

Helhedsplan - Renovering



Til beboerne i Afdeling 17 - Skoleparken 1
Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe

Nyhedsbrev 02 - april 2015

**Informationsmøde den 27. april 2015
kl. 18.30 i Stengårds Skoles aula.**

Sammen med dette nyhedsbrev har du også modtaget invitation til informationsmødet.

Vi håber naturligvis, at se rigtig mange beboere ved informationsmødet, men vil her kort orientere om helhedsplan og den forestående renovering af Skoleparken.

Baggrund for helhedsplanen

Som beskrevet i første nyhedsbrev blev der i 2011/2012 gennemført tilstandsundersøgelser af Skoleparken.

Baggrunden for undersøgelserne var afdelingsbestyrelsens og boligselskabets erkendelse af behov for fremtidssikring af bebyggelsen og ønske om at få overblik over huslejeudviklingen.

Undersøgelsesresultaterne viste en lang række bygningsmæssige svagheder, svigt, skader mm, og alle disse forhold blev anbefalet afhjulpet.

Grundet renoveringsforslagets omfang og da tilknyttet budget langt overstiger, hvad bebyggelsen selv kan finansiere indenfor en tålelig huslejestigning, blev Landsbyggefonden søgt om støtte til finansiering af renoveringsarbejderne.

Omfanget af forslag til helhedsplan er beskrevet på de følgende sider af dette nyhedsbrev.

Tidsplan

Aktuelt gennemfører de tekniske rådgivere registreringer i bebyggelsen og forbereder det videre

forløb med konkretisering af renoveringsforslag, oplæg til tilvalg mm.

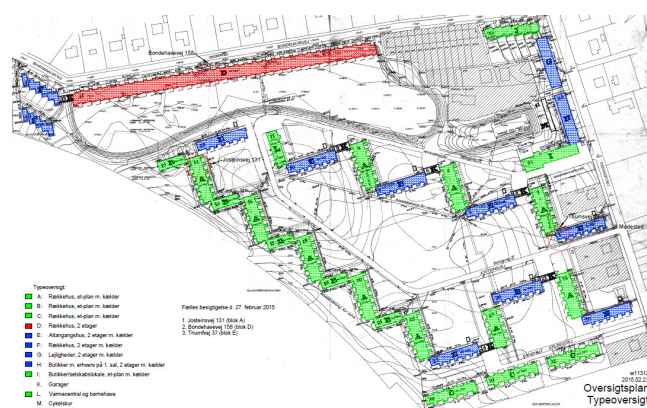
I perioden maj – oktober 2015 udarbejdes oplæg til det projektforslag, som i løbet af efteråret fremlægges til beboernes endelige godkendelse. I denne periode arbejdes også i fokusgrupper.

Såfremt beboerne støtter renoveringens gennemførelse indsendes efterfølgende Skema A ansøgning til Gladsaxe Kommunen og Landsbyggefonden.

I løbet af 2016 udarbejdes projekt, afprøves løsninger på en blok og der afholdes licitation.

Stemmer tilbud med budget indsendes omkring årsskiftet 2016/17 skema B ansøgning for Kommunens og Landsbyggefondens endelig accept af projektet.

Fra primo 2017 til medio 2018 udføres renoveringsarbejderne i bebyggelsen.



Helhedsplanens omfang

Nedenfor beskrives de generelle renoveringsarbejder for henholdsvis rækkehusene og altangangshusene.

GENERELLE RENOVERINGSTILTAG FOR RÆKKEHUSENE OG ALTANGANGSHUSENE



- 1 Tag**

Der foretages en gennemgribende renovering af taget inkl. taghætter og stern. Taget isoleres i overensstemmelse med det gældende Bygningsreglements krav. Den nye tagkonstruktion udføres udluftet. Tagrender udskiftes til zinkrender. Tagnedløb udskiftes til zinknedløb.
- 2 Lette facader**

De lette facader udskiftes, eller der foretages en gennemgribende renovering. Facaderne isoleres i henhold til det gældende Bygningsreglements krav.
- 3 Tunge facader**

De tunge facader og gavle efterisoleres. Facaderne pudses for at bevare bebyggelsens arkitektoniske fremtoning.
- 4 Vinduer og døre**

Eksisterende vinduer og døre inkl. kældervinduer udskiftes til træ/alu inkl. sålbænke.
- 5 Terrændæk**

Det eksisterende terrændæk i boligerne, hvor der ikke forekommer kælder, opbrydes, og der opbygges et nyt terrændæk med isolering i henhold til det gældende Bygningsreglementets krav inkl. kapillarbrydende underlag. Der etableres alene nye gulve efter arbejder på terrændæk.
- 6 Vand**

Vandinstallationerne i boliger, kældre og terræn udskiftes.
- 7 Afløb**

De eksisterende afløbsinstallationer udskiftes.
- 8 Varme**

De eksisterende radiatorer udskiftes og omplaceres.
- 9 Ventilation**

Der etableres balanceret, mekanisk ventilationsanlæg med indblæsning, udsugning og varmegenvinding samt eventuelt solcelleanlæg.
- 10 EL**

Tavler for fællesinstallationer og i boligerne udskiftes. El-installationer i kældre og boliger udskiftes og moderniseres. Der etableres ny belysning i kældre, ved boligerne og på blokkene.
- 11 Badeværelse og køkken**

Oplæg til etablering af nye badeværelser og køkkener inkl. emhætter.
- 12 Indvendige vægge**

Indvendige vægge og paneler skimmelrenoveres. Der lydisoleres mellem boligerne.
- 13 Kældernedgange**

De eksisterende kældernedgange øges i bredden som følge af facadeisoleringen. Betonskader på trin, repos og vægge udbedres.
- 14 Kloak og dræn**

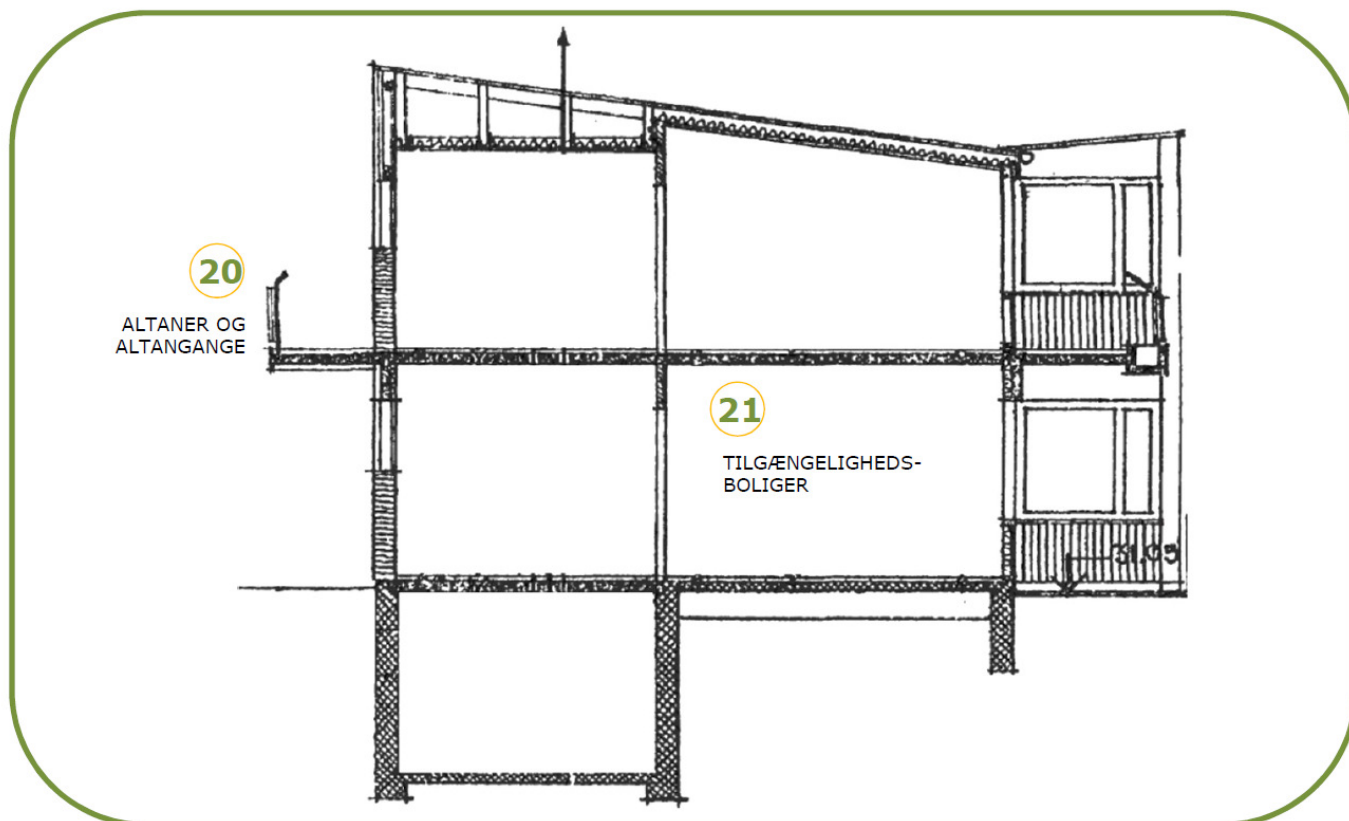
Der etableres dræn omkring bygningerne. Eksisterende brønde terrænreguleres og pumpebrøndene renoveres. Den oprindelige faskineløsning reetableres. Eventuelt LAR.
- 15 Terræn og miljø**

Diverse mindre renoveringsarbejder på sekundære bygninger m.m. Nye plankeværker på indgangssiden ved A-blokke. Halvmurene ved E-blokke renoveres.

I altangangshusene udføres supplerende nedestående arbejder.

Blok G, H og I er ikke omfattet af renoveringsarbejderne.

SUPPLERENDE RENOVERINGSTILTAG FOR ALTANGANGSHUSENE



20 Altaner og altangange
De eksisterende altaner nedbrydes, og der oplægges nye stålaltaner. Altanerne udføres med fald væk fra facaden.

Altangangene udvides i forbindelse med efterisolering af facaderne, således at bygningsreglementets krav om en fribredde på 1,3 meter overholdes.

Økonomi

Den samlede anlægsudgift for helhedsplanens gennemførelse er anslået til ca. kr. 378,5 mio.

Landsbyggefonden har udmeldt at, af den samlede udgift kan ca. kr. 213 mio. finansieres med støttede lån med låneydelse på 4,2 %.

Den resterende anlægsudgift finansieres med ustøttede lån med låneydelse på 6 %, lån fra dispositionsfonden samt tilskud fra trækingsretsmidlerne.

21 Tilgængelighedsboliger
Der etableres 50 tilgængelighedsboliger i stueetagen i Blok E (opgang 1, 4, 7, 10, 12, 23, 26, 29). I boligerne etableres større køkken og bad.

De årlige låneydelser på støttede og ustøttede lån indebærer imidlertid fortsat for høj huslejestigning.

Landsbyggefondens finansieringsskitse forudsætter derfor, at afdelingen bevilges lån fra dispositionsfonden samt kapitaltilførsel. Hertil kommer fritagelse for bl.a. pligtmæssige bidrag samt besparelser på driftsbudgettet.

Det samlede finansieringsforslag samt tilskud fra boligselskabet behandles for tiden i organisationsbestyrelsen.

Med forbehold for bevilling af de forudsatte tilskud vil den årlige husleje pr. m² stige til ca. kr. 1.025 – herfra skal trækkes varmebesparelse på ca. kr. 30 pr. m². Dette vil for en bolig på 80 m² med månedlig leje på kr. 5.512 betyde stigning til kr. 6.812 .

Økonomi og huslejekonsekvenser vil blive uddybet, når renoveringsforslaget fremlægges til endelig beslutning efteråret 2015.

Genhusning

Som udgangspunkt skal alle beboerne genhuses under renoveringen.

Med henblik på at sikre tilstrækkeligt antal genhusningsboliger i afdelingen, genudlejes fraflyttede boliger nu kun på midlertidige kontrakter.

Boligselskabet vil udsende spørgeskemaer til alle beboere for at få overblik over genhusningen.

I forbindelse med genhusningen står beboerne selv for ned- og udpakning, mens flyttefirma tilknyttes til at forestå den praktiske del med flytning af alt bohøve.

De tilknyttede tekniske rådgivere og boligselskabet er endvidere i gang med planlægning af rækkefølge og etaper.

Organisation og nedsættelse af fokusgrupper

Overordnet set har boligselskabet, som bygherre ansvaret for at sikre byggesagens gennemførelse så lovgivning og byggetekniske krav efterleves.

Herudover har boligselskabet ansvaret for at realisering sker indenfor de givne krav til tid, økonomi og kvalitet.

Til støtte for boligselskabet under byggesagens gennemførelse er knyttet en byggeforretningsfører samt et team af tekniske rådgivere.

Væsentligt for hele processen er, at renoveringsarbejderne drøftes og bearbejdes via beboerinvolvering.

Dette sker primært gennem tæt samarbejde og dialog med det nedsatte byggeudvalg, hvor hele afdelingsbestyrelsen er repræsenteret.

Der vil også blive nedsat fokusgrupper, hvor særligt interesserede beboere kan tage del i drøftelserne om specifikke emner.

Der stiles mod nedsættelse af fokusgrupper med følgende emner:

- Tilvalg
- Køkken
- Bad
- Udearealer
- Genhusning

Umiddelbart forventes afholdt 3-5 møder i hver i fokusgruppe. Målet er, at fokusgrupperne udarbejder indstillinger til byggeudvalget, hvorefter gruppen nedlægges.

Du kan melde dig til en fokusgruppe ved mødet, men du kan også senest den 6. maj 2015 mellem kl. 19.00 og 19.30 melde dig ved at kontakte afdelingsbestyrelsen eller maile til afdelingsbestyrelsen.

Har du spørgsmål eller kommentarer til renoveringsprojektet og helhedsplanen, er du velkommen til at kontakte afdelingsbestyrelsen eller ejendomskontoret.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen/byggeudvalget