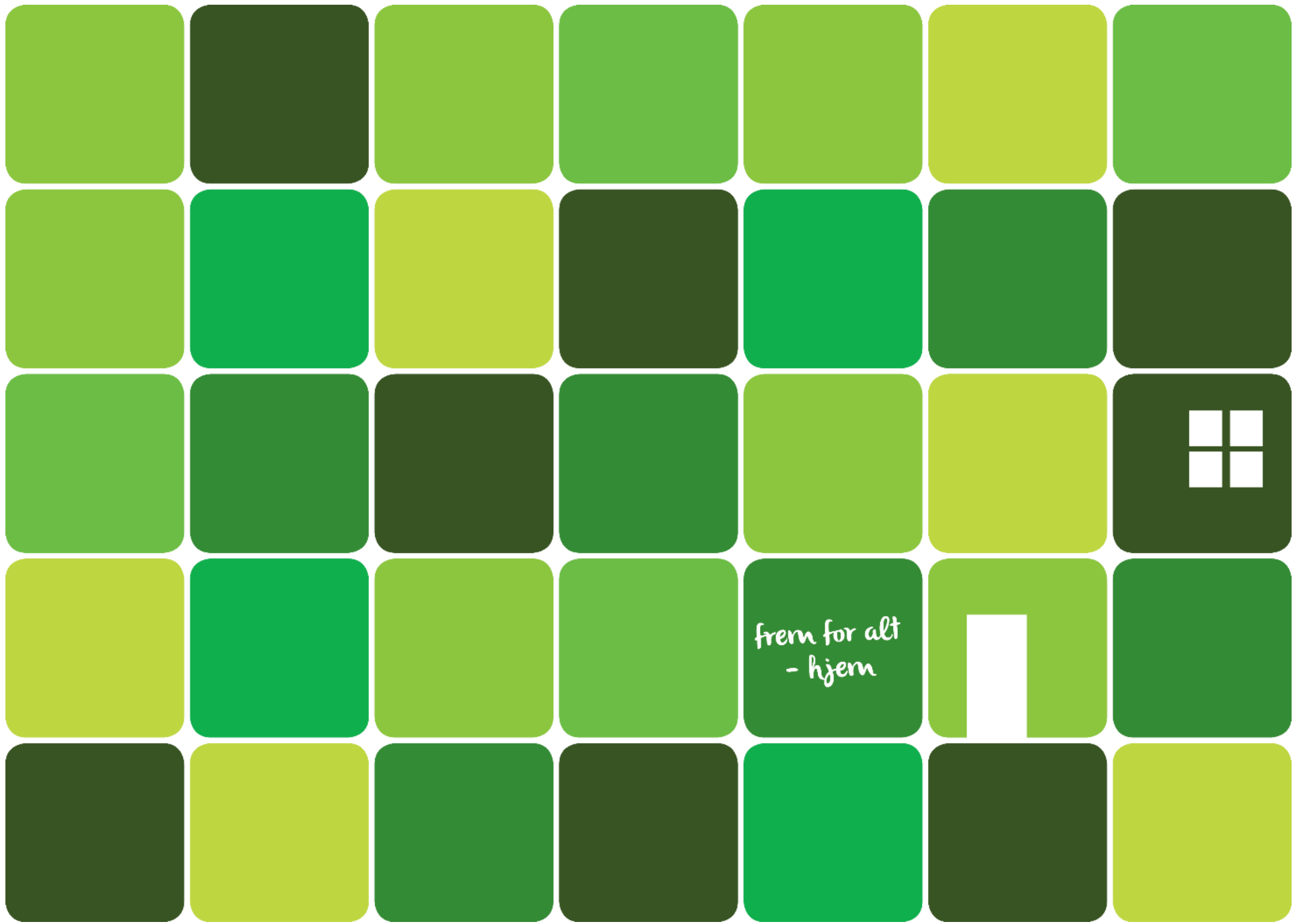


**BOLIGKONTORET
F R E D E R I C I A**



frem for alt - hjem



Ekstraordinært besluttende afdelingsmøde afdeling 213 - Midgårdsvej

Godkendelse af den fysiske
helhedsplan og dermed skema A

10. oktober 2024

Velkomst og valg af dirigent

Dagsorden

Velkomst og valg af dirigent

Valg af referent

Valg af stemmeudvalg

Baggrund for forslaget

- Baggrund og historik
- Byggeteknisk gennemgang af afdelingen
- Landsbyggefondens støtte til og håndtering af renoveringssager

Forslag til renovering

- Overordnet projektomfang
- Nødvendige følgearbejder

Overordnet procestidsplan

Genhusning - Tryghedspakken

Samlet økonomi, finansiering og fremtidig huslejeniveau

Afstemning

Eventuelt



Valg af referent

Valg af stemmeudvalg

Baggrund for forslaget

Baggrund og historik

Afdelingen har omfattende byggetekniske udfordringer med murværket i form af skader og svigt, som over en længere årrække er forsøgt udbedret.

Der er foretaget midlertidig afstivning af facadestykker, idet der er nedstyrtningsfare. På den baggrund er der udarbejdet en samlet renoveringsplan for fremtidssikring af afdelingen.

I september 2022 blev ansøgningsmaterialet indsendt til Landsbyggefonden.

I april 2023 var Landsbyggefonden på besigtigelse i afdelingen.

Landsbyggefonden krævede efter besigtigelsen, at murværket tilstand blev dokumenteret yderligere samt at forhold i krybekældre og årsagen til fugt og skimmel blev undersøgt nærmere.

I juli 2024 blev opfølgende dokumentation sendt til Landsbyggefonden.

Grundlag for skema A er afklaret med Landsbyggefonden, og Landsbyggefondens finansieringsskitse blev fremsendt.



Historik – tidligere renoveringer

- 1968-70 Opførelse af 180 boliger fordelt på 30 opgange
- 1980'erne Hulmursisolering
- 1993 Lukning af altaner og vinduesudskiftning
- 1999 Udskiftning af tagdækning fra eternitbølgeplader til tagpaplistedækning
- 1999 Køkkenrenovering
- 2003 Renovering/ombygning af badeværelser
- 2009 Ombygning af garageanlæg til viceværtsfaciliteter og miljøstation
- 1993-2018 Renovering/udskiftning af fuger i murværk i varierende omfang, primært på gavle og altanfacader
- 2020 Murværk mellem vinduesbånd på altanside udskiftet pga. nedstyrtningsfare, Ydunsvej 35-37



Overordnet målsætning

Hovedmålet med helhedsplanen er,
at byggetekniske problemstillinger ved
klimaskærmen løses inkl. følgearbejder

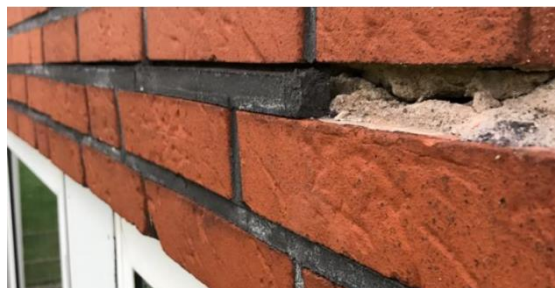


Byggetekniske udfordringer

Med udgangspunkt i byggeteknisk tilstandsvurdering er udgangspunktet:

Facader og gavle

Der er omfattende skader og svigt særligt ved gavle og altanfacader med afskalninger, dårlige fuger, fugeudfald kraftigt rustangreb på murbindere med svigt og kvældning til følge, rustne indmurede INP-stålbjælker med kvældning over murværk, rustet armering med kvældning i liggefuger. Murværket ved indgangsfacader fremstår overordnet set i bedre stand, men her ses ligeledes skader og svigt.



Byggetekniske udfordringer

Med udgangspunkt i byggeteknisk tilstandsvurdering er udgangspunktet:

Sokkel

Der er revnedannelser og spor efter reparationer af revner på sokler. Efter regn fremstår soklen våd i flere døgn, pga. drivende vand fra hulmur. Dette efterlader soklen med hvide misfarvninger.

Krybekældre

Der er stort omfang af kondensdrøp fra kondens på dækelementer. Dette ses også som aftegninger på jordlag i krybekælder.

Bund i krybekælder består af fed ler som råjord, nogle steder dækket med et tyndt lag sand. Der er omfattende kondens på ydervægge, nogle steder med skimmelvækst.



Landsbyggefonden

Proces

Opgaven er at få renoveret og fremtidssikret jeres afdeling således, at økonomien er i balance.

Fase 1: UDARBEJDET OG INDSENDT

Foreløbig byggeteknisk helhedsplan med tilhørende budget (overslag) og bilag. Afdelingen er besigtiget. På baggrund heraf er det vurderet hvilke bygningsdele, der har størst behov for renovering. Samtidig blev indretningsforslag, boligtypeoversigt samt tilstandsvurdering udført.

Fase 2: GENNEMFØRT

Landsbyggefondens foreløbige behandling. I den forbindelse har det været nødvendig med yderligere dokumentation og overslag over forventede anlægsudgifter.

Fase 3: GENNEMFØRT

Udarbejdelse af supplerende dokumentation med udgangspunkt i Landsbyggefondens tilbagemelding.

Fase 4: HER ER VI NU!

Færdiggørelse af helhedsplan, skitseforslag og beboerdemokratisk proces, som afsluttes med godkendt skema A.

Fase 5:

Valg af teknisk rådgiver for projektering og udbud som afsluttes med godkendt skema B.

Fase 6:

Udførelse, som afsluttes med godkendt skema C.



Landsbyggefonden

Støtte muligheder

Arbejder, som har mulighed at opnå støtte, opdeles i:

Opretning: Skader der er forårsaget af svigt, som forstås som fejl i materiale, udførelse eller projektering i forhold til den gældende standard på opførelsestidspunktet.

Fællesarealer: Forbedring af bebyggelsens omgivelser, f.eks. friarealer, etablering af lege- og opholdsarealer, kriminalpræventive foranstaltninger, eller lignende arbejder, hvorved bebyggelsens omgivelser forbedres.

Ombygning / Sammenlægning: (ikke aktuel i denne sag) Ombygning kan være i forbindelse med at skabe tilstrækkeligt areal i forbindelse med etablering af bade faciliteter, samt i forbindelse med etablering af tilgængelighed. På baggrund af konkret vurdering, kan lejligheder også ombygges således at omfanget passer bedre til den fremtidige efterspørgsel.

Tilgængelighed: (ikke aktuel i denne sag) Landsbyggefonden kan støtte etablering af tilgængelighed hvor det skønnes, at kunne styrke afdelingens konkurrenceevne. Det overordnede princip for tilgængelige boliger er, at der ved indretning af "tilgængelige" boliger sikres, at en "selvhjulpne" kørestolsbruger kan komme fra p-plads og frem til, ind, rundt i lejemålet og ud på altanen/terrassen uden hjælpere. Dette kan medføre en ny indretning samt etablering af indvendig elevator som betjener alle etager.

Arbejder eller dele af arbejder, som normalt ikke kan opnå støtte, benævnes Ustøttede arbejder, og opdeles i:

Modernisering: Bygningsdele der er funktionsduelige, men ønskes moderniseret.

Vedligehold: Aldersbetingede mangler eller nedslidte bygningsdele.



Forslag til renovering

Overordnet projektomfang

Fællesarealer – arbejder i terræn

Der etableres omfangsdræn og isolering af sokkel

Der er afsat beløb for forbedring af fællesarealer, legepladser, belysning i terræn og nye slidslag egne vej- og parkeringsarealer

Omlægning af belægning langs facader

Kloakrenovering

Regn og spildevandsledninger i terræn udskiftes og separeres

Afløb og kloak i kældre og krybekældre renoveres

Tag og loftrum

Tagflade renses og der udlægges 1 nyt lag tagpaplistedækning på eksisterende tagpap

Isolering udskiftes og loftrum asbestsaneres

Ventilationsrum placeret på tag i egen brandcelle inkl. loftlem/adgang til ventilationsrum samt udveksling af spær og kvistopbygning

Kældertrapper

Beløb afsat til flytning af kældertrapper ifm. nye facader

Affaldsløsning

Fremtidssikres. Der arbejdes med etablering af et antal nedgravede affaldsbeholdere, men løsningen er uafklaret.

Bemærk:

Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer.



Overordnet projektomfang

Alle gavle og facader

Den eksisterende skalmur fjernes og fuger i bagmuren efterfyldes med mørtel. Ny skalmur udføres på nyt fundament og rykkes længere ud for at skabe plads til yderligere isolering.

Altaner

Nye større åbne altaner

Skalmur inde på altaner fjernes og erstattes af let konstruktion med isolering

Altandæk fjernes og der opsættes ny let altanbund med større fremspring end nuværende

Nyt altanværn

Vinduer og døre

Vinduer i facaderne udskiftes

Altandøre de- og genmonteres

Parti mellem køkken og altan skiftes. Om parti er med dør/døre til altan er ikke afklaret

Opgangsdøre, kælderdøre og kældervinduer de- og genmonteres

Krybekældre

Samlinger mellem dækelementer fuges for at tætne mellem krybekældre og boliger

Kældre

Nødvendige følgearbejder som følge af kloakreovering

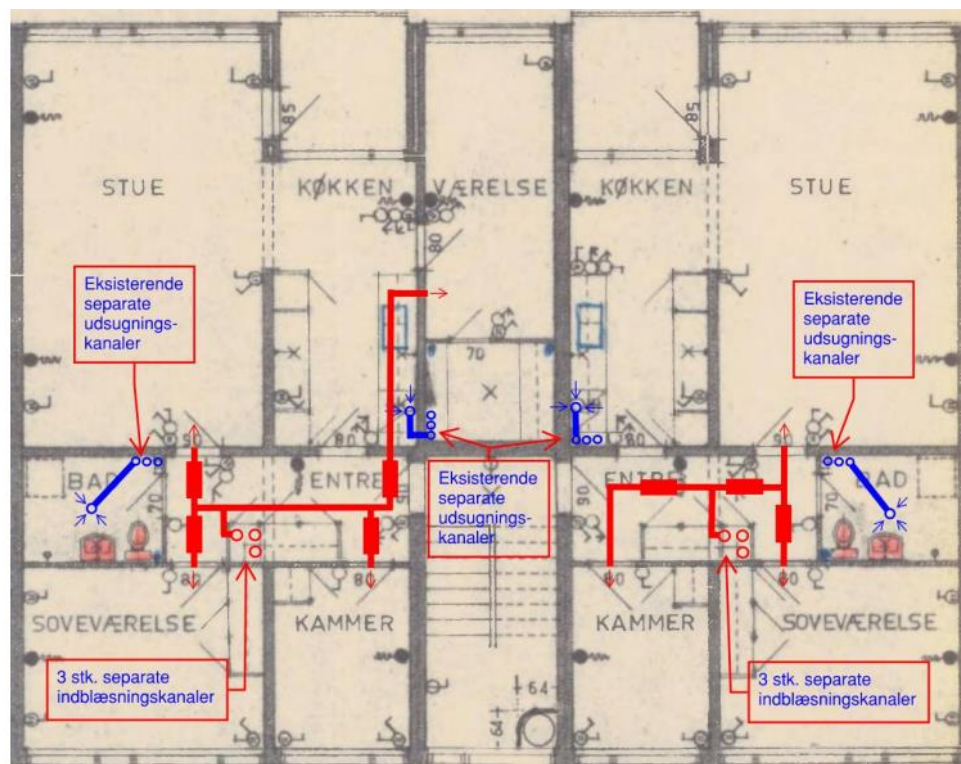
Bemærk:
Nuværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer.



Overordnet projektomfang

Boliger

- Udgangspunktet er, at der etableres centralt ventilationsanlæg med varmegenvinding og indblæsningskanaler, hvor eksisterende udsugningskanaler for hhv. køkken og bad genanvendes. Alternativt hertil er decentralt anlæg placeret i den enkelte bolig med nye kanalføringer. Nedhængte lofter inkl. malerarbejder i entre for føring af vandrette kanaler
- Ny gruppetavle
- Røgalarm tilsluttet strømforsyning



Bemærk:

Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer.



Nødvendige følgearbejder og særprojekter

Nødvendige følgearbejder i boliger

- Maler reparationer på ydervæg som følge af vinduesudskiftning
- Maling af væg og loft i entre

Særprojekt som gennemføres i dialog med byggeudvalget, såfremt der er økonomi hertil

- Maling af alle vægflader og lofter så disse er nymalet ved tilbageflytning
- Maling af fodlister og dørkarme mm.
- Slibning af gulve

Bemærk:

Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering kunne forekomme ændringer.



Orientering om det videre forløb

Overordnet procestidsplan

Foreløbig tidsplan. Der vil ske ændringer i den videre proces og under projekteringen

Procestidsplan	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Skema A godkendt						
EU udbud teknisk rådgivning						
Projektering myndighedsprojekt						
Projektering udbudsprojekt						
EU udbud entreprise						
Entreprisekontakt - betinget						
Indstilling og behandling skema B						
Skema B godkendt						
Entreprisekontakt - endelig						
Renoveringen påbegyndes						
Renoveringsperiode						
Renoveringen er afsluttet						
Genhusningsperioden af et lejemål er ikke fastlagt. Vurdering 3 mdr.						



Spørgsmål

Genhusning Tryghedspakken

Tryghedspakken

Hos Boligkontoret tilbyder vi en tryghedspakke til dig i forbindelse med renoveringen af dit boligområde.

Vores Boligrådgivning står for tryghedspakken, og vil hjælpe og vejlede dig i forbindelse med flytning, genhusning og evt. materialevalg.



TRYGHEDSPAKKEN



✓ GENHUSNINGSAFTALE

- *Midlertidig genhusning*
- *Permanent genhusning*

✓ FOLDER

- *Hvor skal du bo*
- *Spørgeskema*



✓ MIDLERTIDIG ADRESSEÆNDRING

- *Meddelelse forsikringselskab*

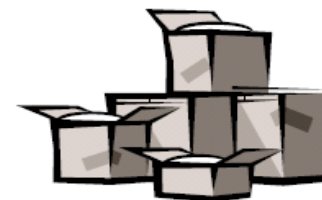


✓ MEDDELELSE OM ÆNDRET HUSLEJE

- *Boligstøtte reguleres automatisk*
- *Ved ny bolig ansøges på ny*



✓ INTERNET, TV, TELEFONI



Kommunikation

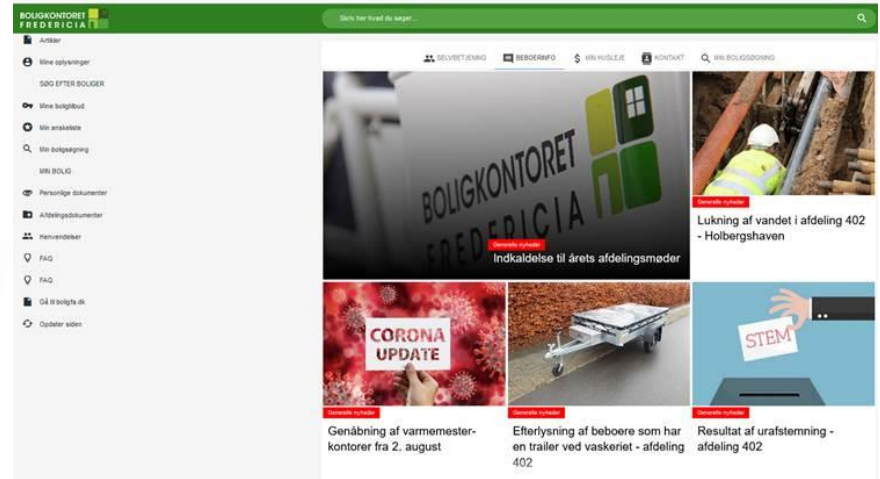
Kanaler:

Lejer-web

Email

SMS

Personlige breve med post



Beboer-meddelelser

Projektstade

Huslejevaresel

Boligstøtte

Storskrald

Forsikring

Folder om genhusning

Hvor skal du bo?

Da modtager dette spørgeskema, fordi du blev sket ransoveret eller søgtes markant. Det betyder, at du skal tage stilling til, hvor du gerne vil bo, men selvfølgelig på de vil du har brug for at handle dine ønsker, så du kan hjælpe dig bedst muligt.

Spørgeskemaet er på ingen måde bindende. Hvis du har brug for hjælp til spørgeskemaet eller ønsker vil ændre dine ønsker kan du kontakte Boligrådgiverne ved:



Mette Christensen
Boligrådgiver
Tlf. 76 22 12 04
■ hg@boligfa.dk



Gitte Olsson
Boligrådgiver
Tlf. 76 22 12 02
■ go@boligfa.dk

Det udfyldte spørgeskema sendes til post@boligfa.dk eller afleveres i en af følgende postkasser:

Varmestokerkontoret, Københavngade 69 C i gheden

Boligkontoret, Vesterbrogade 4

Vi anbefaler at folderen om genhusning 'Hvor skal du bo?' læses igennem inden du udfylder skemaet.

På forhånd mange tak for hjælpen.

Med venlig hilsen



Navn				
Adresse				
Telefonnummer				
E-mail				
Antal voksne		Antal børn		
HVORFOR VIL DU GENHUSE? Side 1				
Har du selv søgt for genhusning i byggesystemet med kompensation af din bolig?*	ja <input type="checkbox"/>	nej <input type="checkbox"/>		
Har du gerne genhusning midlertidigt i Boligkontoret?*	ja <input type="checkbox"/>	nej <input type="checkbox"/>		
Har du væsentlig genhusning ved at flytte direkte over i en tilsvarende størrelse eller ombygget bolig?*	ja <input type="checkbox"/>	nej <input type="checkbox"/>		
HVOR VIL DU BO? Side 2				
Har du tillid til din egen vurderelse/ansættelse bolig på din gamle adresse? Ombyggede lejligheder vil have andre indretninger, m2 og antal værelser.	ja <input type="checkbox"/>	nej <input type="checkbox"/>		
Har du tillid til en anden tilsvarende lejlighed, fordi din lejlighed ombygges markant?*	ja <input type="checkbox"/>	nej <input type="checkbox"/>		
Har du søgt en ombygget lejlighed med elevator?*	ja <input type="checkbox"/>	nej <input type="checkbox"/>		
Foretrækker du at opgive din hjemmål og selv søge en ny bolig	ja <input type="checkbox"/>	nej <input type="checkbox"/>		
HVILKEN HJÆLP HAR DU BRUG FOR? Side 3				
Har du brug for et personligt møde med en boligrådgiver for at få råd og vejledning?*	ja <input type="checkbox"/>	nej <input type="checkbox"/>		
Jeg har ønsket hjælp og ingen familie som kan hjælpe med praktisk hjælp og gøre klar til flytning.	ja <input type="checkbox"/>	nej <input type="checkbox"/>		
Dufter har jeg brug for praktisk hjælp, når mine ting skal pakkes og der skal gøres klar til flytning. Jeg vil gerne søge om hjælp til:				
Støt E. <input type="checkbox"/> Guldstrøm <input type="checkbox"/> Guldstrøm <input type="checkbox"/> Løngren <input type="checkbox"/> Møbel-udviklingen <input type="checkbox"/> Nydækning <input type="checkbox"/>				
REMARKER/INDSÆT				
Har du ønsker eller andre større spørgsmål, som flyttemanageren ikke vil være særlig opmærksom på under flytningen, for eksempel klæber eller akkurat?				
Skriv her.				
Har du flere ting eller vægt som skal flyttes?*			ja <input type="checkbox"/>	nej <input type="checkbox"/>
Er der andre ting, vi skal tage højde for? (du holder ferie, tilsvarende eller andre ønsker til genhusning)?				
Skriv her.				



PROFFESIONELT FLYTTEFIRMA

- ✓ Flyttekasser leveres efter aftale 4 uger før flytning.
- ✓ Flyttefirma kontakter dig personligt for aftale om flyttetidspunkt.
- ✓ Møbeltæpper og folie
- ✓ Mulighed for udlevering af papir og labels
- ✓ Praktisk hjælp
- ✓ Ansvarsforsikring
- ✓ Professionelle medarbejdere
- ✓ Sikker flytning



Spørgsmål

Samlet økonomi, finansiering og fremtidig huslejeniveau

Den samlede økonomi for renovering

Økonomi for renovering af afd. 213 Midgårdsvej

Samlet udgift for renoveringen	kr.	184.621.761
Brug af egne henlæggelser	kr.	-3.000.000
I alt til belåning	kr.	<u>181.621.761</u>
Årlig ekstra udgift		
Årlig ekstra ydelse på lån, både støttet og ustøttet	kr.	8.615.443
I alt	kr.	<u>8.615.443</u>



Den samlede økonomi for renovering

Finansiering

Ekstra udgift i alt	kr.	8.615.443
Fritagelse for bidrag til Landsbyggerfond og Dispositionsfond	kr.	- 680.000
Besparelse på årlige henlæggelser	kr.	- 500.000
Driftslån fra Landsbyggerfonden	kr.	- 3.066.000
Driftsstøtte fra boligorganisationens dispositionsfond	kr.	- 540.000
I alt yderligere årlige driftsudgift	kr.	<u>3.829.443</u>



Huslejekonsekvens

Nuværende bolig	Nuværende leje (2024)	Stigning i leje pr. måned	Kommende bolig
103 m2 - 4 vær.	kr. 5.298	kr. 1.917	99 m2 - 4 vær.
86 m2 - 3 vær.	kr. 4.504	kr. 1.629	79 m2 - 3 vær.

"Samlet stigning i leje pr. måned" vil tillægges til den aktuelle husleje på indflytningstidspunktet efter endt renovering.



Spørgsmål

Afstemning

Afstemning

Afstemning om godkendelse af skema A og dermed grundlaget for gennemførelse af den fysiske helhedsplan i afdeling 213 - Midgårdsvej.

Hver lejlighed har 2 stemmer

Stemmes der "JA" på stemmesedlen, stemmer man **FOR**, at afdeling 213 renoveres

Stemmes der "NEJ" på stemmesedlen, stemmer man **IMOD**, at afdeling 213 renoveres



Eventuelt

Tak for i aften 😊