

# Helhedsplan - Renovering



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

## Nyhedsbrev 13 – oktober 2016

Torsdag den 13. oktober 2016 blev afholdt et særdeles velbesøgt ekstraordinært afdelingsmøde med helhedsplanen på dagsordenen.

Mødet blev afholdt i aulaen på Stengård Skole, hvor 127 lejemaal var repræsenteret fra mødestart. Ved afstemningen var der alene beboere fra 126 lejemaal.

### Velkomst

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

Lars Ulrik Hansen præsenterede herudover de deltagende repræsentanter fra boligselskabet og rådgiverholdet. Endvidere blev oplyst, at der var en fotograf fra Gladsaxe Bladet til stede under mødet.

### 1. Valg af stemmeudvalg

Stemmeudvalget kom til at bestå af:

- Helge Petterson
- Søren Jensen
- Henning Juul Hovmand
- Patrick
- Ole



### 2. Valg af dirigent

Formand for organisationsbestyrelsen Ryno Scheil blev anbefalet som dirigent og blev også valgt uden modkandidat.



### 3. Valg af referent

Michelle Herreholm og Merete Nielsen, ingeniørfirmaet Wissenberg blev tildelt opgaven som referenter.

### 4. Godkendelse af forretningsordenen

Ryno Scheil konstaterede indledningsvist, at mødet var lovligt indvarslet.

Efterfølgende blev forretningsordenen overordnet gennemgået bl.a. med oplysning om, at hver husstand har 2 stemmer og at afstemning vil ske skriftligt.

### 5. Gennemgang af helhedsplan og nybyggeri

Merete Nielsen, Wissenberg orienterede om forslag til helhedsplan og indledte med opsummering af forløbet siden 2011.

Foråret 2012 blev de første undersøgelser og tilstandsregistreringer igangsat og siden har der været afholdt 3 informationsmøder, 1 ekstraordinært afdelingsmøde, 1 åbent-hus arrangement før dette aktuelle ekstraordinære afdelingsmøde oktober 2016.

Sideløbende har der været afholdt en række møder med Landsbyggefonden, Byrådssekretariatet samt By- og Miljøforvaltningen i Gladsaxe Kommune.

I forhold til beboerinvolvering har der maj og juni 2015 været afholdt fokusgruppemøder om:

- Genhusning
- Tilvalg – tilkøb
- Køkken og bad
- Udearealer

og i juni og september 2016 er indsatsen fortsat om:

- Udearealer
- Indretning

Ved åbent-hus og fokusgruppemøder har beboere udtrykt forventning om, at rådgiverne var længere med projektet, så afstemningsgrundlaget lå mere fast f.eks. i forhold til lejlighedsindretning og prisindhentning.

Merete Nielsen orienterede om de rådgivningsfaser byggeprojekter skal igennem og oplyste, at grundlaget for afstemning og skema A ansøgning skal ligge så tidligt i forløbet, så der ikke unødigt afholdes udgifter, hvis beboerne ikke stemmer for forslaget.

ringsværdi og i tæt dialog med Gladsaxe Kommune.

Med reference til arkitektoniske fokuspunkter gennemgik Torben Juul, de kvaliteter, der opnås ved realisering af helhedsplanen.

#### Helhedsplanen indebærer:

- Alle boliger nedrives og "genopføres".
- Alle boliger fremstår med overflader, installationer mm som nyt byggeri.
- Alle boliger er isoleret efter gældende bygningsreglement.
- Alle boliger lydisoleres efter gældende bygningsreglement.
- Nye fremtidssikrede boliger giver billigere drift.
- Alle boliger får ventilationsanlæg.
- Alle boliger bliver tætte.
- Alle boliger får optimeret bo- og varmekomfort og lave varmeudgifter.
- Alle "private kældre" bevares.
- Bebyggelsen opnår tilskud fra Nordvand til etablering af lokal afledning af regnvand.
- Bebyggelsen får solcelleanlæg på vaskeribygning og reducerer strømforbruget til vaskeri.
- Bebyggelsen opnår en CO2 besparelse på 1.289.214 kWh svarende til en besparelse på kr. 451.225.
- 36 nye boliger, der bidrager til billigere driftsudgifter.

Merete Nielsen fortsatte med redegørelse om økonomi og finansiering, hvor Landsbyggefondens udmeldte støtteramme er baseret på et anlægsbudget på ca. kr. 378,5 mio.

Som tidligere orienteret om anslår rådgiverholdet, at anlægsbudget for renoveringen ligger på ca. kr. 457 mio.

Finansiering af anlægsgudgiften og de afledte huslejekonsekvenser vil være som vist nedenfor:

Landsbyggefondens ramme	Dispositionsforslag
Anlægsbudget ca. kr. 378,5 mio.	Anlægsbudget ca. kr. 457 mio.
Huslejestigning med LBF' finansieringsskitse ca. kr. 150 pr. m <sup>2</sup> ~ 17%.	Huslejestigning med LBF' finansieringsskitse og en øget anlægsgudgift ca. kr. 288 pr. m <sup>2</sup> ~ 33%
Samlet tilskud fra boligselskabet: Engangsydelse på kr. 40 mio. + årlig låneydelse på kr. 8,8 mio. i 30 år. I alt kr. 304 mio.	Samlet tilskud fra boligselskabet: Engangsydelse på kr. 40 mio. + årlig låneydelse på kr. 8,8 mio. i 30 år. I alt kr. 304 mio.

Fra ide til udførelse		
Undersøgelser og tilstandsregistrering	Afklaring af renoveringsbehov mm	✓
Byggeprogram	Sammenfatning af krav og ønsker til byggeriet	✓
Dispositionsforslag	Forslag til opgavens løsning på grundlag af byggeprogram.	✓
Projektforslag	Bearbejdelse af dispositionsforslaget, så de for projektet afgørende beslutninger er truffet.	
Hovedprojekt	Fastlæggelse af opgaven med en detaljeringsgrad, så projektet kan danne grundlag for endelig afklaring af byggetilladelsens betingelser samt for udbud, kontrahering og udførelse	

Fra ide til udførelse		
Undersøgelser og tilstandsregistrering	✓	Forud for henvendelse til Landsbyggefonden
Byggeprogram	✓	Sideløbende med afklaring af Landsbyggefondens støttemuligheder
Dispositionsforslag	✓	Grundlag for skema A ansøgning
Projektforslag		Udarbejdes først efter skema A tilsagn
Hovedprojekt		Må først udarbejdes efter skema A tilsagn
Licitation		Grundlag for skema B ansøgning
Udførelse		Må først påbegyndes efter skema B tilsagn

Den videre bearbejdning af de forelagte skitser sker derfor først i de næste faser, hvor projektet konkretiseres i forhold til materialer, boligtyper, udearealer, tilvalg/tilkøb mm.

Torben Juul, ZESO Architects fortsatte med orientering om, at der i den videre projektbearbejdning vil blive lagt vægt på at fastholde bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter.



Rådgiverholdet vil udarbejde renoveringsløsningerne med stor respekt for bebyggelsens beva-

<b>Anlægsbudget kr. 457.341.000 fordeles på:</b>	
<b>Støttede arbejder</b> kr. 212.951.000	<b>Ustøttede arbejder</b> Kr. 244.390.000
Huslejestigning på kr. 579 reduceres ved:	Finansiering:
Pligtmæssige bidrag - 47	Lån kr. 153.790.000
Driftsbesparelser - 27	Dispositionsfond 40.000.000
Dispositionsfond/LBF - 477	Henlæggelser 31.000.000
Øvrige fritagelser - 7	Trækingsret 10.000.000
	Fællespulje/LBF 5.320.000
	Trækingsret/LBF 1.780.000
	Kapitaltilførsel 2.500.000
<b>Årlig huslejestigning pr. m2</b> kr. 21	<b>Årlig huslejestigning pr. m2</b> kr. 267
<b>Gældende årlig leje pr. m2 kr. 860</b>	
Støttet - årlig lejestigning pr. m2	- 21
<u>Ustøttet - årlig huslejestigning pr. m2</u>	<u>- 267</u>
Årlig lejestigning pr. m2 i alt	kr. 288
<b>Årlig leje pr. m2 efter renovering incl. a'conto vand kr. 1.148</b>	
<b>Forventet årlig besparelse på varme pr. m2</b>	<b>kr. - 52</b>
Årlig leje pr. m2 "privat" kælderareal kr. 100	

Såfremt der ikke stemmes for gennemførelse af helhedsplanen, vil det i stedet blive aktuelt at gennemføre nødvendige renoveringsarbejder over en 5 årig periode.

Finansiering, huslejekonsekvenser og de forhold der så vil være gældende er oplyst nedenfor:

#### **Nødvendige renoveringsarbejder - gennemført over en 5 årig periode finansieret via henlæggelserne**

Anlægsbudget ca. kr. 350 mio.

Huslejestigning ca. kr. 1.150 pr. m2 pr. år ~ til kr. 2.010

Ingen tilskud

#### **Renovering via henlæggelserne indebærer:**

- Prioritering af arbejdernes rækkefølge og omfang.
- De foreløbigt 10 lukkede boliger har første prioritet.
- Ingen boliger totalistandsættes.
- Genhusning vil være nødvendigt.
- Lejetab for lukkede boliger og tomme erhvervslejemål skal dækkes af afdelingen.

Nybyggeriet vil blive finansieret uden støtte fra Landsbyggefonden og indvirker ikke på huslejen i de eksisterende boliger.

Afslutningsvist blev gennemgået nedenstående plan for videre forløb ved ja til helhedsplanen.

- Igangsættes kommunens arbejde med lokalplan for området for efterfølgende udsendelse i offentlig høring.
- Indsendes skema A ansøgning - OBS skema A ansøgning skal behandles i Landsbyggefonden og kommunen inden årets udgang.
- Udsender kommunen nedrivningsplaner i offentlig høring.
- Når skema A tilsagn modtages – forventes januar 2017, igangsættes projektering for senere udbud og tilbudsindhentning.
- Foråret 2017 genoptages dialogen med Fokusgrupperne – emner kan være samme som tidligere, men kan også suppleres med nye.
- Boligselskabet arbejder videre med genhusningsplaner og dialog med beboerne om ønsker og muligheder.
- Stiles mod at afholde informationsmøde sidst på efteråret 2017 med orientering om projektet, tids- og etapeplan mm
- Stiles mod indsendelse af skema B i slutning af 2017.

Det blev understreget, at fokusgrupper er åbne for alle beboere. Derfor er alle velkomne, når der foråret 2017 igen inviteres til fokusgruppemøder.

### **Spørgsmål og svar**

Herefter var det tid til spørgsmål fra beboerne – spørgsmål og svar er oplyst på bagsiden af dette nyhedsbrev.

### **6. Afstemning**

Efter forespørgsel til de fremmødte beboere om alle spørgsmål var blevet besvaret gik Ryno Scheil til afstemning.

Det blev præciseret, at der stemtes om "Gennemførelse af helhedsplan omfattende nedrivning til sokkel og "genopførelse" af den eksisterende bebyggelse samt supplerende opførelse af nybyggeri".

Afstemningsproceduren blev gentaget og stemmeudvalget indsamlede efterfølgende de udfyldte stemmesedler.



Efter optælling kunne Ryno Scheil meddele følgende resultat af afstemningen:

- 208 stemmer for forslaget
- 35 stemmer mod forslaget
- 2 stemmer ugyldige
- 7 stemmer blanke

Forslaget er dermed vedtaget med stor opbakning.

### **Yderligere information**

På afdelingens hjemmeside [www.Skoleparken.dk](http://www.Skoleparken.dk) er løbende lagt nyhedsbreve og materiale om helhedsplanen.

Venlig hilsen

Organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen

Spørgsmål	Svar
Der efterlystes skitse fra havesiden, så det vises, at havemur ikke bevares. Når halvmur fjernes kan overdækninger ikke retableres.	På fokusgruppemøder har der ikke været bredt ønske om at genopføre havemure. Nuværende overdækninger kan ikke genbruges. Tegninger til nye overdækninger vil blive udarbejdet og indgå i ny designmanual.
På terrasser ønskes fliser i samme omfang som nu.	Hække mellem boliger er ved fokusgruppemøder efter ønske fra beboerne ændret til hegn, som er dyrere end hække. Afledt heraf bliver terrasser mindre.
Vil de første renoverede boliger af hver type blive fremvist for beboerne?	Ja – der vil blive holdt åbent-hus.
Er det muligt at tilvælge bedre lydisolering af vinduer?	Kommunens krav til begrænsning af støj i boliger skal overholdes. På baggrund af støjberegninger er krav netop afklaret.
Kommer der tyverisikring på terrassedør?	Detaljeret projekt er endnu ikke udarbejdet. Ønske kan indgå i overvejelser.
Kommer der solceller på beboerlokaler?	Solcellelovgivning ændres løbende. Rentabilitet for solceller på fælleshus vil blive afklaret.
Får nuværende klubber lokaler i det nye fælleshus?	Program for indretning af fælleshus er endnu ikke fastlagt.
Der mangler oplysning om farver og materialer.	En del materialer og farver afklares først i forbindelse med udarbejdelse af det detaljerede projekt. Facader bliver hvidpudsede.
Er der søgt om tilladelse til byggeri på det tidligere kemikalieaffaldsdepot?	Der er gennemført undersøgelser af jordbundsforhold. Resultat af undersøgelser drøftes med Gladsaxe Kommune.
Der er ikke vist vindue på alle badeværelser – er det korrekt?	Der stiles mod ovenlys vindue ved indeliggende badeværelser.
Overvejelser om ombygning og ny etage på J husene er ikke forståelig.	Boligselskabet er opmærksom på, at der foreslås væsentlige ændringer af J-boligerne. Beboerne i disse boliger vil blive indkaldt til særskilt møde om ombygningsovervejelser, alternative muligheder mm.
Overvejelser om omlægning af haver ved J husene er ikke forståelig.	Omlægning af haverne kan drøftes ved møde med beboerne i J-boligerne og ved kommende fokusgruppemøder. Der arbejdes og regnes på afledning af regnvandet. Over tid kan opfugtningsproblemer komme andre steder end nu.
Hvorfor byttes rundt på køkken og soveværelse, når bebyggelsen er bevaringsværdi?	Placering af soveværelse og køkken i E typerne afklares i den næste fase. Bebyggelsens bevaringsværdi omfatter kun den ydre arkitektur/geometri, mens indretning ikke er omfattet.
	Forslag til ombygning af B-boligerne skal bearbejdes yderligere i næste fase.
Er det korrekt, at der ikke er retableringspligt ved individuelle arbejder? Skal f.eks. fjernede vægge retableres ved fraflytning?	Som udgangspunkt fastholdes det oprindelige antal værelser i de enkelte boligtyper. Råderetten er dog fortsat gældende for nuværende lejere og ved fraflytning.
Vil det være muligt at få tegninger med tydelig angivelse af hvilke vægge, der er bærende?	Ja – når lejlighedsplaner er færdigbearbejdede.
Kommer der vaskemaskiner i de nye boliger?	Det vil installationsmæssigt være forberedt til beboernes tilslutning af hårde hvidevarer.
Udføres tilvalg før eller efter renoveringen?	Omfang af tilvalgsmuligheder og udførelsestidspunkter afklares i næste fase.
Vil det blive muligt at tilvælge opførelse af carporte, terrasseoverdækninger og/eller individuelle ønsker i boligerne?	Tilvalg vil blive mulige, disse afklares med alle beboerne i husorden/designmanual - men de skal holdes indenfor almene rammer og med fokus på det efterfølgende huslejeniveau. Dette har også betydning ved genudlejninger.
Hvad hvis helhedsplanen bliver dyrere ved licitationen?	Ved væsentlige ændringer ift afstemningen oktober 2016 - eksempelvis at budget ikke holder, vil der blive indkaldt til ny afstemning før arbejdet igangsættes.
Hvad hvis helhedsplanen bliver dyrere under udførelsen?	Såvel ved renovering som ved nybyggeri gælder, at økonomi max må overskrides med 2%. Dette udfordrer rådgiverne ved udarbejdelse af projekt og ved udførelse, men risiko er mindre ved nedrivning og "genopførelse" end ved renovering af eksisterende bygninger.