

Helhedsplan - Renovering



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

Nyhedsbrev 03 - maj 2015

Mandag den 27. april 2015 blev afholdt et særdeles velbesøgt informationsmøde om helhedsplan - renoveringen.

I alt var 117 lejermål repræsenteret ved 190 beboere og 13 pårørende, der var mødt op for at få information og stille spørgsmål.

Velkomst

Formand for afdelingsbestyrelsen Lars Ulrik Hansen bød alle de fremmødte velkommen.

Lars Ulrik orienterede kort om aftenens program og forventningerne til mødets forløb.

Endvidere oplystes, at aftenens præsentation, der i papirformat var lagt på bordene, også kan afhentes på ejendomskontoret og bliver herudover lagt på afdelingens hjemmeside.

Helhedsplan – baggrund

Merete Nielsen, Wissenberg orienterede om, at boligselskabet og afdelingsbestyrelsen tilbage i 2011 kontaktede Wissenberg grundet indeklimateproblemer og skimmel i flere boliger.

Indledningsvist blev 10 boliger besigtiget ind- og udvendigt, der blev foretaget indeklimateundersøgelse af 15 boliger samt termografering og destruktive undersøgelser af tag mm.

Om end bebyggelsen gennem årene har været vedligeholdt fint, pegede alle resultater af undersøgelserne på, behov for gennemgribende renovering af bebyggelsen.

Som konsekvens af de forestående omfattende arbejder var der blandt de involverede parter bred

enighed om, at der i renoveringsforslaget skal tænkes i helhedsorienterede løsninger med fokus på forbedring af indeklimate, energibesparelser og forbedret tilgængelighed.

Spørgsmål/svar:

Hvorfor ikke nøjes med de nødvendige arbejder, gennemført over en længere årrække?

Renoveringen kan gennemføres etapevist alene omfattende de nødvendige arbejder. Der vil ikke fra Landsbyggefonden kunne opnås støtte til finansiering af denne løsning.

Alternativt kan de nødvendige arbejder kombineres med fremtidssikringstiltag og indgå i en helhedsplan for afdelingen. Landsbyggefonden giver alene støtte til realisering af helhedsplaner.

Kan bebyggelsen holde til så omfattende renoveringsarbejder?

Forud for arbejdets udførelse gennemføres registreringer i bebyggelsen for at få viden om materialer, konstruktioner mm og tilrettelæggelse af optimale udførelsesmetoder.

Er der søgt EU-støtte til gennemførelsen?

Til dato har der primært været fokus på, at afklare Landsbyggefondens støttemuligheder.

Er der indarbejdet bæredygtige ideer i helhedsplanen?

Aktuelt tjekkes strømforbruget i vaskeriet med overvejelser om energien hertil kan hentes via solcelleanlæg.

Alle involverede inkl. Gladsaxe Kommune er indstillet på indarbejdelse af flest mulige rentable energibesparende tiltag.

Helhedsplan – omfang

Michelle Herreholm, Wissenberg supplerede kort den udsendte beskrivelse af omfang.

Med de aktuelle registreringer i bebyggelsen vil rådgiverholdet i det videre forløb arbejde sig ind på konkrete løsninger, materialevalg, forslag til evt. forbedringer mm.

Spørgsmål/svar:

Hvordan håndteres individuelt udførte arbejder som f.eks. overdækkede terrasser og udestuer?

Alle boliger registreres ud- og indvendigt inden renoveringsarbejderne påbegyndes. Godkendte og ikke afskrevne arbejder kompenseres økonomisk.

Overdækninger og lign. fjernes og genopsættes ikke efterfølgende.

Der kan i forbindelse med projekteringen blive udarbejdet tegninger for fremtidige generelle løsninger. Dette skal afklares i fokusgruppen om tilvalg.

Fjernes asbest i forbindelse med renoveringen?

Som del af projektet udarbejdes plan for miljøsanering omfattende: fjernelse af asbest, PCB, blyholdig maling og tilsvarende, på de bygningsdele, der indgår i renoveringen..

Vil sætningsrevner blive afhjulpet effektivt i forbindelse med renoveringen?

De visuelle besigtigelser og registreringer suppleres på nogle områder af f.eks. geotekniske undersøgelser. Dette for at afklare årsag samt sikre grundlaget for langtidsholdbare løsninger.

Genopsættes vægge, som beboere har nedtaget.

Nej - ikke umiddelbart. Måtte der i nogle boliger konstateres særlige forhold, drøftes disse med beboerne.

Hvordan håndteres nye køkkener og nyistandsatte badeværelser?

Som udgangspunkt ønskes nye køkkener og badeværelser bevaret. Der skal dog udføres arbejder ved installationer og overflader, der kan indvirke på mulighederne for at bevare frem for at udskifte, men det aftales individuelt med pågældende beboere.

Hvordan sikres godt håndværk og gode arbejdsforhold?

Ved udbud stilles krav til entreprenørfirmaerne om danske arbejdsvilkår og aflønning.

Tilgængelighedsboliger

Torben Juul, Zeso Architects gennemgik den foreløbige skitse for indretning af tilgængelighedsboligerne i stueetagerne i altangangshusene.

Der arbejdes fortsat med indretningen og rådgiverne er opmærksomme på, at der skal findes en løsning for overtøj, sko mm lige indenfor hoveddøren.

Cirklerne på skitserne angiver venderadius for kørestolsbrugere.

Ved opførelse af nybyggeri stilles krav om, at alle boliger indrettes, så de er tilgængelige for beboere med gangbesvær, synshandicap eller andre nedsatte funktioner. Målet er at sikre, at beboerne kan være selvhjulpne i egen bolig..

Med ombygning og indretning af tilgængelighedsboliger i Skoleparken får bebyggelsen en ny boligtype, som indretningsmæssigt er som boliger i nybyggeri.

Der er ingen krav om at beboere skal have handicaps, så nuværende beboere kan efter ombygning flytte tilbage i de tilgængelighedsegnede boliger.

Er det kun gavboligerne, der ombygges?

Nej – det er alle stuelejligheder i altangangshuse-
ne, der ombygges.

Skitsen viser blot eksempler på ombygning af
henholdsvis en 2 værelses- og en 4 værelsesbolig.

Erhvervslejemål

Sideløbende med planlægning af renoveringsar-
bejderne overvejes sammen med Gladsaxe Kom-
mune, hvordan der igen kan komme liv i de tom-
me erhvervslejemål.

Spørgsmål/svar:

Kan købmandsbutik bruges lægehus?

Ideen kan indgå i overvejelser/drøftelserne.

Helhedsplan – tidsplan

Merete Nielsen orienterede om tidsplanen ved
gennemgang af nedenstående oversigt.

Tid	Aktivitet
Frem til maj 2015	Registreringer i bebyggelsen, forberedelse af videre forløb, oplæg til tilvalg mm
Maj – oktober 2015	Udarbejdelse af dispositionsforslag. Fokusgruppearbejde.
September 2015	Informationsmøde om genhus- ning.
Oktober 2015	Ekstraordinært afdelingsmøde med fremlæggelse af forslag med tilknyttet økonomi, husleje- konsekvenser mm
Oktober 2015	Indsendelse af skema A ansøgning
2016	Projektering, prøveblok, udbud og licitation. Indsendelse af skema B ansøgning.
2017 - 2018	Udførelse af renoveringsarbejdet

Helhedsplan – økonomi

Jesper Loose Smith, ABG gennemgik Landsbygge-
fondens oplæg til helhedsplanens finansiering og
huslejekonsekvenser.

Udover delvis finansiering med støttede lån forud-
sætter Landsbyggefondens bl.a., at afdelingen
bevilges lån fra dispositionsfonden samt kapitaltil-
førsel.

Organisationsbestyrelsen har derfor behandlet og
godkendt følgende:

- At der arbejdes videre med sagen og at di-
spositionsfonden dækker eventuelle udgifter
frem til endelig godkendelse, såfremt sagen
ikke gennemføres.
- At der gives driftslån på op til 8.787.000 kr.
årligt i lånets løbetid til Skoleparken 1 og at
lånet aftrappes med 9 kr. pr. m²/år efter 4
år, svarende til 165.870 kr. pr. år.
- At Skoleparken 1 fritages for indbetaling af
pligtmæssige bidrag og uamortiserede ydel-
ser i lånets løbetid (30 år).
- At der gives et lån til Skoleparken 1 på mak-
simalt 40.000.000 kr. fra dispositionsfonden
til ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder.
- At Skoleparken 1 samlet anvender minimum
11.780.000 kr. af egen trækningsret.
- At det gennemsnitlige huslejeniveau i Skole-
parken 1 efter renoveringen og inklusiv mo-
dernisering vil udgøre ca. 1.022 kr. pr. m²/år
(med en gennemsnitlig varmebesparelse på
ca. 30 kr. pr. m²/år, vil stigningen svare til en
husleje på 992 kr. pr. m²/år). Dette husleje-
niveau er, ud fra de på nuværende tidspunkt,
kendte økonomiske rammer.

Endvidere blev det understreget at sagens gen-
nemførelse kræver afdelingens, Landsbyggefon-
dens og Gladsaxe Kommunens godkendelse.

Til sammenligning med helhedsplanens forventede
årlige huslejestigning på kr. 150 kr. pr. m² er
huslejestigning for den samme anlægsudgift uden
støtte beregnet til 1.150 kr. pr. m².

Genhusning

September 2015 inviteres alle beboere til informa-
tionsmøde med genhusning på dagsordenen.

Såvel boligselskab som rådgivere er meget opmærksomme på, at hele genhusningsforløbet med alle de praktiske forhold med ned- og udpakning, usikkerhed om genhusningsboligen, genhusningsperiodens længde mm bekymrer de fleste beboere.

Alle vil derfor arbejde på, at genhusningen forløber med færrest mulige komplikationer.

Der vil blive udsendt spørgeskema om genhusningsønsker og særlige behov, som vil danne grundlag for ABG' planlægning af genhusningsforløbet.

Det er endnu ikke fastlagt, hvor renoveringsarbejdet påbegyndes og afsluttes. Men arbejdet planlægges udført i etaper med op til 60 genhusninger ad gangen og beboerne varsles, så der er god tid til planlægning og nedpakning.

Jesper Loose Smith understregede, at det ikke er muligt at søge permanent genhusning i anden afdeling. Beboere, der ønsker at flytte til anden afdeling opfordres derfor til opskrivning på ventelisten.

Spørgsmål/svar:

Kan gulvtæpper genbruges i genhusningsbolig og kan det udlægges igen ved tilbageflytning?

Nyere gulvtæpper kan formentligt flyttes og udlægges igen ved tilbageflytning.

Der gives dog ikke garantier for at tæpper eller lign. der har været udlagt i en årrække kan fjernes uden skader. Byggesagen dækker ikke udgifter til nye tæpper, gardiner eller lign.

Organisation og nedsættelse af fokusgrupper

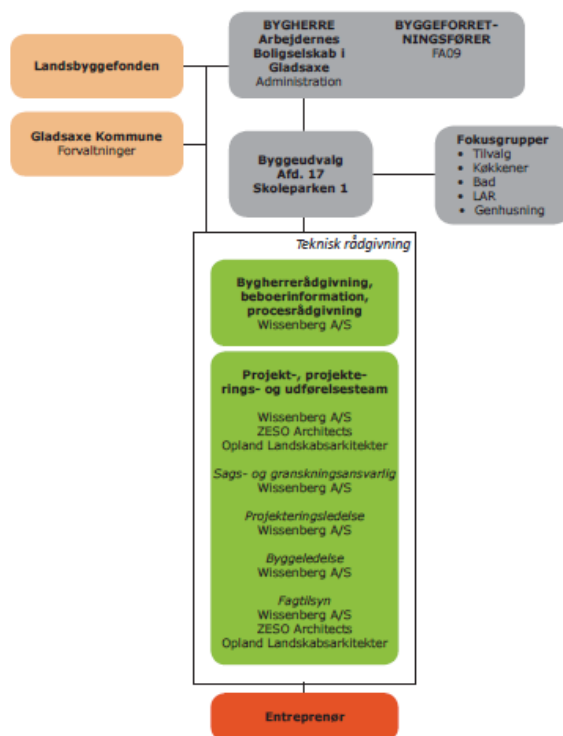
Organisationsdiagrammet med byggeudvalget i centrum blev gennemgået. De 4 foreslåede fokusgrupper knyttes til byggeudvalget.

Fokusgrupperne vil bestå af særligt interesserede beboere og arbejdsformen vil være drøftelse af oplæg i workshoplignende fora med afsluttende udarbejdelse af indstillinger til byggeudvalgets behandling.

Efter byggeudvalgets behandling af indstilling nedlægges pågældende fokusgruppe.

Der deltager repræsentanter fra byggeudvalg, administration og teknikere der opsamler ideer og forslag i et referat.

Fokusgruppernes sekretærfunktion varetages af repræsentanter fra Wissenberg eller bygherre.



Spørgsmål/svar:

Der opfordres til at arbejdet og drøftelser i fokusgrupperne bliver konstruktivt.

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

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen/byggeudvalget