



Kære Beboere,

Med ønsket om et godt nytår til jer alle, er det blevet tid til at give jer en status på jeres kommende byggesag.

I står med det første nyhedsbrev om byggesagen i hånden. I vil fremover modtage et par nyhedsbreve om året, så I kan følge med i hvordan sagen skrider frem.

Mockup af badeværelser

Mockuppen af de nye badeværelser er næsten færdig og står i lokalet ved siden af fællesvaskeriet. Lokalet vil være åbent fra den 10.2.2023 og frem.

Vandskader i etageboligerne

Som I allerede ved, skal der etableres nye badeværelser, fordi afdelingen har store problemer med vandskader i etageboligerne.

Det skyldes gamle tærede vandør, der er skjult bag vægge og gulve i badeværelser samt under gulvet i køkkener.

Ny undersøgelse

I efteråret 2022 har rådgiver Friis Andersen arkitekter udført en tilstandsrapport på tre badeværelser, herunder også undersøgt for asbest, bly, PCB m.m.

Rapporten viser, desværre, at problemerne er langt mere komplicerede end tidligere antaget.

Asbest og flere følgearbejder

Vægge og gulv i badeværelserne er bygget som én sammenhængende kabine af glasfiber. Kabinen sidder fast i de lette vægge omkring den og indeholder asbest.

For at kunne fjerne kabinen og skifte de dårlige vandør, er det

derfor nødvendigt også at nedrive de lette vægge omkring badeværelserne, med alt hvad det medfører af følgearbejder.

Der skal desuden etableres lufttætte sluser tværs igennem boligen for at forhindre, at asbeststøv spredes sig, når kabinen skal skæres op og fjernes.

Vand- og afløbsrør til køkkener giver også vandskader og bør skiftes i forbindelse med at vand- og afløbsrør til badeværelser renoveres.

Genhusning

Omfanget at byggesagen er altså vokset fra en relativt enkel badeværelsessag, til en kompliceret byggesag, der påvirker hele boligen.

For at der skal asbestsaneres, er det ikke længere muligt at gennemføre sagen uden genhusning.

Økonomi

Det betyder, at byggesagens forventede budget er vokset voldsomt.

Det bliver derfor vanskeligt for afdelingen at finansiere byggeriet selv uden en væsentlig huslejestigning.

Landsbyggefonden

For at holde huslejen efter renovering på et rimeligt niveau, ønsker selskabet og byggeudvalget derfor, at DAB undersøger om byggesagen kan gennemføres som en helhedsplan med økonomisk støtte fra Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden har i andre sager givet støtte til netop renovering af badeværelser med glasfiber kabiner. Det forventes derfor, at de vil kunne støtte jeres sag også.

Helhedsplan

Landsbyggefonden kræver, at en afdeling, der ønsker at ansøge om støtte til en helhedsplan, udfører en "helhedsorienteret tilstandsvurdering" af hele afdelingen.

Dette er for at sikre, at *alle* nødvendige byggearbejder medtages på én gang, under én og samme helhedsplan.

Der vil derfor blive gennemført en tilstandsvurdering af afdelingen i foråret 2023.

Adgang til udvalgte boliger

Tilstandsvurderingen gennemføres i marts/april måned 2023.

Nogle af jer vil derfor modtage en varslings om at rådgiver skal have adgang til jeres bolig. Her skal de både foretage tilstandsvurdering samt tage prøver for miljøfremmede stoffer.

De beboere, der varsles, er nøje udvalgt, så vi får undersøgt alle boligtyper, jævnt og repræsentativt fordelt ud over hele afdelingen.

Hvis du modtager en varslings, er det altså meget vigtigt for byggesagen, at du giver rådgiver adgang til din bolig.

Varslingerne udsendes snarest muligt.

Videre proces, helt kort

Det tager typisk 6-9 måneder at få en tilbagemelding fra Landsbyggefonden på, om de vil forhåndsgodkende afdelingens byggesag til en helhedsplan.

Derefter skal der udarbejdes en helhedsplan. Helhedsplanen er et indledende projektforslag, der omfatter alle byggearbejder, som det vil være naturligt at medtage.

Helhedsplanen, budget og huslejekonsekvens vil derefter skulle godkendes på et afdelingsmøde, samt af selskabet, af kommunen og af Landsbyggefonden. Dette kaldes skema A godkendelse.

Herefter udarbejder rådgiver et detaljeret projekt, ansøger kommunen om byggetilladelse og sender projektet i udbud, for at finde den rette entreprenør og pris.

Herefter skal projektets økonomi og huslejekonsekvens igen godkendes af kommune og Landsbyggefond. Dette kaldes skema B godkendelse.

Først herefter kan selve byggesagen starte op.

Vi er derfor mindst 2-3 år ude i fremtiden, inden byggeriet kan starte op.

I mellemtiden vil afdelingen skulle driftes normalt, og de vandskader, der opstår undervejs, må repareres.

Orienteringsmøde

Vi er klar over at dette nyhedsbrev kan give anledning til mange spørgsmål.

Der afholdes derfor et orienteringsmøde torsdag den 9. februar 2023 kl. 19.00 i Stamhuset, Peberhaven 33.

Invitationen til orienteringsmødet udsendes sammen med dette nyhedsbrev.

På afdelingsbestyrelsens vegne,

Camilla Geisnæs
Projektleder,
DAB, Byg og Renovering