

Beboerinformation



MASTERPLAN SYD



Beboermøder

Renovering af Gårdhusene

- VA 4 Syd: tirsdag den 10. juni 2014 kl. 19
- VA 4 Nord: onsdag den 11. juni 2014 kl. 19
- AB Syd: torsdag den 12. juni

Alle beboermøder holdes på Kongsholm Gymnasiet. Til AB Syds møde har alle afdelingens beboere adgang, men kun beboere i gårdhusene har stemmeret.

Invitation

Åbent hus i Prøvehusene

Tirsdag den 3. juni 2014 kl. 17:00-20:00

Beboermødets formål

På beboermøderne vil BO-VEST og teknikkerne orientere om status på renoveringsprojektet og det videre forløb. Basismodellen for renoveringen med koncept for valg- og tilvalgsmuligheder vil blive gennemgået og forelagt til godkendelse. Endvidere vil der blive forelagt forslag om principgodkendelse af, at der arbejdes videre med en række supplerende tiltag i renoveringen.

Rammerne for renoveringen

I 2011 blev der afholdt beboermøder i de tre afdelinger om renoveringsprojektet for gårdhusene. Der blev godkendt et byggeprogram samt en huslejestigning på 145 kr. pr. m² om året (2010 prisniveau), svarende til 1.142 kr. pr. måned i gennemsnit. *Godkendelse af basismodellen for renoveringen sker indenfor rammerne af denne huslejestigning.* På beboermøderne i 2011 blev der samtidig taget forbehold for videreudvikling af projektet og der blev stillet beboermøder om den endelige renovering i udsigt. Siden da er

arkitektkonkurrencen afsluttet, der er afholdt beboerworkshops og udført prøvehuse. Senest har der været meget velbesøgte åbent hus- arrangementer af prøvehusene i Lærkens og Vibens Kvarter.

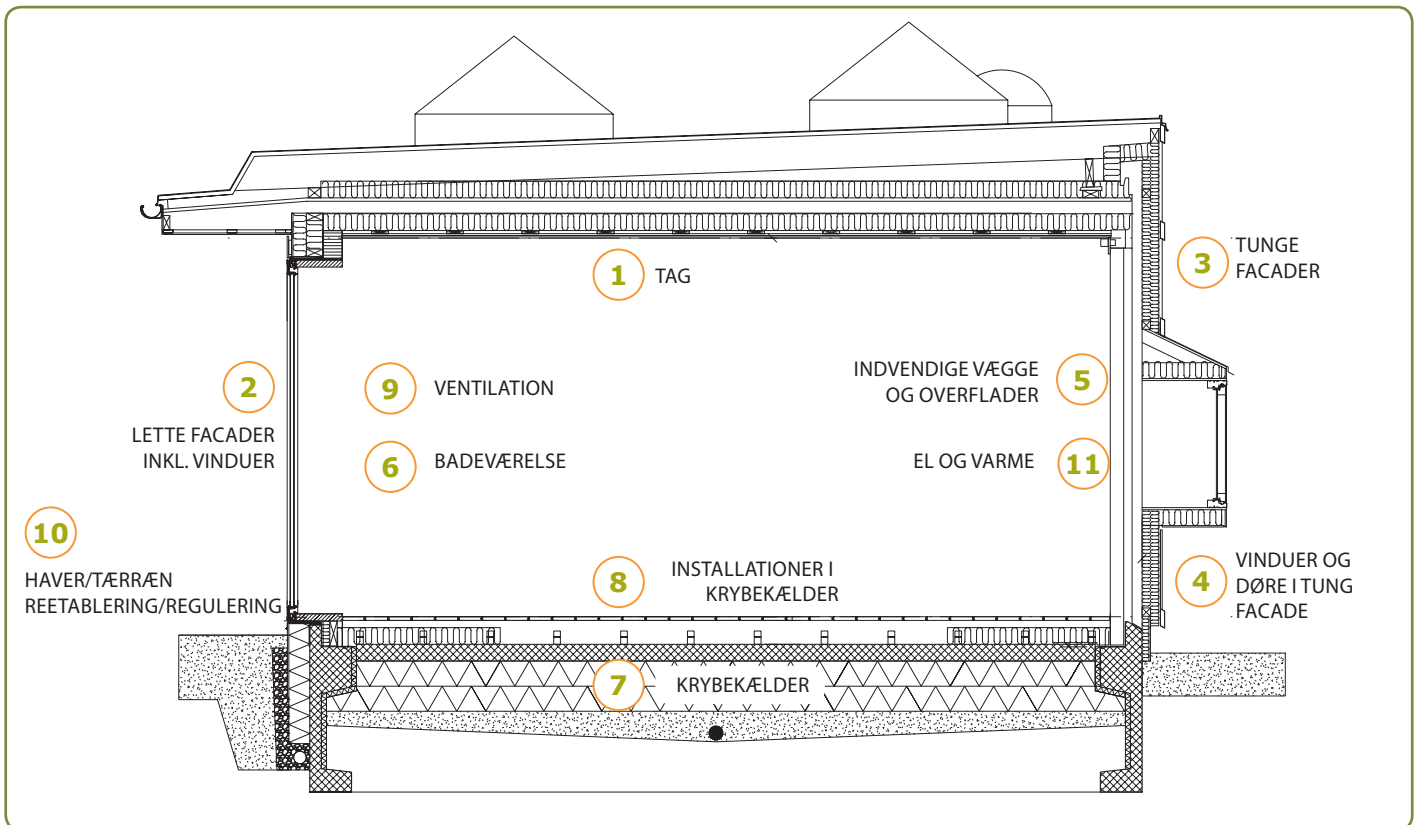
Der er i vinteren 2014 holdt møde med Landsbyggefondens om projektets omfang og økonomi. Udmeldingen var, at endelig afklaring af projektets omfang først kan ske på grundlag af faktiske tilbudspriser. Det blev også slået fast, at merprisen for udførelse af supplerende elementer i renoveringen ikke vil ske med støtte fra Landsbyggefondens. Med baggrund i denne udmelding er det planen, at der indhentes priser på supplerende tiltag i renoveringen samtidig med at der indhentes priser på basisrenoveringen. I det omfang de supplerende tiltag betyder en huslejestigning, vil stigningen blive forelagt for beboermødet.

Milepæle i processen

- Tekniske undersøgelser er gennemført i perioden 2005-2007
- Stormøder og visionsworkshops afholdt i første del af 2008
- Udarbejdelse af oplæg til helhedsplan i perioden 2008-2010
- Behandling af oplæg til helhedsplan i organisationsbestyrelserne i AB og VA og kommunen i 2010
- Besigtigelse med Landsbyggefondens i april 2010
- Landsbyggefondens opfordrer til fremrykning af sagen sommeren 2011
- Beboermøder om foreløbigt projekt og økonomi (skema A) i november 2011
- Arkitektkonkurrence 2011-2012
- Beboerworkshops 2012
- Udførelse af prøvehuse 2013-2014
- Indvielsesfest og åbent hus i prøvehusene i foråret 2014

Model for basisrenoveringen

Basisrenoveringen gennemføres i rammerne af det allerede godkendte byggeprogram og huslejestigning (skema A). Nedenfor er enkeltdelene i basisrenoveringen gennemgået:



- 1 Tag**

Det eksisterende tag bevares. Der etableres ny membran mellem loft og tagkonstruktion og eksisterende loftsplader erstattes af nyt gipspladeloft inklusiv malerbehandling. Plader under tagudhæng udskiftes som følge af facadearbejderne.
- 2 Lette facader inkl. vinduer**

Lette facader mod haven inklusiv vinduer udskiftes til nye, der overholder det gældende bygningsreglements krav. Sokler isoleres. Bygningsdele hvidmales på indersiden. Der udføres to gående døre samt faste brystningspartier som standard.
- 3 Tunge facader**

De tunge facader mod stierne bevares. Træværket males og plader afrenses. Defekte plader udskiftes. Lampe bevares. Baldakiner som nu. Ny postkasse.
- 4 Vinduer og døre i tung facade**

Eksisterende vinduer og døre udskiftes. Som standard i AB Syd udføres nye døre med dørspron. I VA 4 Syd med matteret køje.
- 5 Indvendige vægge og overflader**

Eksisterende lette indvendige vægge (ekskl. badeværelsesvægge) nedtages som følge af nedlægning af krybekælderen. Håndtering af pcb og bly iht. gældende regler. Der etableres nye lette gipsskillevægge, som bliver malet hvide. De tunge facader males også. Skydedør i stue genbruges.
- 6 Badeværelse**

Det eksisterende badeværelse bevares. Der etableres nye rørgennemføringer med nødvendige følgearbejder, herunder nye vandrør, afløbsinstallation og toilet. Den PCB-holdige fuger bliver fjernet. *Det bemærkes, at afdeling AB Syd har afsat midler til badeværelsesrenovering i driftsbudgettet.*
- 7 Krybekælder**

Krybekælder nedlægges. Eksisterende gulvkonstruktion fjernes og der etableres traditionelt støbt terrændæk med isolering i hele huset på nær badeværelset. Der etableres nye dræn under husene i nødvendigt omfang. Der etableres nyt trægulv på strøer, bøgeparket. Køkkener udskiftes som følge af arbejderne. Hvidevarer er de eksisterende.
- 8 Installationer i krybekælder**

Alle eksisterende installationer i krybekælderen fjernes og erstattes af nye. Fjernvarmerør og vandforsyning flyttes til ny placering uden for huset (arbejdet med fjernvarmerør udføres af Albertslund Fjernvarmeværk). Kloak udskiftes ud til brønd. Ny varmeveksler til varmt brugsvand ophænges på facade i en teknikkabs.
- 9 Ventilation**

Der etableres ny ventilation iht. gældende bygningsreglement med friskluftventiler i de nye vinduer og aftrækskanaler i køkken og bad. Der opsættes ny emhætte i køkken og udsugning på bad.
- 10 Haver, terræn reetablering/regulering**

Haver reetableres med et flisefelt og græs, og der etableres fald væk fra facader. Haverne bliver som standard afgrænset med plankeværk, og i afdeling VA 4 Syd udføres plankeværket med lodrette brædder. Terrænarbejde i stier foran husene sker med en minimumsløsning afhængig af nødvendigt gravearbejde.
- 11 El og varme**

Som følge af de omfattende arbejder er det nødvendigt at etablere ny varme- og elinstallation. Nyt radiatoranlæg tilpasset til lavere fremløbstemperatur. Nye el-installationer iht. gældende stærkstrømsreglement, ny el-tavle inde i boligerne. TV, telefon og IT stik reetableres i samme omfang, som er eksisterende standard i afdelingen.

Model for valg og tilvalg

I projektet lægges op til en række individuelle muligheder for valg og tilvalg indenfor nogle standardiserede muligheder. Det betyder at nogle af de individuelle ønsker i forhold til renoveringen af den enkelte bolig kan imødekommes, og bebyggelsen kan blive mere varieret.

En række af valgmulighederne er i modellen omkostningsneutrale, mens andre udløser en supplerende beboerbetaling i henhold til reglerne i råderetten. Priserne for de enkelte tilvalg fastlægges, når der foreligger tilbud fra entreprenør. Der vil være et loft for investeringen i individuelle råderetsarbejder. For renoveringen af rækkehusene har beboermødet, organisationsbestyrelsen og kommunalbestyrelsen besluttet et loft på 100.000 kr. pr. bolig, svarende til ca. 765 kr. pr. måned. Herunder kan du få overblik over de individuelle muligheder, der lægges op til i projektet:

Omkostningsneutrale valg

- Planløsninger: Valg mellem et antal indretningsmuligheder med både eksisterende og nye planløsninger.
- Havefacader: Mulighed for glas i stedet for fast parti udvalgte steder i den ny lette facade
- Hoveddøre: Mulighed for forskellige farver. Det er intentionen at valg af køje eller glas i døren er omkostningsfrit.
- Nyt vindue i tung facade: Det er intentionen at mulighed for ekstra vindue i den tunge facade er omkostningsfrit.
- Køkken: Valg mellem et antal pakker. Mulighed for genbrug af det gamle køkken.
- Gulv: Genbrugsparket
- Indvendige døre: Farve
- Have: Hæk, forskellige typer plankeværk, plantekasse eller ingenting

Tilvalg med supplerende betaling

- Havefacader: Skydedøre, flere døre og flere gående vinduer
- Vinduer i tung facade: Karnap
- Køkken: Tilvalg af mere luksuriøse pakker. Indbyggede hårde-hvidevarer, halogen/LED Lys under evt. overskabe
- Gulv: Fliser i stedet for trægulv (kun mulighed ved gulvvarme/ etablering af nyt tag), alternative træsorter
- Indvendige døre: Flere skydedøre, indbyggede skydedøre. Glasdøre
- VVS: Vandhane i have
- El: El-stik i have. Flere antenne-, IT- og telefonstik end standard i afdelingen. Lysstyring og tyverialarm.
- Udelys: Lampe i have
- Have: Pergola, havestue, plantepakker, bedpakker, skur, belægninger, dobbeltlåde i plankeværk
- Til huse med bryggers: Indretningspakke
- Genbrugselementer. Vægbeklædning i genbrugsparket

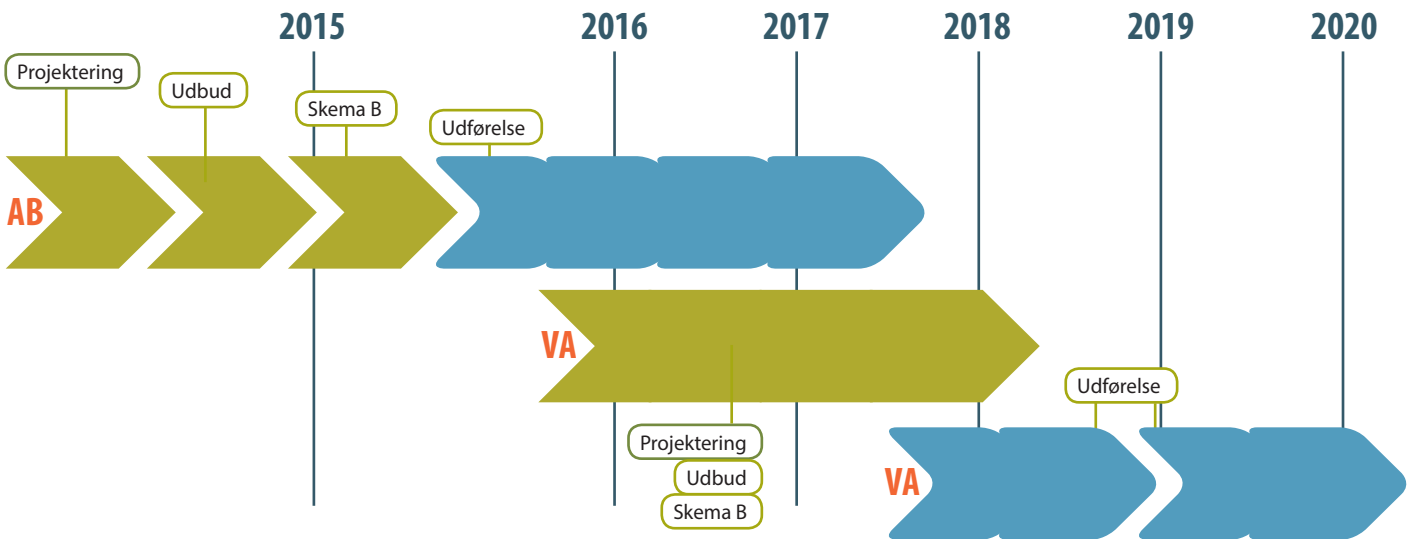
Videre bearbejdning af valg- og tilvalg vil ske i løbet af detailprojekteringen i dialog med følgegruppen for gårdhusene. Endeligt valg- og tilvalgs katalog vil først foreligge, når der er indgået aftale med entreprenør.

Principgodkendelse om at arbejde videre med supplerende tiltag i renoveringen

Som gennemgået på forsiden, anbefales det at arbejde videre med en række supplerende tiltag for renoveringen og indhente tilbudspriser. Principgodkendelsen angår den samlede pakke. I det omfang, gennemførelse af tiltagene betyder huslejestigning, forelægges det på beboermødet. Herunder er tiltagene gennemgået:

- Nyt badeværelse med toilet, håndvask, brus niche, gulvvarme og plads til vaskemaskine og tørretumbler (Det bemærkes at afdeling AB Syd har afsat midler i driftsbudgettet til renovering af badeværelser)
- Mekanisk ventilation med varmegenvinding og placering af teknik udvendigt i "x-boks". Mulighed for tilvalg af større x-bokse. Ny belysning i forbindelse med x-boksen.
- Nyt tag, med nødvendige følgearbejder. Endvidere etablering af gulvvarme, som muliggøres af den bedre isolering af husene ved udskiftning af taget
- Forandring/ forbedring af udearealer i forbindelse med reetablering efter de øvrige arbejder. Begrønning af facader og variationer i udtryk i bebyggelsen. Eventuelle arbejder med skure og carporte mv.
- Øvrige tiltag, som kan være relevante at arbejde videre med i forhold til totaløkonomi mv., herunder etablering af 3-lags glas, genbrug af gulvparket til ny gulvbelægning, malerbehandling af allerede malede facadeplader, flere antennestik, etablering af fibernet i stedet for coax, LED lys i belysning og udskiftning af stibelysning mv.

Processen fra nu og videre frem



Åbent hus i prøvehusene

Der har været stor interesse ved åbent hus arrangementerne i prøvehusene i Lærkens og Vibens Kvarter. Der åbnes op igen i prøvehusene en uge før beboermøderne, så du kan se de forskellige huse igen – eller for første gang. Åbent hus arrangementet finder sted tirsdag den 3. juni 2014 kl. 17:00-20:00.

Færdiggørelse af projektet

Efter beboermøderne skal de tekniske rådgivere udføre et såkaldt hovedprojekt med tegninger, beskrivelser og tilbudsliste. Der skal udarbejdes projektmateriale for både basisrenoveringen med valg- og tilvalgsmuligheder samt for de supplerende tiltag. Herefter holdes et udbud på entreprenørarbejderne efter EU's regler.

Licitation forventes i februar 2015. Efterfølgende skal der tages stilling til de supplerende tiltag i renoveringen med den tilhørende økonomi. Det såkaldte skema B skal godkendes af organisationsbestyrelsen, Landsbyggefonden og kommunen. Endvidere skal huslejestigning for de supplerende tiltag, der efter analyse af økonomien viser sig relevante at gennemføre, forelægges på beboermøder.

Rækkefølge i renoveringen

Renoveringen deles op i etaper – en for hver afdeling. Det er aftalt, at der startes i afdeling AB Syd, da det er praktisk i forhold til omlægning af fjernvarme- og vandinstallationer. Herefter følger VA's afdelinger, men rækkefølgen i VA er dog ikke fastlagt endnu.

Det er planen, at renoveringen af gårdhusene skal starte op i forbindelse med afslutning af renove-

ringen af rækkehusene. Som planen ser ud nu, forventes der opstart i afdelingens sydlige ende – dvs. Lærkens Kvarter – i sommeren 2015. Renoveringen bevæger sig fra syd til nord, og man skal regne med at det tager ca. to år at udføre renoveringen af AB Syd. Den endelige tidsplan kan først fastlægges, når der er fundet et entreprenørfirma til at gennemføre opgaven. Samt når det er fastlagt hvilke supplerende tiltag, der skal gennemføres.

Information

I forbindelse med opstarten vil beboerne naturligvis modtage information om det kommende arbejde og genhusningen. Der vil blive udsendt varsler, og der forventes afholdt opstartsmøder med beboerne opdelt i passende klumper. Du kan læse mere om renoveringen på www.masterplansyd.dk. Her kan du bl.a. se fotos fra byggeriet af prøvehusene og se evalueringsrapporten fra spørgeskemaundersøgelsen for prøvehusene.

Yderligere spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til renoveringen, kan du henvende dig til beboerkoordinator Berit Djarling, Kanalens Kvarter 96. Berit har telefonnummer 88 19 01 82 og e-mail bdj@bo-vest.dk

Vi ses til beboermøde og åbent hus i prøvehusene!

Med venlig hilsen

BO-VEST, Vandkunsten og Wissenberg

vandkunsten

