

Helhedsplan - Renovering



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

TEMAAVIS – september 2016

Mange beboere i Skoleparken har gennem de seneste år aktivt og interesseret fulgt med i udarbejdelsen af forslag til helhedsplan.

Arbejdet med helhedsplanen er nu så langt, at forslaget oktober 2016 fremlægges for beboerne.

Sammen med denne temaavis er omdelt:

Invitation til åbent-hus den 3. oktober kl. 16.00 – 20.00 i selskabslokalerne, Halbjørnsvej 2

samt

Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde den 13. oktober kl. 18.30 i aulaen på Stengård Skole

Målet med temaavisen er at beskrive baggrunden for helhedsplanen, redegøre for hvad den omfatter, den tilknyttede økonomi og huslejekonsekvenser samt oplyse om den umiddelbare tidsplan og videre forløb med f.eks. genhusning.

Historik og baggrund for helhedsplanen

Afdelingsbestyrelsen og boligselskabet måtte i 2011 konstatere, at antallet af boliger med indeklimaproblemer og skimmel var stigende.

Foråret/sommeren 2012 blev igangsat undersøgelser og tilstandsregistreringer af bebyggelsen.

Resultaterne af de undersøgelserne viste en lang række bygningsmæssige svagheder, svigt, skader mm, som blev anbefalet afhjulpnet ved gennemførelse af en omfattende renovering.

Da renoveringsforslagets budget langt oversteg, hvad bebyggelsen selv kunne finansiere indenfor en tålelig huslejestigning, blev Landsbygefonden søgt om støtte til finansiering af renoveringsarbejderne.

Afdelingsbestyrelsen og boligselskabets ønske var at finde fremtidssikre løsninger for den forestående renovering samt skabe et økonomisk overblik for huslejudviklingen i afdelingen.



Folder omdelt forud for møde maj 2012

Beboerne blev maj 2012 informeret om resultat af undersøgelserne og planer om at søge støtte via Landsbygefonden.

Landsbygefondens finansieringsskitse

Omkring årsskiftet 2014/15 vendte Landsbygefonden tilbage med oplæg til finansiering og huslejekonsekvenser.

April 2015 blev igen afholdt informationsmøde, dels om hvilke bygningsdele helhedsplanen omfattede dels om den tilknyttede økonomi, der var anslået til ca. kr. 378,5 mio.

Landsbygefonden meldte, at af anlægsbudgettet på kr. 378,5 mio. kunne ca. kr. 213 mio. finansieres med støttede lån med låneydelse på 4,2 %.

Den resterende del af anlægsudgiften skulle finansieres med ustøttede lån med låneydelse på 6 %, lån fra dispositionsfonden samt tilskud fra trækingsretsmidlerne.

Da den årlige låneydelse på støttede og ustøttede lån indebar for høj huslejestigning, forudsatte Landsbyggefonden også, at afdelingen skulle bevilges lån fra dispositionsfonden samt kapitaltilførsel, fritagelse for bl.a. pligtmæssige bidrag samt besparelser på driftsbudgettet.

Den årlige husleje pr. m2 var beregnet til at stige til ca. kr. 1.022 – herfra skulle trækkes varmebesparelse på ca. kr. 30 pr. m2.

Som det ses af oplysningen nedenfor omfattede helhedsplanen ikke udskiftning/renovering af alle bygningsdele og overflader.

Eksempelvis ville boliger ikke være istandsat på alle overflader ved tilbageflytning.

GENERELLE RENOVERINGSTILTAG FOR RÆKKEHUSENE OG ALTANGANGSHUSENE

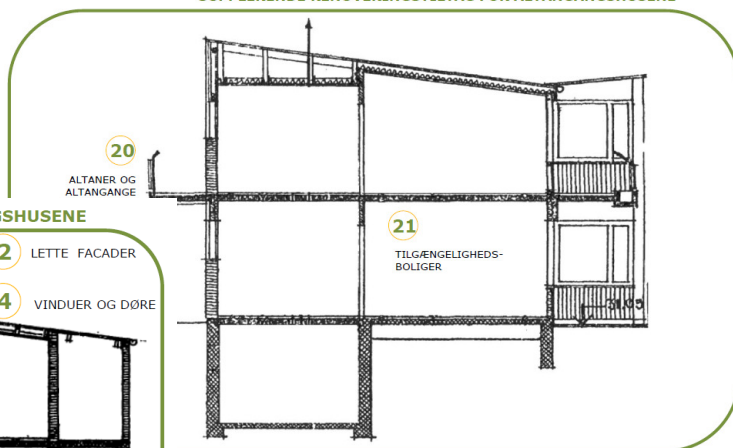


- 1 Tag**
Der foretages en gennemgribende renovering af taget inkl. taghætter og stern. Taget isoleres i overensstemmelse med det gældende Bygningsreglements krav. Den nye tagkonstruktion udføres udluftet. Tagrender udskiftes til zinkrender. Tagnedløb udskiftes til zinknedløb.
- 2 Lette facader**
De 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.
- 20 Altaner og altangange**
De eksisterende altaner nedbrydes, og der oplægges nye ståltalaner. Altanerne udføres med fald væk fra facaden.

- 8 Varme**
Forkert placerede 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 og males efterfølgende. Der lydisoleres mellem boligerne.
- 13 Kældernedgange**
De eksisterende kældernedgange øges i bredden som følge af facadensisoleringen. 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.
- 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.

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

SUPPLERENDE RENOVERINGSTILTAG FOR ALTANGANGSHUSENE



Helhedsplan - dispositionsforslag 2015

Med det skønnede anlægsbudget og den udmeldte finansieringsskitse arbejdede alle involverede parter henover forår/sommer 2015 med udarbejdelse af et såkaldt dispositionsforslag.

Målet var at fremlægge dette forslag omfattende de nødvendige renoveringsarbejder for beboerne ved et ekstraordinært afdelingsmøde efteråret 2015.

Rådgiverne måtte imidlertid overfor afdelingsbestyrelse og boligselskab melde, at det ikke var muligt at gennemføre alle nødvendige arbejder i helhedsplanen indenfor budgetramme på kr. 378,5 mio.

Dispositionsforslaget budgetramme blev i stedet anslået til et samlet anlægsbudget på kr. 457 mio.

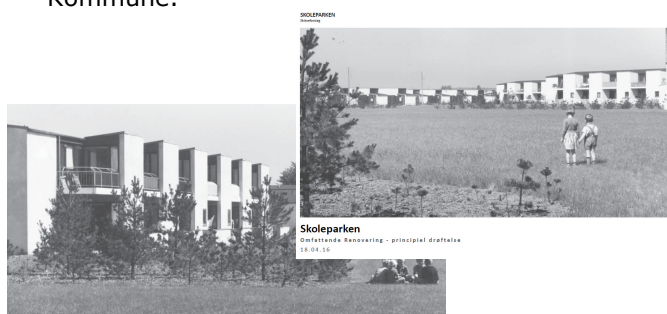
Skulle budgetrammen holdes på kr. 378,5 mio. ville det indebære, at der kun kunne gennemføres en reduceret helhedsplan, idet nogle renoveringsarbejder så måtte udskydes.

Revurdering af helhedsplanen

Da boligselskabet skal bidrage væsentligt til finansiering af helhedsplanen, ønskede organisationsbestyrelsen sikkerhed for, at der blev arbejdet videre med den mest optimale løsning for bebyggelsen.

Oktober 2015 afholdtes endnu et informationsmøde med redegørelse om det hidtidige forløb og de videre planer med analyse af 6 alternative muligheder.

Sideløbende med analysearbejdet havde boligselskabet og rådgiverne henover vinteren 2015/16 kontakt med Landsbyggefonden og Gladsaxe Kommune.



Ekstraordinært afdelingsmøde april 2016

April 2016 blev resultat af analyserne fremlagt ved et ekstraordinært afdelingsmøde.

På mødet blev det bl.a. oplyst:

- at analyserne pegede på, at den mest optimale løsning er omfattende nedrivning af bebyggelsen og genopførelse på eksisterende fundamenter
- at boligselskabet har overvejet, om det er muligt at supplere bebyggelsen og opføre flere boliger.

Da bebyggelsen er bevaringsværdig har såvel renovering som opførelse af flere boliger været drøftet indgående med Gladsaxe Kommune.

Med baggrund i analyseresultaterne og dialogen med Gladsaxe Kommune var organisationsbestyrelsens anbefaling, at arbejde videre med omfattende nedrivning og "genopførelse" samt at anvende byggeretten og bygge flere boliger i Skoleparken.

Mødet afsluttedes med afstemning om at følge bestyrelsens anbefaling og arbejde videre efter nedenstående plan med:

- fortsat dialog med kommunen om nedrivning og "genopførelse" samt støtte til flere boliger mm.
- fortsat dialog med kommunen om udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan.
- genoptagelse af dialog med fokusgrupperne.
- rådgivernes udarbejdelse af nyt dispositionsforslag + budget for renovering og nybyggeri.
- beregning af økonomi, finansiering og huslejekonsekvenser.
- at stille mod afstemning oktober 2016 om gennemførelse af helhedsplan for Skoleparken.

Der var overvældende flertal for at følge organisationsbestyrelsens anbefaling.

Helhedsplan - Dispositionsforslag 2016

Gladsaxe Kommune

Siden det ekstraordinære møde i april 2016 har Trafik- og Teknikudvalget principgodkendt indstilling om omfattende nedrivning af den eksisterende bebyggelse med efterfølgende "genopførelse" på eksisterende fundamenter.

Der har herudover været arbejdet på indstilling om gennemførelse af helhedsplan med både renovering af eksisterende bebyggelse og opførelse af flere boliger.

Den indstilling behandles på Økonomiudvalgsmøde den 4. oktober 2016. Er der politisk tilslutning til indstillingen skal der udarbejdes lokalplan for området. Dette arbejde vil efterfølgende blive sat i gang af Gladsaxe Kommune.

Da bebyggelsen er registreret som bevaringsværdi er det også nødvendigt med en formel godkendelse om nedrivning. Denne proces vil også blive forestået af Gladsaxe Kommune.

Fra Gladsaxe Kommune meldes, at det alligevel ikke bliver aktuelt med udarbejdelse af kommuneplantillæg.

Fokusgrupper

De første fokusgruppemøder blev afholdt maj/juni 2015. Temaerne var tilvalg/tilkøb, køkken/bad, udearealer og genhusning.

Juni/september 2016 har der igen været afholdt møder med fokusgrupperne – denne gang med boligindretning og udearealer som temaer.

Beboerne har været meget engagerede - og der har især været stor fokus på indretning af de enkelte boligtyper.

Arkitekterne har bearbejdet de skitser, der blev vist på det ekstraordinære møde i april 2016 og de reviderede skitser har i stort og muligt omfang indarbejdet beboernes bemærkninger og ønsker.



Beboernes ønsker er fortsat forskellige, modsatrettede eller ikke mulige at realisere og udfordres bl.a. af krav om, at det oprindelige antal værelser skal fastholdes.

Generelt gælder det dog for både indretning og udearealer, at der endnu ikke er taget hul på detaljeringsprocessen.

Såfremt der stemmes for realisering af helhedsplanen vil dialogen med fokusgrupperne fortsætte, hvis beboerne har interesse i at deltage i møderne.

Helhedsplan – renovering

Som oplyst på det ekstraordinære afdelingsmøde april 2016 er den mest optimale løsning for renovering, en omfattende nedrivning af bebyggelsen og genopførelse på eksisterende fundamenter.

Rådgiverne har derfor siden foråret 2016 arbejdet på et dispositionsforslag, hvor eksisterende blokke nedrives og genopføres.

Renoveringen skal dog gennemføres med stor respekt for bebyggelsens nuværende arkitektur og bevaringsværdi. Derfor skal bebyggelsen efter

renoveringen i store træk fremstå som nu – uden væsentlige ændringer i farver, materialer, geometri og lign.



Eksisterende bebyggelse **Efter renovering**



Eksisterende bebyggelse **Efter renovering**

Renoveringsløsningen indebærer, at alle bygningsdele over terræn skiftes og boligerne fremstår efter renoveringen helt nye og i kvalitet som nybyggeri.

I forhold til installationer og isolering skal byggeriet opføres efter gældende bygningsreglement, hvilket bl.a. betyder godt ventilerede boliger med lavt varmeforbrug.

Med fokus på at fastholde det oprindelige antal værelser i de enkelte boligtyper, tilpasses indretningen, så den bliver mere tidssvarende med stor åbenhed og fleksibilitet.

I dialog med Gladsaxe Kommune er det afklaret, hvilke krav i det gældende bygningsreglement bebyggelsen og boligerne fremover skal overholde og hvilke forhold, det er muligt at dispensere fra.

Krav til indretning af tilgængelighedsboliger er ufravigelige, hvilket bl.a. indebærer plads til at vende med evt. kørestol i entre, køkken og soveværelse samt på badeværelse – venderadius er indtegnet på planer som stiplede cirkel.

Gladsaxe Kommune er positiv for, at der på tagene kan etableres flade ovenlysvinduer over bade-

værelserne. Der arbejdes derfor videre med dette ønske.

De nuværende individuelle/”private” kældre/magasinrum fastholdes i størrelse som nu. I disse kældre ændres lyskasser, el-installationer skiftes, der sikres ventilation og der opsættes radiator. Kældrene sættes ikke i stand på overfladerne.

Fælleskældre fastholdes også og omfang af arbejder i disse er begrænset til ændring af lyskasserne og udskiftning af el-installationer.

Først i næste fase tegnes hele renoverings- og nybyggeriprojektet igennem. I den fase vil bygge- og konstruktionssystem samt lejlighedsindretninger blive endeligt afklaret, der vil også blive tegnet mere specifikt på køkkenindretning, omfang af køkkenskabe, materialevalg og farver på overflader i boligerne mm.

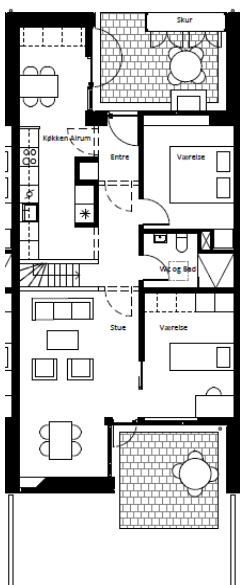
Der vil også blive arbejdet yderligere med beboernes muligheder for individuelle valg i boligerne. Der stiles mod, at beboere kan vælge mellem udvalgte fliser, farver /træsorter på køkkenlåger, bordplader og lign. og i nogle boligtyper, vil der være mulighed for tilkøb af vægge og døre.

I projekteringsfasen udarbejdes også en Designmanual med oplæg til arbejder, der på sigt kan tænkes udført individuelt eller kollektivt – eksempelvis carporte, skure og terrasseoverdækninger.

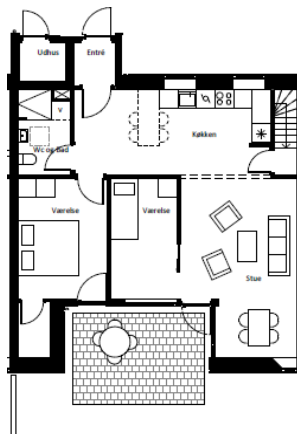
Oversigt over boligtyper og adresser

Boligtype	Adresse	Egen kælder
Type A	Erlingsvej 2-10 Josteinsvej 3-13, 43-53, 63-73, 83-93, 103-113 og 123-133 Halbjørnsvej 1-11, 27-37 og 53-63	x
Type B	Josteinsvej 56-61, 75-81, 95-101, 115-121 og 149-153	
Type C	Erlingsvej 1-29	x
Type D	Bondehavevej 126-190	x
Type E	Josteinsvej 15-27, 29-41 og 135-147 Halbjørnsvej 13-25, 39-51 og 65-77 Triumfvej 7-19 og 25-37	
Type F	Bondehavevej 104-124	x
Type J	Bondehavevej 218-228	
Type H	Triumfvej 41	

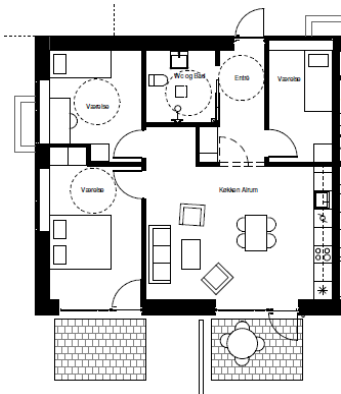
Boligtype A - Foreløbig skitse



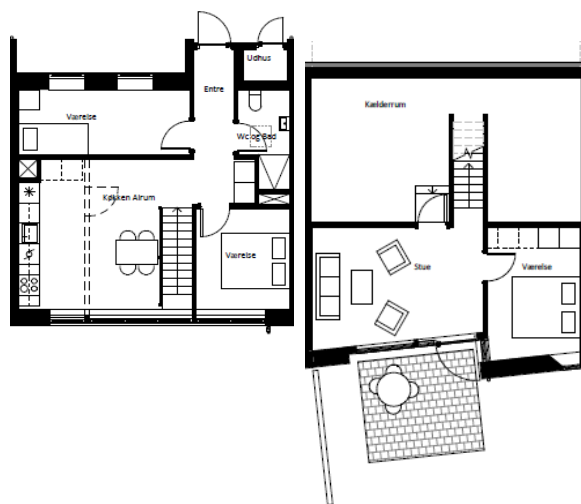
Boligtype C - Foreløbig skitse



Boligtype B gavlbolig - Foreløbig skitse

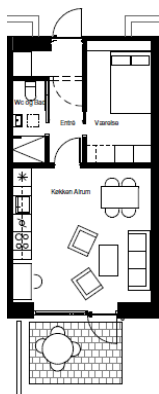


Boligtype D - Foreløbig skitse



Nuværende gavlboliger med fælles indgang i B blokkene sammenlægges til 4 rums tilgængelighedsboliger.

Boligtype B 2 rums bolig - Foreløbig skitse



Boligtype E - Foreløbig skitse af 2 værelses bolig



I E blokkene findes allerede nu både en 2 værelses og en 4 værelses bolig. Dette fastholdes også fremover.

Til E boligerne er der foreløbigt udarbejdet 2 løsninger med forskellig placering af soveværelse og køkken. Endelig placering afklares først i næste fase.

Boligtype E4 - Foreløbig skitse af 4 værelses bolig



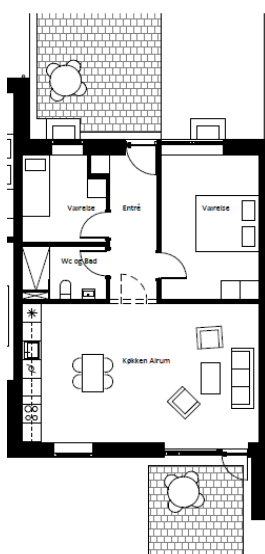
Boligtype F - Foreløbig skitse



Husene på hjørnet af Triumfvej og Bondehavevej overvejes suppleret med en etage mere.

Da det endnu ikke er endeligt afklaret, om der arbejdes videre med denne bolig i en eller to etager, vises begge muligheder nedenfor.

Boligtype J1 - Foreløbig skitse af bolig i en etage



Boligtype J2 - Foreløbig skitse af bolig i to etager



Udsiftning af hårde hvidevarer indgår ikke i renoveringsprojektet.

Ved vaskeri/ejendoms kontor opsættes solcelleanlæg, som skal bidrage til reducere af afdelingens el-forbrug i blokken.

Danske energiselskaber har siden 2006 haft en forpligtelse til at sikre, at der realiseres energibesparelser i Danmark. Renovering af Skoleparken vil indebære væsentlige forbedringer, som nedbringer det samlede energiforbrug i bebyggelsen.

Den samlede energibesparelse/CO₂-besparelse, der opnås ved renovering af Skoleparken, er umiddelbart beregnet til 1.289.214 kWh/år svarende til en besparelse på kr. 451.225 inkl. moms.



Udearealer

Skoleparken er kendetegnet ved fyr og lærke-træer, hvilket ønskes fastholdt.

Under renoveringsarbejdernes gennemførelse vil der være stor opmærksom på at bevare bebyggelsens karakteristiske træer og beplantning.

Ligeledes vil der i byggeperioden være fokus på, at jorden ikke ødelægges af kørsel med tunge maskiner og lastbiler.

Arealet langs husene påvirkes under arbejdets udførelse og al beplantning vil blive fjernet i en bredde på otte meter.

Antallet af parkeringspladser suppleres, så der bliver anlagt 1 plads pr. bolig – herunder også handicap p-pladser



Alle boliger i stueetagen får niveaufri adgang og der anlægges nye terrasser ved hver bolig. Mellem boligerne opsættes sortmalede hegn, der udformes så beplantning kan vokse op og gøre hegnene grønne.

Mellem haver og fællesarealer plantes prydbuske placeret med lidt afstand, så der sikres privathed ved terrasser, uden at der lukkes helt af.

Alt regnvand håndteres på grunden og siver ned uden kontakt til det kommunale ledningsnet - dette giver Nordvand tilskud til.

Nedsivning på grunden kaldes også **Lokal Afledning af Regnvand** og forkortes LAR.

Regnvandet ledes i render til lavninger i fællesarealerne. Lavninger bliver store af hensyn til fordampning, men til gengæld kun ca. 20 cm

dybe. Regnvandet forsvinder oftest i løbet af en dag eller to.



Tagvandet vil blive ført i åbne render og ledes væk fra blokkene, så kældre ikke påvirkes af vandet.

Der stiles mod at etablere LAR tidligt i byggefasen, så det fungerer, når de første boliger er klar til genindflytning.

Nedsivning ved boligerne langs Bondehavevej bliver anderledes grundet den tidligere grusgrav i dette område.

I lavninger kan både være uklippet græs eller blomstergræs og i bunden af grøfterne lægges sten.

I områder udlagt til boldspil og leg klippes/slås græsset, mens andre græsområder måske kun klippes få gange årligt.



Ved fælles områder ved blokkene kan der på sigt blive anlagt nyttehaver.

Der vil ikke kun være lavninger og ujævnt terræn, men også plads til boldspil og lign. Basketballbane skubbes og øvrige legepladser fastholdes.

Boldbane ved selskabslokale fastholdes, men vil også fremadrettet fungere som regnvandsbassin og arealet forventes ikke fremover at stå hyppigere under vand end nu.

Garagerne i blokkene mellem bygningerne nedlægges og efter renoveringen vil der her udover passage for gående være indrettet rum til affaldshåndtering og cykelparkering.

Der etableres plantehotel, hvor beboerne selv kan flytte planter til forud for renovering af boligen. Beboerne skal selv pleje planter på plantehotellet.

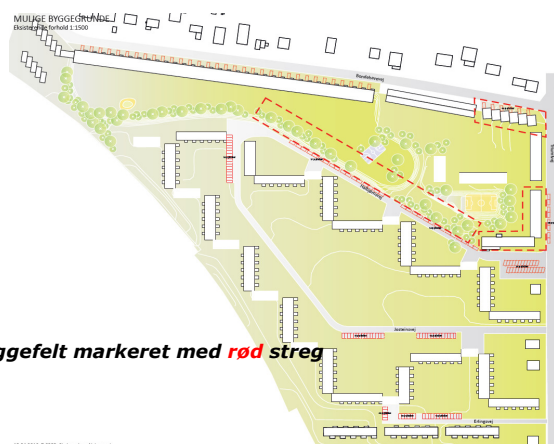


Udearealer med LAR og varieret beplantning

Nybyggeri

Som tidligere oplyst giver Kommuneplanen mulighed for at opføre næsten 15.000 m² byggeri på Skoleparkens matrikler.

Nye boliger vil arkitektonisk blive tilpasset den eksisterende bebyggelse i geometri, farver og materialer.



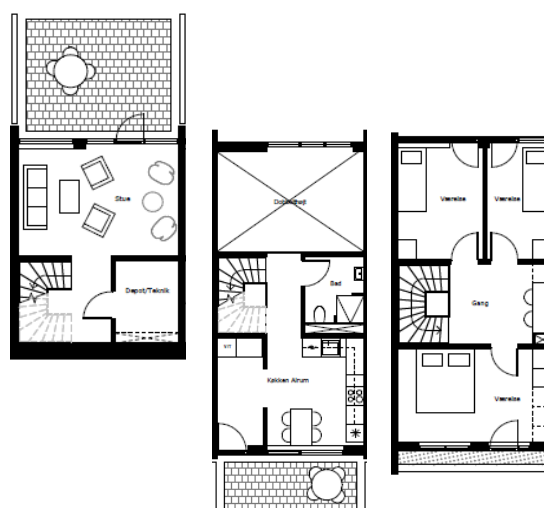
Byggefelt markeret med rød streg

Med respekt for den eksisterende bebyggelse peges, der dog kun på opførelse af nye boliger langs Halbjørnsvej og ved ombygning af erhvervsblokken mod Triumphvej.

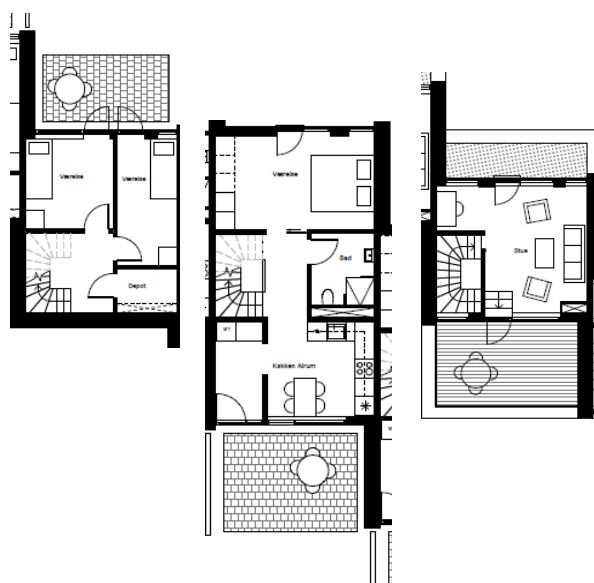
Baggrunden for opførelse af flere boliger er bl.a., at driftsudgifter kan fordeles på flere boliger, hvilket medvirker til at holde huslejen nede.

Antallet af nye boliger er 36 stk. 4 rums boliger fordelt med 9 boliger i hver af de 3 blokke langs Halbjørnsvej og 1 blok med 9 boliger mod Triumphvej.

Boligtype H – Foreløbig skitse



Boligtype N – Foreløbig skitse



Økonomi og huslejekonsekvenser

Anlægsbudget for helhedsplan-dispositionsforslag i 2015 med renovering af den eksisterende bebyggelse, blev anslået til kr. 457 mio.

Det senest udarbejdede dispositionsforslag, med nedrivning til fundamenter og "genopførelse", vurderes at kunne gennemføres indenfor samme anlægsbudget.

Landsbyggefondens støtteramme er dog fortsat baseret på et anlægsbudget på kr. 378,5 mio.

Konsekvenserne af, at anlægsbudget øges fra kr. 378,5 mio. til kr. 457 mio. ses i nedenstående skema.

LBF ramme	Dispositionsforslag
Anlægsbudget ca. kr. 378,5 mio.	Anlægsbudget ca. kr. 457 mio.
Huslejestigning med LBF' finansieringsskitse ca. kr. 150 pr. m2 ~ 17%.	Huslejestigning med LBF' finansieringsskitse og en øget anlægsudgift ca. kr. 288 pr. m2 ~ 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.

Når dispositionsforslagets anlægsbudget på kr. 457 mio. omregnes til huslejen for de enkelte boligtyper bliver konsekvenserne som vist i nedenstående skema.

Boligtype	Boligareal før renovering m2	Øget boligareal efter renovering m2	Boligareal i alt efter renovering m2	Kælder-areal - indgår ikke i boligareal m2
A	79,7	7	86,7	39,0
B	42,0	2	44,0	
C	77,7	8	85,7	30,0
D	87,1	6	93,1	37,0
E	61,9	3	64,9	
E4	86,6	6	92,6	
F	98,5	6	104,5	27,0
J1	78,0	4	82,0	
J2	78,0	52	130,0	

Boligtype	Husleje pr. 1.10.2016	Husleje efter renovering nuværende areal*	Husleje for øget areal*	Husleje efter renovering*	Husleje for "egen" kælder*	Forventet månedlig varmebesparelse
A	5.887	7.625	670	8.294	325	-376
B	3.142	4.018	191	4.209		-191
C	5.729	7.433	765	8.199	250	-371
D	6.362	8.333	574	8.907	308	-403
E	4.507	5.922	287	6.209		-281
E4	6.270	8.285	574	8.859		-401
F	7.095	9.423	574	9.997	225	-453
J1	5.703	7.462	383	7.845		-355
J2	5.703	7.462	4.975	12.437		

* prisniveau 2016

I boliger, hvor der er gennemført råderetsarbejder, der finansieres via huslejen, vil beboerne blive godtgjort iht gældende regler og betalingen vil blive nulstillet.

Såfremt der ikke er opbakning til at gennemføre helhedsplanen, står afdelingen fortsat overfor gennemførelse af omfattende renoveringsarbejder.

Der skal i så fald udarbejdes en prioritering for rækkefølgen med opretning af de enkelte bygningsdele.

En sådan renovering vil ikke kunne opnå støtte fra Landsbyggefonden og støtten fra boligselskabet vil begrænses betydeligt.

Til sammenligning med helhedsplanens forventede huslejestigning på kr. 288 pr. m2 skønnes huslejestigning for den samme anlægsudgift uden støtte til 1.150 kr. pr. m2. Svarende til en årlig leje pr. m2 på kr. 2.010.

Omregnet vil det for en for en bolig på 78 m2 betyde en månedlig leje på ca. kr. 13.000 excl. aconto varmebidrag.

Nye boliger skal opføres udenfor renoveringsøkonomiens ramme, og skal opføres for det rammebeløb, der gælder ved opførelse af nye almene boliger på ca. kr. 23.000 pr. m2.

Spørgsmål vedrørende boligsikring og boligydelse kan kun besvares af Udbetaling Danmark.

Eksemplerne er beregnet på de typer, der er flest af i blokkene. Herudover er enkelte atypiske boliger og gavlboliger med andre arealer.

Indskud ved flytning til anden bolig

I forbindelse med den kommende renoveringssag, taler flere beboere om at flytte til en anden bolig i Skoleparken.

Det er især ældre, som ønsker at flytte til en mindre bolig.

Ved flytning er der umiddelbart et problem, idet indskud i den nye bolig er noget højere, end i nuværende bolig.

Dette skyldes, at der i 2011 indførtes ny lovgivning omkring forhøjelse af indskud, som løbende er blevet forhøjet.

For at afhjælpe dette har Organisationsbestyrelsen besluttet, at give dispensation for forhøjelse af indskud, således at beboere, der flytter internt i Skoleparken i forbindelse renoveringssagen, fastholder deres nuværende indskud i den nye bolig.

Tidsplan

Stemmes der for realisering af helhedsplanen sendes skema A ansøgning på både renovering og nybyggeri til Gladsaxe Kommune oktober 2016.

Efter kommunens behandling skal skema A ansøgning for renoveringen behandles i Landsbyggefonden. Der stiles mod, at skema A ansøgning vedrørende renoveringen afsluttes omkring årsskiftet 2016/17.

Skema A ansøgningen for nybyggeriet kan først behandles, når lokalplanen er på plads.

Lokalplanprocessen kan først sættes først i gang efter Økonomiudvalgs mødet den 4. oktober 2016.

Så snart skema A tilsagn foreligger påbegyndes fasen med projektering og detaljering.

I den fase vil det igen være aktuelt at inddrage interesserede beboere i fokusgrupperarbejde.

Når projekteringen er på plads tages hul på fasen med tilbudsindhentning og licitation.

Dette skal ske efter annoncering og prækvalificering af de entreprenører, der indbydes til at afgive tilbud på byggearbejdet.

Når entreprenøren er fundet og prisen for byggearbejdernes gennemførelse kendes indsendes skema B ansøgning.

Inden indsendelse af skema B afholdes endnu et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der redegøres for status, økonomi mm. Ved væsentlige ændringer vil der blive foretaget en ny afstemning.

Skema B skal som skema A ansøgning godkendes i Gladsaxe Kommune og Landsbyggefonden.

Først når skema B tilsagn er i hus kan byggearbejderne påbegyndes. Der forventer vi først at nå til omkring årsskiftet 2017/18.

Vi vil naturligvis undervejs løbende informere om status og kommende tiltag.

Så snart planen kendes for rækkefølgen af byggearbejder, vil der blive sendt nyhedsbreve ud om etaper og genhusningsplaner.

Genhusning

Alle beboere skal genhuses under renoveringen.

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

Aktuelt er 20 boliger genudlejet på tidsbegrænsede kontrakter. Hertil kommer 10 boliger, der er lukket grundet omfattende skimmel.

Boligselskabet vil udsende spørgeskema til alle beboere for at få overblik over genhusningen. I forbindelse med genhusningen står beboerne selv for ned- og udpakning, mens flyttefirma til-

knyttes til at forestå den praktiske del med flytning af alt bohavede.

Beboere, der ønsker at flytte permanent til anden boligafdeling, anbefales allerede nu at skrive sig på venteliste til pågældende afdeling.



Hvorfor skal vi dog igennem dette?

- Fordi alle boliger skal kunne udlejes. Der er aktuelt 10 lukkede boliger, som ikke kan genudlejes grundet skimmelsvamp.
- Fordi alle boliger skal være gode, sunde og tidssvarende - byggeteknisk og installationsmæssigt.
- Fordi boliger isoleret efter gældende bygningsreglement giver bedre bo- og varme-komfort for beboerne.
- Fordi tætte boliger giver lavere varmeudgifter.
- Fordi der samlet set kan opnås en betydelig CO₂-besparelse.
- Fordi bebyggelsen kan signalere tanke for miljø og energi ved anlæg af LAR projekt og solceller på vaskeribygningen.
- Fordi nye fremtidssikrede boliger giver billigere drift.
- Fordi der kan opnås støtte fra Landsbygge-fonden
- Fordi der kan opnås støtte fra Boligselskabets dispositionsfond.
- Fordi en højere husleje for en ny bolig er at foretrække frem for en høj husleje for en "lappeløsning".
- Fordi det er endnu dyrere at lade være.

Afstemningstema

Ved det ekstraordinære afdelingsmøde den 13. oktober 2016 stemmes der om:

Gennemførelse af helhedsplanen omfattende nedrivning til sokkel og "genopførelse" af den eksisterende bebyggelse samt supplerende opførelse af nybyggeri.

Yderligere information

På afdelingens hjemmeside www.Skoleparken.dk er løbende lagt nyhedsbreve og materiale om helhedsplanen.

Vi håber, at rigtig mange beboere vil møde op til åbent-hus den 3. oktober 2016 mellem kl. 16.00 og 20.00 og få svar på spørgsmål om helhedsplanen.

Medarbejdere fra boligselskabets udlejningsafdeling vil være til stede ved åbent-hus, hvor det bl.a. vil være muligt at blive skrevet op til anden bolig, drøfte genhusning og lign.

Herudover håber vi, at mange beboere vil møde op til det ekstraordinære afdelingsmøde den 13. oktober 2016 og deltage i afstemningen om realisering af helhedsplanen.

Venlig hilsen
Organisationsbestyrelsen