

Information om helhedsplan

Smørum Gårdhuse – Revideret

Kære beboer

I denne information kan du læse om status for arbejdet med helhedsplanen for Smørum Gårdhuse samt om, hvad der videre skal ske.

Der arbejdes nu på at færdiggøre helhedsplanen i forhold til omfanget af helhedsplanen. Helhedsplanen tager udgangspunkt i at sikre, at de byggeskader, der er i jeres boliger, bliver udbedret samt at sikre, at jeres boliger får en nutidig standard i forhold til installationer, bad, køkken m.v.

Hvad indeholder helhedsplanen?

Helhedsplanen indeholder forslag til tiltag, der skal forbedre boligerne i forhold til de eksisterende tekniske og fysiske udfordringer, der er i dag.

For at fremtidssikre boligerne og give dem et sundt og godt indeklima skal følgende tiltag udføres:

- **Krybekældrene fjernes** for at **sikre boligen imod fugt, skimmel og radon**. Der fyldes op med isolering, og der lægges nye trægulve oven på et betondek.
- Alle **vand- og varmeinstallationer** fjernes fra krybekælderen og flyttes ud i jorden udenfor boligerne med teknikskab i redskabsrummet.
- Nye **varmeinstallationer** i boligen.
- **Nye badeværelser** i nutidig standard med fliser på gulv og vægge.
- **Reparation af ovenlysvinduer** og delvis tagrenovering, samt reparation af dampspærre indefra.
- Ny mekanisk balanceret **ventilation** med varmegenvinding. Ventilation i boligerne er – sammen med øvrige tiltag – med til at give et bedre indeklima.
- På **facaderne** mod havesiden udskiftes træpartier, og vinduer udskiftes til nye med lavenergiglas.

- Fjernelse af indvendig isolering (der hvor det er udført).
- Nye **køkkener**
- Nye **lofter og indervægge** samt malerbehandling af hele boligen.

Fjernelsen af krybekælderen medfører, at alt inventar og indvendige vægge skal fjernes i boligerne. Dette giver mulighed for at ændre en smule i indretningen i jeres boliger, hovedsageligt i badeværelset og køkkenet. Badeværelser placeres, hvor eksisterende badeværelse er i dag.

Arbejderne i jeres boliger er så omfattende, at man ikke kan bo i dem under renoveringen. Det betyder, at alle beboere skal genhuses i en periode.

Nybyg

Mulighed for at etablere nybyg er vurderet. Følgegruppen har vurderet, at det ikke er økonomisk fordelagtigt at medtage nybyggeri i helhedsplanen. Derfor **udgår** nybyggeri af helhedsplanen.

Miljøundersøgelser

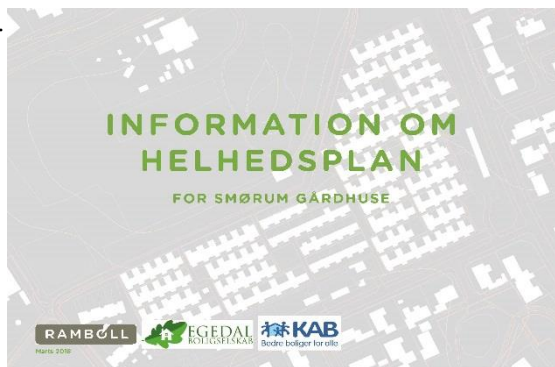
I juni/juli blev der foretaget registreringer af miljøfarlige stoffer i udvalgte boliger. De udførte miljøundersøgelser har kun påvist miljøforureninger af en sådan type og omfang, som normalt kan forventes for et byggeri som Smørum Gårdhuse. Resultaterne fra miljøundersøgelserne skal bruges til at planlægge håndværkernes arbejde i forbindelse med den kommende renovering. Der er således ikke konstateret miljømæssige forhold, som er sundhedsskadelige for beboerne.

Miljøundersøgelserne i trykt udgave lægges på ejendomskontoret til indsigt for de beboere, der ønsker det.



Hvad er der sket frem til nu?

I marts blev der uddelt en folder, der fortæller om helhedsplanen. Endvidere blev der i marts afholdt afdelingsmøde, hvor tiltag i helhedsplanen blev gennemgået, og der var mulighed for at stille spørgsmål til projektet.



Alle beboere har i marts måned fået denne information om helhedsplanen i deres postkasse.

Hvad sker der nu?

Helhedsplanen er tilrettet, og den **17. september 2018** bliver der afholdt et café-informationsmøde i **Kulturhuset, Flodvej 68, Smørum**.

Alle beboere har mulighed for at komme til mødet og høre om helhedsplanens indhold, se tegningerne af boligerne, stille spørgsmål til, hvad der skal ske i din bolig, samt få svar på spørgsmål vedrørende genhusning. Mødet holdes kl. 18.30-21.00.

Før helhedsplanen kan sendes til Landsbyggefonden for at søge om økonomisk støtte, skal beboerne stemme om helhedsplanen.

Der vil være ekstraordinært afdelingsmøde om helhedsplanen **den 8. oktober 2018**, og efterfølgende – hvis beboerne stemmer ja – vil helhedsplanen blive sendt til Landsbyggefonden samt kommunen. Der forventes en godkendelse fra kommunen mod slutningen af november/december 2018.

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 8. oktober skal du stemme om, hvorvidt der må arbejdes videre med helhedsplanen og om at sende den til Landsbyggefonden og kommunen.

Helhedsplanen bliver *ikke* sendt til Landsbyggefonden, før I beboere har stemt. Den endelige afstemning om gennemførelse af helhedsplanen finder sted senere, når der er indhentet priser fra håndværkere. Til den tid vil I beboere igen blive inviteret til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor I skal stemme om Skema B. Hvis der stemmes JA til Skema B, vil man først herefter gå i gang med byggearbejderne.

Hold øje med din postkasse, der vil komme en invitation til det ekstraordinære afdelingsmøde med afstemning.

Huslejekonsekvens

Helhedsplanen er finansieret af Landsbyggefonden, kommunen, Egedal Boligselskab samt via huslestigning.

Derudover af nogle ustøttede arbejder, som udelukkende finansieres af Egedal Boligselskab og ved huslestigning.

Den samlede økonomi for helhedsplanen er på 202 mio. kr. inkl. moms.

Helhedsplanen forventes at kunne udføres for en samlet huslestigning på ca. 160-170 kr./m² pr. år, svarende til en huslestigning på i gennemsnit 15-20 %.

På café-informationsmødet vil der bl.a. blive yderligere informeret om konsekvenser, hvis **ikke** helhedsplanen bliver udført.

Genhusning

Alle beboere skal genhuses under renoveringen, da arbejdet er så omfattende, at man ikke kan bo i boligen, mens det udføres. Alle beboere vil få tilbudt et individuelt interview med en genhusningskonsulent, hvor ønsker og specielle behov kan oplyses.

Genhusningen vil ske i boliger i Irishaven, genhusningspavilloner opsat i Irishaven samt evt. i ledige boliger andre steder i boligselskabet.

På café-informationsmødet i september vil der være mere information om genhusning.



Tidsplan

Renoveringen af afdelingen er et omfattende projekt, og fra beboerne evt. har stemt ja til helhedsplanen og frem til, at renoveringen starter, vil der gå 1½ til 2 år. Hvis der stemmes ja til helhedsplanen, skal den efterfølgende sendes til Landsbyggefonden. Efterfølgende skal projektet tegnes i detaljer, der skal udarbejdes udbud, så entreprenøren, der skal udføre renoveringen, kan findes, og endelig skal byggeplads, plan for byggeflow m.v. planlægges i samarbejde med entreprenøren.

Det vil sige, at der går lang tid inden genhusning påbegyndes. Hvilke beboere der genhuses først vides heller ikke endnu, det er først når projektet tegnes i detaljer, at man har mulighed for at planlægge genhusningen præcist.

Du kan altid henvende dig til afdelingsbestyrelsen, hvis du har spørgsmål til helhedsplanen. Det er afdelingsbestyrelsen, der sammen med administrationen, Egedal Boligselskab og rådgivningsvirksomheden Rambøll, som udarbejder helhedsplanen.

Hold øje med postkassen!

Invitation til ekstraordinært afdelingsmøde bliver husstandsomdelt. Der bliver også omdelt information om helhedsplanen, så det er en god idé at holde øje med postkassen og holde dig orienteret om helhedsplanen.

	2018				2019				2020				2021				2022			
Følgegruppen arbejder med helhedsplanen	●	●	●	●	●				●				●							
Café beboerinformationsmøde. 17. sep.			●																	
Godkendelse skema A på afdelingsmøde d. 8. okt.			●																	
Skema A ansøgning og godkendelse				■	■	■	■	■												
Projekteringsfasen/ tegne projekt					■	■	■	■												
Udbud og valg af entreprenør									■											
Godkendelse skema B på afdelingsmøde											●									
Godkendelse skema B LBF og kommune											■									
Genhusning planlægges											□									
Renovering udføres																				
Renovering afsluttes																				

13. SEPTEMBER 2018



13. SEPTEMBER 2018

Revideret

Invitation til café-informationsmøde om helhedsplanen

**Den 17. september 2018 kl. 18.30-21.00
i Kulturhuset
Flodvej 68, 2765 Smørum**

Alle beboere har mulighed for at komme til mødet og høre om helhedsplanens indhold, se tegningerne af boligerne, stille spørgsmål til, hvad der skal ske i din bolig, samt få svar på spørgsmål vedrørende genhusning.

Mødet holdes kl. 18.30-21.00.

God fornøjelse!

