

BEBOERINFORMATION AFDELING 107

APRIL 2021

NYT OM MINIHEDSPLANEN

KÆRE BEBOER I AFD. 107

Det er ved at være længe siden du har hørt om minihedsplanen.

Men nu er der nyt


I dette nyhedsbrev kan du læse om resultatet af forundersøgelserne og hvad der videre skal ske.

Du kan også læse om baggrunden for det **INFORMATIONSMØDE** og den **URAFSTEMNING** der skal afholdes i afdeling 107 her i foråret.



AAB Afdeling 107 Dato: 7. september 2020

Minihedsplan
Teknisk udredning



AAB Afdeling 107 - oplæg til en Minihedsplan. Denne udredning skal danne grundlag for ansøgninger om støtte til gennemførelse af en række prioriterede renoveringsarbejder og forbedringer.

Der indgår følgende renoveringsarbejder: facadesolering, vinduer, tag, altaner, mekanisk udsugning i køkken og bade, solceller, WC-faldstammer, WC-stigestrønger, badevibrelserenovering, varmecentral, udearealer, legepladser og forebyggelse af regnvand i kældere (LAR) samt affaldsledning.

Samtidigt skal afdelingens ideer og behov om forbedringer afdækkes og indarbejdes herunder udearealer, efterisolering af facader, solceller samt boligventilation.

Minihedsplanen er opdelt i følgende kapitler/faser:

- Fase 1: Historik, data og status
- Fase 2: Idé og behovsgennemgang
- Fase 3: Udkast til minihedsplan inkl. økonomi
- Fase 4: Vurdering og endelig godkendelse
- Fase 5: Udførelsen

1

gathede

MINIHEDSPLAN ELLER HELHEDSPLAN?

Som du ved har vi i et stykke tid arbejdet på forundersøgelserne til en minihedsplan til renovering af afdelingen. Undersøgelserne har imidlertid vist, at en omfattende renovering er nødvendig.

Derfor er bestyrelsen sammen med administrationen nået frem til, at en helhedsplan er en bedre løsning. En helhedsplan kan opnå støtte fra Landsbyggefonden, og kan dermed være en billigere løsning for afdelingen. Det kræver imidlertid en godkendelse fra et afdelingsmøde, og den nuværende situation med COVID-19 gør, at det ikke er muligt at afholde et afdelingsmøde i nærmeste fremtid.

Bestyrelsen har derfor i samarbejde med administrationen iværksat en urafstemning, hvor du skal svare **JA eller NEJ til, at afdeling 107 ansøger Landsbyggefonden om støtte til en helhedsplan.**

STATUS PÅ FORUNDERSØGELSERNE

HVOR LANGT ER VI MED FORUNDERSØGELSERNE

Vores rådgiver Gaihede, ingeniører og arkitekter har i samarbejde med bestyrelse, inspektør, ejendomsfunktionærer og beboere, lavet tekniske undersøgelser af bygningernes stand for at fastslå behovet for renovering af jeres afdeling. Gaihede har samlet alle resultaterne af de tekniske undersøgelser i en rapport. Du kan læse rapporten på afdelingens hjemmeside www.aab107.dk og høre mere på informationsmødet.

Forslag til renovering

Resultatet af Gaihedes undersøgelser danner grundlag for tre forskellige løsningsforslag til en renovering. De tre modeller indeholder alle en renovering af nedslidte bygningsdele og en afhjælpning af de problemer med indeklima, som er fundet i afdeling 107. Der er derudover tilføjet arbejder som i forskellig grad er med til at fremtidssikre jeres afdeling så den bliver mere attraktiv at bo i. Grupperingen af de renoveringsarbejder, der indgår i model A, B og C kan ses på næste side.

Alle tre modeller giver en væsentlig huslejestigning. Den billigste model, model C, som primært indeholder nødvendige vedligeholdelsesarbejder vil medføre en huslejestigning på 42 %. Selvom afdelingen muligvis kan opnå støtte fra boligorganisationen til de arbejder, der øger brugsværdien af bygningerne og boligerne, vil ingen af modellerne være realistiske med så stor en huslejestigning.

Derfor er det nødvendigt at undersøge om afdeling 107 kan få mere støtte til renoveringen.

Støtte til helhedsplan

I stedet for at renovere afdelingen med en minihelhedsplan opfordrer bestyrelsen derfor alle beboere i afdelingen til at vedtage, at der søges om støtte fra Landsbyggefonden til at gennemføre en helhedsplan. En helhedsplan er nemlig støttet både af boligorganisationen og Landsbyggefonden. Du kan læse mere om Landsbyggefonden på afdelingens hjemmeside www.aab107.dk og høre mere på informationsmødet.

HVAD ER EN HELHEDSPLAN

En helhedsplan er en renoveringsplan, hvor man ikke kun renoverer det mest nødvendige, men også udfører arbejder på bygningerne og i boligerne som giver dem nye kvaliteter og fremtidssikrer afdelingen. En helhedsplan er støttet økonomisk af Landsbyggefonden, kommunen og af boligorganisationen.

Københavns Kommune og Landsbyggefonden stiller krav til indholdet af helhedsplanen, og følger undervejs med i udviklingen af planen, inden de til sidst godkender den endelige helhedsplan. At udvikle en helhedsplan er en politisk proces der kan tage mange år.

LANDSBYGGEFONDENS STØTTE

Landsbyggefonden er de almene beboeres kollektive opsparing til støtte og udvikling af de almene boliger. Det er reguleret ved lov, hvordan pengene må bruges. Når AAB afdeling 107 indsender en ansøgning til Landsbyggefonden stiller i jer op i køen af boligafdelinger fra hele landet som ønsker støtte.

Når vi indsender den foreløbige helhedsplan, vurderer Landsbyggefonden, hvilke arbejder i renoveringsplanen de er interesseret i at støtte. Når vi afleverer den endelige helhedsplan, regner de mere konkret på, hvor mange penge de vil støtte de enkelte arbejder med.




Vi forventer først at få svar fra Landsbyggefonden i 2022 om, hvor mange penge afdeling 107 vil få til jeres renoveringsplan.



BOLIGORGANISATIONENS BIDRAG

Boligforeningen AAB vil gerne sikre, at jeres boliger er attraktive og lever op til nutidens og fremtidens krav til en god lejebolig. AAB bidrager derfor med midler til arbejder, der øger brugsværdien af bygningerne og boligerne. AAB bidrager dog kun til arbejder, som ikke kan opnå støtte fra Landsbyggefonden.

FORSLAG TIL RENOVERINGSARBEJDER

MODEL A Komplet renovering	MODEL B Renovering af facade og tag	MODEL C Renovering mindst muligt omfang
 <ul style="list-style-type: none"> • Renovering af badeværelser med udvidelse i ca. 80 % (faldstammer trænger hårdt) • Omlægning af varmesystem fra 1- til 2-strengs anlæg • Mekanisk ventilation <p><u>Ens med model B</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Udskiftning af tag (forberedt til solceller) • Udvidelse af kvistaltaner til kvistterrasser • Facadeisolering og glaspartier i opgange • Altaner rykkes udenpå bygningen med stort vinduesparti. I stueetagen dog kun spanske altaner. Hjørnelejligheder får altaner mod havesiden • Udgang til have fra stuen i stueetagen. Hjørnelejligheder får også udgang • Nyt fælleshus <p><u>Ens for alle tre modeller</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Udskiftning af vinduer og altandøre • Renovering af varmecentraler • Renovering af friarealer med nye belægninger, nedgravede affaldsløsninger, legepladser, overdækning mv. • Etablering af p-pladser på Dråben. • Tilpasning af afvanding 	 <ul style="list-style-type: none"> • Udskiftning af tag (forberedt til solceller) • Udvidelse af kvistaltaner til kvistterrasser • Facadeisolering og glaspartier i opgange • Altaner rykkes udenpå bygningen med stort vinduesparti. I stueetagen dog kun spanske altaner. Hjørnelejligheder får altaner mod havesiden • Udgang til have fra stuen i stueetagen. Hjørnelejligheder får også udgang • Nyt fælleshus <p><u>Ens for alle tre modeller</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Udskiftning af vinduer og altandøre. • Renovering af varmecentraler • Renovering af friarealer med nye belægninger, nedgravede affaldsløsninger, legepladser, overdækning mv. • Etablering af p-pladser på Dråben. • Tilpasning af afvanding 	 <ul style="list-style-type: none"> • Udskiftning af vinduer og altandøre. • Renovering af varmecentraler • Renovering af friarealer med nye belægninger, nedgravede affaldsløsninger, legepladser, overdækning mv. • Etablering af p-pladser på Dråben. • Tilpasning af afvanding

Forslag til renovering af tag og facader ved model A og B



TYPIISK FORLØB for planlægningen af en helhedsplan

Planlægning af helhedsplan: fra opstart til godkendt helhedsplan tager 2-3 år.

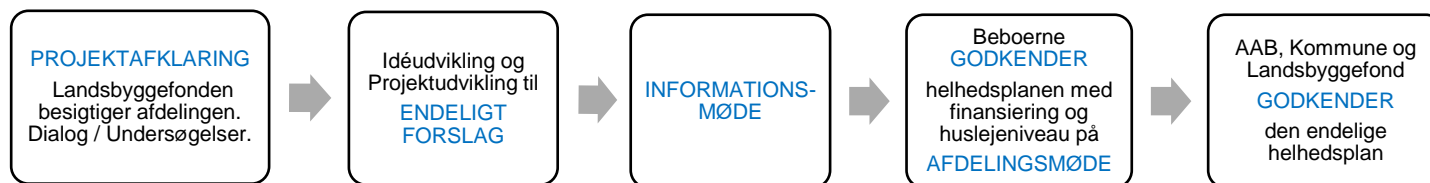
Projektering og udbud: Projektering, byggetilladelse, udbud og valg af entreprenør tager yderligere 2-3 år.

Håndværkere og aflevering: Entreprenøren arbejder med at renovere 2-3 år

TIDSPLAN



Hvis Landsbyggefonden godkender den foreløbige helhedsplan, arbejdes der videre med renoveringsplanen



Når den endelige helhedsplan er godkendt, arbejdes der videre med projektering, udbud og udførsel af arbejdet.

HVAD SKER DER NU?

INFORMATIONSMØDE Den 11. maj 2021 kl. 19:00 – Mødet foregår digitalt

Vi fortæller om resultatet af forundersøgelserne og gennemgår den foreløbige renoveringsplan og mulighederne for støtte. Der vil være mulighed for at stille spørgsmål i chatten. Er du tilmeldt digital post, har vi allerede sendt dig et link til mødet på din mail. Ellers får du linket ved at sende din mailadresse til MLA@AAB.DK **senest d. 3. maj**.

URAFSTEMNING Maj 2021 – Afstemningen foregår med stemmesedler

Vi lægger stemmesedler i din postkasse den 11. maj (samme dag som informationsmødet ovenfor).

Du afleverer din stemmeseddel i ejendomskontorets postkasse **senest den 18. maj kl. 7:00**. Har du ikke mulighed for at aflevere din stemmeseddel, kan du træffe aftale med ejendomskontoret om hjælp **senest d. 11. maj**.

Hvis flertallet stemmer ja

Det har ikke nogen konsekvens for din husleje hvis du stemmer ja ved urafstemningen, da det i første omgang kun handler om at ansøge om støtte. Hvis Landsbyggefonden godkender jeres ansøgning om støtte, arbejdes der videre med at tilpasse den endelige helhedsplan, inden I skal stemme om den på et afdelingsmøde.

Landsbyggefonden er med til at sikre, at jeres husleje kommer til at ligge på niveau med tilsvarende boliger i området. På den måde vil Landsbyggefondens støtte altså få betydning for hvor meget jeres husleje kommer til at stige på længere sigt.

Hvis flertallet stemmer nej

Hvis flertallet stemmer nej til at søge Landsbyggefonden om støtte betyder det, at der må findes andre løsninger til ejendommens behov for renovering. Dette kan i sidste ende blive dyrere for afdelingen, da det oftest er billigere at renovere, før behovet bliver for stort.

Det er ikke sikkert at afdelingen kan opnå støtte fra Landsbyggefonden på et senere tidspunkt.

Det er derfor MEGET VIGTIGT, at du deltager i urafstemningen den 18. maj 2021.

Du kan læse mere om Landsbyggefonden og Gaihede's forundersøgelser på afdelingens hjemmeside: www.aab107.dk

