låneoptagelse forbundet med projektet i boligafdelingen Farum Midtpunkt, Furesø Boligselskab.

#### **Sagens parter**

Bygherre er Furesø Boligselskab, der har nedsat en følgegruppe i sagen. I følgegruppen deltager, udover de beboerdemokratiske repræsentanter, også tekniske rådgivere fra Domus A/S med underrådgivere fra Dominia A/S samt byggeforretningsfører fra KAB, der administrerer Furesø Boligselskab.

#### **Beskrivelsen af Farum Midtpunkt**

Bebyggelsen består af 25 blokke, hvor to blokke indeholder et plejecenter, bofælleskab, m.m., som er en selvstændig enhed. I de to blokke findes familieboliger på den øverste etage i begge blokke samt i dele af stueetagen i den ene blok. Afdelingen har i alt 1.580 boliger.

Tre blokke er placeret mod Frederiksborgvej, mens de øvrige blokke er placeret i fire grupper omkring hver sin stamvej. Blokkene har alle et parkeringsareal på terræn, hvorfra spindeltrapper fører til ankomstetagerne. I niveau med ankomstetagerne findes et stisystem gennem hele afdelingen.

Der er adgang til blokkene enten fra stisystemet via gavldøre eller fra P-arealet via spindeltrapper. På ankomstetagerne er der et indre gangstrøg i hele blokkens længde, hvorfra der dels er adgang til boliger og dels til trapper til næste niveau, hvor der også er adgang til boliger. Hver blok har cirka 50 boliger, bortset fra de tre blokke mod Frederiksborgvej, der har en anden opbygning med flere boliger.

Afdelingen er beliggende Palholmterrasserne, Bybækterrasserne, Nygårdterrasserne samt Birkhøjterrasserne i Farum på matr.nr. 15z Farum By, Farum.

#### **Baggrund og formål med projektet**

De eksisterende gangstrøg fremstår mange steder dunkle med ikke tilfredsstillende belysning, hvilket kan skabe utryghed.

23. august 2018

#### **KAB**

Vester Voldgade 17  
1552 København V

T 33 63 10 00

kab@kab-bolig.dk  
www.kab-bolig.dk

CVR. nr. 56 81 59 10

#### **Telefonisk henvendelse**

Man-ons	09.00-15.30
Torsdag	10.00-18.00
Fredag	09.00-13.00

#### **Personlig henvendelse**

Man-tirs	10.00-14.30
Onsdag	Lukket
Torsdag	10.00-18.00
Fredag	10.00-12.00

#### **Kontaktoplysninger**

Bente Heltberg  
Projektleder

T 33 63 12 89

bhe@kab-bolig.dk

Den nuværende gulvbelægning med fliser er slidt og har svært ved at modstå de mange forskellige påvirkninger. Fliserne er svære at rengøre, da det kun er muligt at støvsuge og feje. Det er ikke muligt at vaske eller skrubbe med vand, fordi vandet trænger ned gennem fugerne og ødelægger de underliggende konstruktioner.

Fliserne ligger på et grusunderlag, der har optaget meget forskellig væske gennem tiden, hvilket ind imellem giver lugtgener. Belægningen giver også støjgener, da fugerne mellem fliser er medvirkende til støj, når der køres med indkøbsvogne m.m.

Sagen har været diskuteret gennem flere år, og har baggrund i et ønske om en modernisering af de indre gangstrøg, så de fremstår mere tidsvarende og mere tiltrækkende – også for kommende beboere.

### **Prøvefelt**

Der er blevet udført et prøvefelt, som viser projektets udformning. De gamle fliser og grusunderlag er blevet fjernet, og der er opbygget ny gulvkonstruktion med isolering, betonlag, nye fliser og nye tætte fuger.

Belysningen er ændret og er nu indirekte, blændfri belysning placeret i stålprofiler på en række træbetonplader på loftet. Der er også opsat lys-skinne foran indgangsdøre til nogle af boligerne og over husnummeret.

Loftspladerne er akustikregulerende, så akustikken er forbedret. Samtidig er fugerne mellem fliser mindre, så støj fra indkøbsvogne mindskes.

Ved spindeltrappen er der opsat træbetonplader på loft og vægge, og på loftet er opsat ny belysning i stålprofil.

### **Projektet**

Det endelige projekt planlægges udført som prøvefeltet med nogle få justeringer. Projektet indeholder også den almindelige malerturnus for gangstrøgene, og modernisering af de fælles elinstallationer.

Projektets helt store udfordring er selve logistikken. Nogle af arbejdsprocesserne betyder, at der på bestemte dage ikke er adgang for andre end håndværkerne. Det vil sige, at beboerne ikke har uhindret adgang til og fra boligen i den almindelige arbejdstid.

I nogle perioder vil nogle af spindeltrapperne fra P-arealet været spærret for færdsel, da der her skal transporteres materialer op og ned, og da vægge og loft skal renoveres.

### **Planlægning og udførelse**

Projektet opdeles i etaper med omkring tre blokke i hver, hvor der arbejdes samtidig. Arbejdet i en blok udføres i moduler og sektioner. En sekti-

on er de tre til fire husnumre, som er placeret omkring en spindeltrappe. Hvert husnummer er et modul.

Der er mange delopgaver, og under nogle af dem er der begrænset adgang til og fra boligen. Nedenstående er en overordnet beskrivelse af arbejdsgangen i et modul med særlig vægt på de dage, hvor der er begrænset adgang til boligerne.

Når byggepladsen er etableret, er første opgave at fjerne fliser og grus. Her er det ikke muligt at færdes for andre end håndværkere.

Så går der nogle dage med forberedelser, og så kommer endnu nogle dage med begrænset adgang, hvor der lægges isolering og armeringsjern, og derefter støbes betonlaget.

Derefter kommer nogle dage med andre opgaver, før fliserne lægges, hvor der igen kun er adgang for håndværkere. Når fliserne er hærdet, skal der fuges mellem fliserne, og her er der igen begrænset adgang.

Der forventes 6-8 dage med begrænset adgang for hvert modul. Uden for almindelig arbejdstid vil der blive udlagt gangplader, så beboerne kan færdes til og fra boligen.

Spindeltrapper vil være spærret i nogle perioder. På nogle dage vil det blot være i arbejdstiden, men under selve renoveringen af vægge og lofter ved en spindeltrappe, vil der i en periode på omkring 2 uger ikke være adgang. De andre spindeltrapper i blokken vil være åbne i den periode.

Nogle beboere kan have særlige behov for færdsel til og fra boligen, og her vil projektet forsøge at hjælpe.

Arbejdet i en blok forventes at vare omkring seks måneder bortset fra den lange blok mod Frederiksborgvej (Vestblok A), der vil have en længere byggetid.

Renoveringen af en spindeltrappe forventes at vare omkring to uger. Der vil hele tiden mindst være en spindeltrappe åben.

Før arbejdet går i gang vil der blive holdt informationsmøder, og der vil blive varslet om de forskellige processer m.m., når arbejdet går i gang.

### **Beslutningsproces**

Prøvefeltet var åbent for besigtigelse af interesserede beboere i februar måned, hvor der også blev afholdt informationsmøde. Her blev projektet gennemgået, og der var mulighed for debat, at stille spørgsmål og komme med forslag og ændringer til projektet.

Projektet er blevet fremlagt på to afdelingsmøder (Blokrådsmøder). Først blev givet en orientering og gennemgang af sagen, og på det efterfølgende blev sagen fremlagt til beslutning – se bilag 1.

Projektet blev besluttet på Blokrådsmødet den 5. december 2017 – se bilag 2.

Organisationsbestyrelsen er løbende orienteret om sagen, og den formelle godkendelse af projekt og låneansøgning skete på organisationsbestyrelsesmødet den 18. april 2018 – se bilag 3.

### **Afdelingens økonomi**

Afdelingens regnskab 2016-17 viste et overskud på 1.426.475 kr., hvilket skyldtes både merindtægter og mindre udgifter på en række forskellige poster – se bilag 4.

I Budget 2018-19 henlægges 37 mio. kr. til planlagt og periodisk vedligeholdelse, og der planlægges anvendt 42,9 mio. kr. – se bilag 5.

Huslejen er 896 kr./m<sup>2</sup> pr. 1. juli 2018.

### **Budget for projektet**

Budgettet for projektet er opdelt i tre hovedpunkter: håndværkerudgifter, administrative omkostninger og gebyrer – se bilag 6.

Budgettet for håndværkerudgifter er baseret på estimater over de forskellige delopgaver. De dyreste delopgaver er lægning af fliser, belysning, støbning af betonlag og fjernelse af de eksisterende fliser og grusunderlag.

#### Håndværkerudgifterne

Tømrer	11,6 mio. kr.	
Murer	56,6 mio. kr.	
Smed	3,0 mio. kr.	
Maler	7,7 mio. kr.	
El	30,6 mio. kr.	
Byggeplads, miljø, vinter m.m.	19,5 mio. kr.	129,0 mio. kr.

#### Administrative omkostninger

Rådgiver, tryk m.m.	5,7 mio. kr.	
Byggesagshonorar, 1-års og 5-års m.m.	3,0 mio. kr.	
Revision, forsikring m.m.	0,7 mio. kr.	
Låneomkostninger	5,8 mio. kr.	15,2 mio. kr.

#### Gebyrer

Byggeskedefonden m.m.		<u>1,6 mio. kr.</u>
-----------------------	--	---------------------

Samlet anlægssum		<u>145,8 mio. kr.</u>
------------------	--	-----------------------

### Finansiering – huslejekonsekvens

Det samlede budget er i alt 145,8 mio. kr. Projektet lånefinansieres med et 30 årigt realkreditlån bortset fra prøvefeltet, der er dækket af henlagte midler.

Kreditforeningerne kræver kommunal garanti på grund af afdelingens øvrige belåning – se bilag 7.

Den årlige låneydelse vil være 7,8 mio. kr., og heraf vil 5 mio. kr. være dækket gennem en nedsættelse af henlæggelserne.

Dette vil give en huslejestigningen på 1,6 %, hvilket betyder en månedlig stigning på henholdsvis 66 kr. (56 m<sup>2</sup> bolig), 89 kr. (75 m<sup>2</sup> bolig) og 154 kr. (130 m<sup>2</sup> bolig) indtil lånet er tilbagebetalt efter 30 år. Stigningen gennemføres, når projektet er afsluttet.

#### Finansiering

30 årigt realkreditlån	142,9 mio. kr.
Henlæggelsesmidler til prøvefelt m.m.	<u>2,9 mio. kr.</u>
I alt	<u>145,8 mio. kr.</u>
Årlig låneydelse	7,9 mio. kr.
Driftsbesparselse belysning	0,5 mio. kr.
Nedsættelse af henlæggelser	<u>-5,0 mio. kr.</u>
I alt årlig ydelse	<u>2,4 mio. kr.</u>
Svarer til en lejestigning på 1,6 %	

#### Henlæggelser

Henlæggelserne foreslås reduceret med 5 mio. kr., som dækker en del af låneydelsen. Reduktionen vil først træde i kraft, når projektet er afsluttet.

Langtidsbudgettet revideres og ajourføres årligt. På langtidsbudgettet er der afsat midler til gangstrøg, til lovliggørelse af fælles elinstallationer m.m. Disse aktiviteter bliver udført i projektet, så der skal ikke hensættes længere. Der er også afsat midler til maling af de indre gangstrøg hvert 5. år, og én turnus er indeholdt i projektet. Disse aktiviteter vil sammenlagt med andre mindre reguleringer give 5 mio. kr. årligt.

#### Tidsplan

Da sagen blev vedtaget i Blokrådet, blev projektet sat i gang. Først projekteres færdigt, og derefter skal opgaven udbydes til entreprenører. Samtidig skal Furesø Kommune godkende låneoptagelsen og projektet.

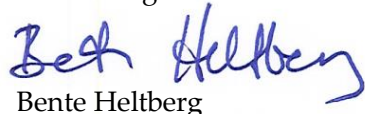
Byggestart forventes til april 2019, og byggeperioden forventes at være 1½ - 2 år.

Projektering	december 2017 – august 2018
Udbud og licitation	september 2018 – december 2018
Kontrakt og forberedelser	januar 2019 – marts 2019
Byggestart	april 2019

### **Indstilling**

Det indstilles, at Furesø Kommune godkender projektet og den deraf følgende låneoptagelse på 142,9 mio. kr. med kommunal garanti.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink that reads 'Bente Heltberg'.

Bente Heltberg

### **Bilag:**

1. Oplæg til reovering af gangstrøg (blokrådsmøder nr. 509 og 510)
2. Referater fra afdelingsmøder (blokrådsmøde nr. 509 og 510)
3. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde 18. april 2018
4. Regnskab for Farum Midtpunkt 2016-17
5. Budget for Farum Midtpunkt 2018-19
6. Budget for reovering af gangstrøg
7. E-mail fra kreditforening angående kommunal lånegaranti